

Bouverijen-Woonakker

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Doelstellingen	7
1.3. Ligging en plangrenzen	7
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	8
2. Planvorming	9
2.1. Inleiding	9
2.2. De Milieueffectrapportage	10
2.3. Planologische vertaling van het MER	11
2.4. Actualisering beleid	19
3. Ruimtelijke en functionele analyse	25
3.1. Deelgebied Bouverijen	25
3.2. Deelgebied Woonakker	36
4. Milieuaspecten	42
4.1. Algemeen	42
4.2. Milieueffectrapport	42
4.3. Bodem	42
4.4. Ecologie en Flora en Faunawet	44
4.5. Rood met groen	46
4.6. Duurzaam bouwen	47
4.7. Bedrijven	49
4.8. Luchtkwaliteit	50
4.9. Geluid	51
5. Overige aspecten	54
5.1. Archeologie en cultuurhistorie	54
5.2. Maatschappelijke voorzieningen	65
5.3. Verkeer en mobiliteit	67
5.4. Nota kwaliteit wonen	72
6. Waterparagraaf	73
6.1. Huidige situatie	73
6.2. Uitgangspunten	73
6.3. Toekomstige situatie	73
6.4. Riolering	74
6.5. Oppervlaktewater	74
6.6. Watertoets	74
7. Economische uitvoerbaarheid	75
8. Juridische opzet	82
8.1. Algemeen	82
8.2. De bestemmingen	82
9. Inspraak en vooroverleg	84
9.1. Vooroverleg	84
9.2. Inspraak	87

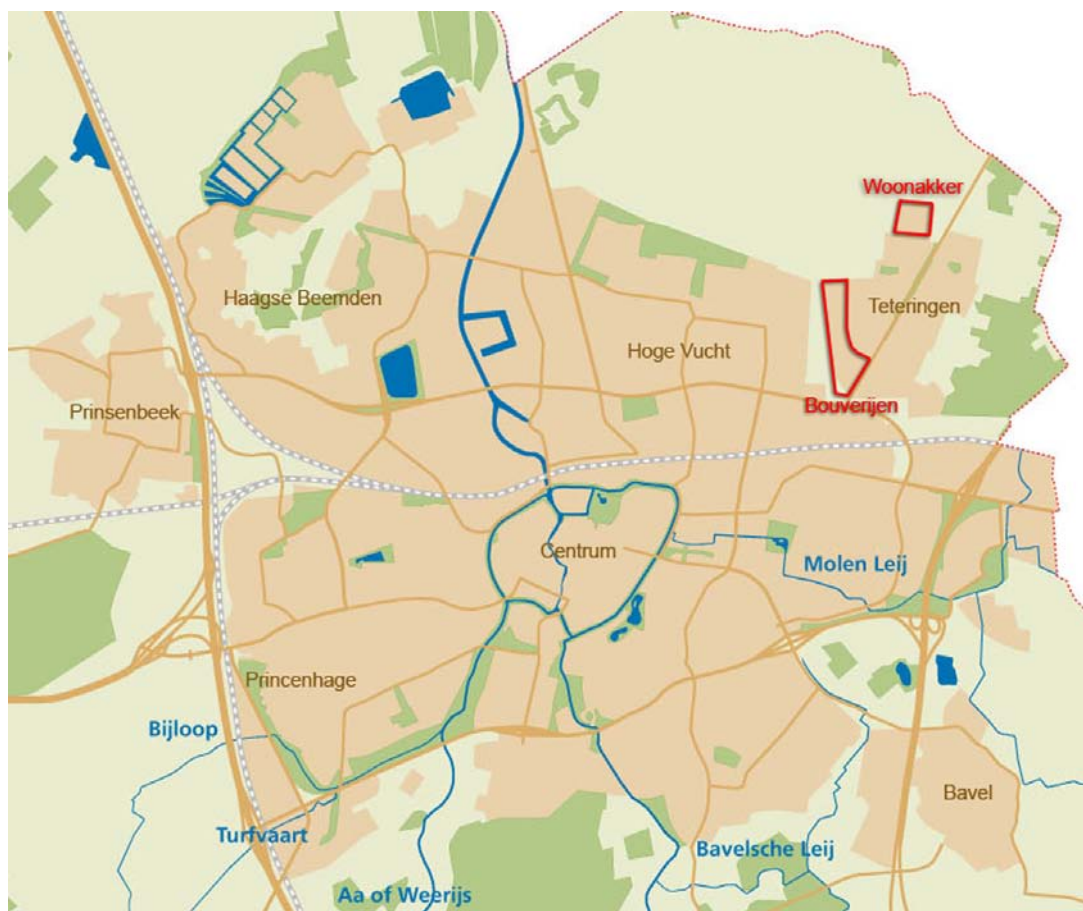
Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Sinds de gemeentelijke herindeling uit 1996 maakt Teteringen deel uit van de gemeente Breda. Deze herindeling is de opmaat geweest voor een aantal grootschalige ruimtelijk-planologische veranderingen in en rond Teteringen. Het gaat daarbij om woningbouw, maar ook om groenvoorzieningen, ontsluitingswegen en dergelijke. Op 27 mei 1999 heeft de gemeenteraad van Breda het Structuurplan Breda-Noordoost-Teteringen vastgesteld dat als basis heeft gediend voor de verdere planontwikkeling van de VINEX-opgave rondom Teteringen. De in dat kader vastgestelde bestemmingsplannen "Om de Haenen", "Nieuwe Dorpsrand en Waterakkers" en "Woonakker" zijn echter bij uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 juni 2004 vernietigd. Voornaamste reden hiervoor was het ontbreken van een milieueffectrapportage en onvoldoende inzicht in de verkeersoplossingen. Naar aanleiding van voornoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een MER opgesteld. Inmiddels is de procedure rond het MER afgerond en is door de Toetsingscommissie voor het MER een toetsingsadvies afgegeven. In dit toetsingsadvies geeft de commissie aan met de inhoud van het MER in te kunnen stemmen.

In dit bestemmingsplan 'Bouwenijen en Woonakker' wordt opnieuw het ruimtelijk ordeningskader vastgelegd voor het beheer en de ontwikkeling van deze uitbreidingsgebieden. Hiermee wordt aan de huidige beleidsvoornemens, inclusief de inzichten die voort zijn gekomen uit het mer, een juridisch kader geboden. Dit gebeurt door de bestemmingen en het ruimtelijk gebruik van de gronden en de bebouwing aan te geven.



Ligging plangebied in de stad

1.2. Doelstellingen

Primair gaat het bij het inrichten van het gebied de Bouverijen, aan de westzijde van Teteringen, om de volgende zaken:

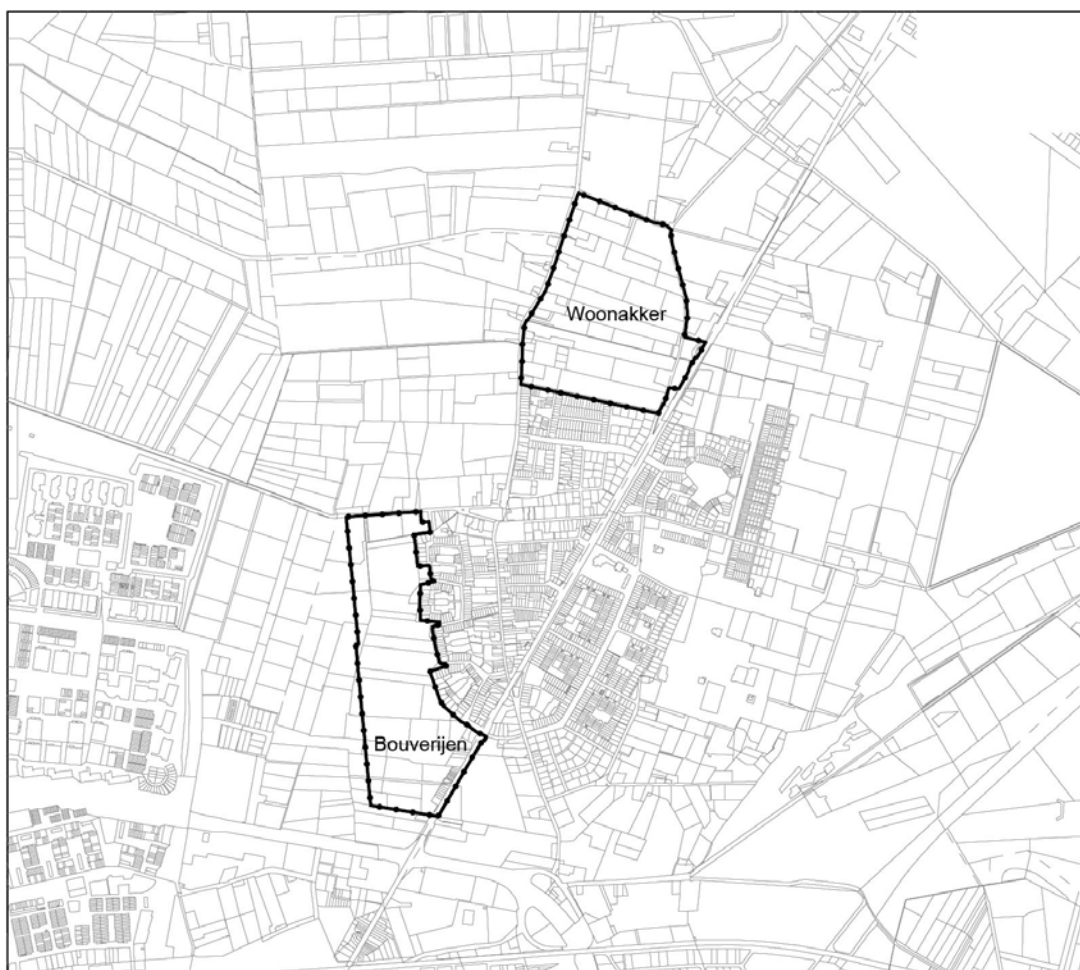
1. op basis van de analyse van het woningbouwprogramma worden er circa 650 woningen gerealiseerd, verspreid over meerdere clusters;
2. de realisatie van een multifunctionele accommodatie met ruimte voor basisscholen, buitenschoolse opvang, sociaal-maatschappelijke ruimte en een bibliotheek;
3. de realisatie van ruimtelijke (ecologische) verbindingzones tussen de bestaande dorpsrand en de toekomstige Waterakkers.

Primair gaat het bij het inrichten van het gebied de Woonakker, aan de noordzijde van Teteringen, om de volgende zaken:

1. op basis van de analyse van het woningbouwprogramma worden er circa 510 woningen gerealiseerd;
2. de realisatie van detailhandel aan de Oosterhoutseweg;
3. de realisatie van ruimtelijke (ecologische) verbindingzones in oost-west richting die aansluiting zoeken bij bestaande landschappelijke structuren ten oosten en westen van de Woonakker.

1.3. Ligging en plangrenzen

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het deel van de Bouverijen wordt begrensd door de bestaande bebouwing van Teteringen in het oosten (de wijk Kerkeind), de Waterakkers in het westen, de Groenstraat in het noorden en de Nieuwe Kadijk in het zuiden. Het plangebied van de Woonakker wordt bepaald door het Hoeveneind, de Mortelweg, de Heistraat, Oosterhoutseweg en de Bolderstraat.



Plangrenzen

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Bouverijen en Woonakker vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende plannen:

1. Buitengebied 1983 voormalige gemeente Teteringen, vastgesteld 30 augustus 1984 en goedgekeurd 16 juli 1985 (gedeeltelijk);
2. Buitengebied-herziening 1990 voormalige gemeente Teteringen, vastgesteld 16 september 1993 en goedgekeurd 24 februari 1994 (gedeeltelijk);
3. Oosterhoutseweg-Heistraat-Herziening 1990 voormalige gemeente Teteringen, vastgesteld 30 mei 1991 en goedgekeurd 13 januari 1992 (gedeeltelijk).

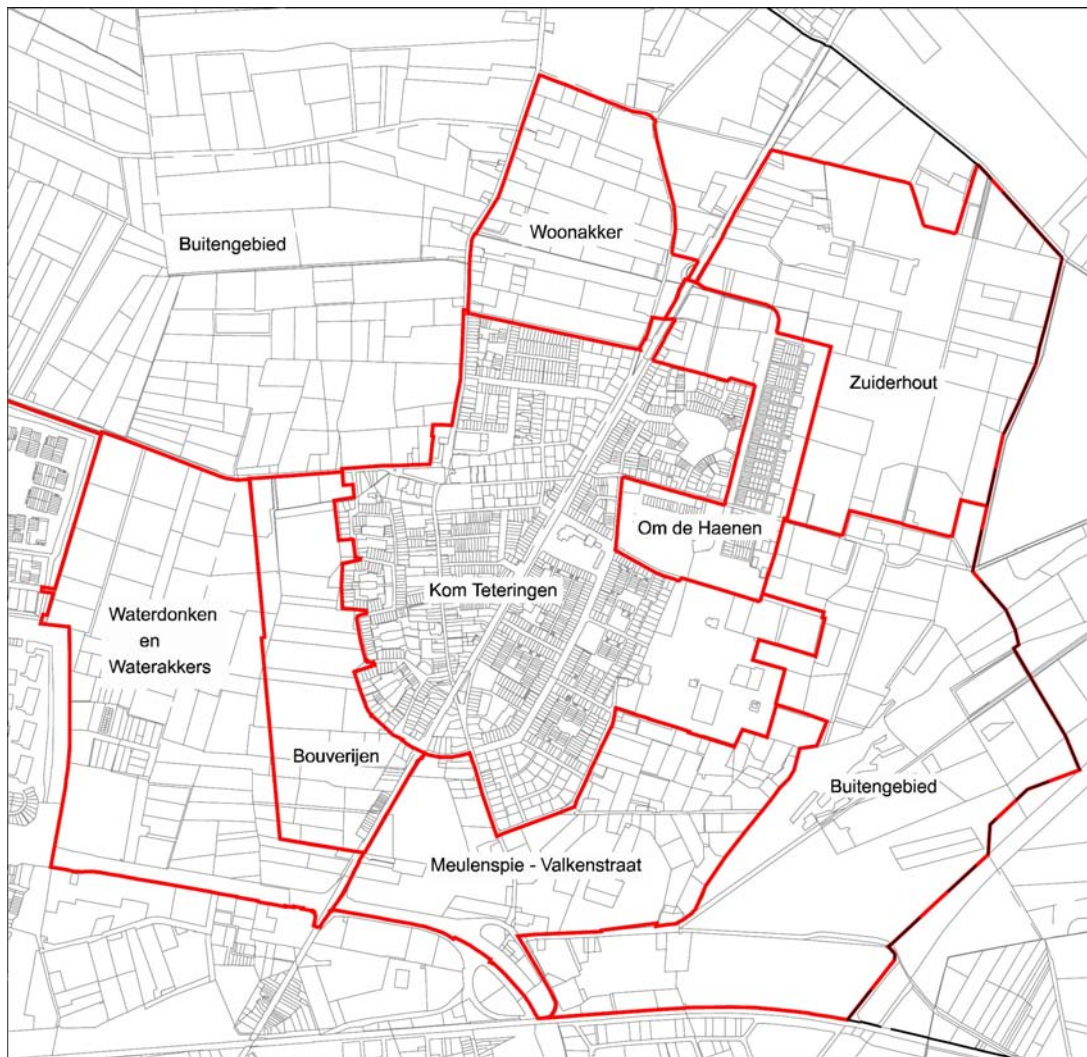
2. Planvorming

2.1. Inleiding

In 1995 is begonnen met de planontwikkeling voor de grootste VINEX-locatie in Breda, de locatie Breda Noordoost-Teteringen, bestemd voor circa 3000 woningen. Het plangebied van het gelijknamige Structuurplan, dat in 1999 is vastgesteld door de Gemeenteraad, beslaat het gehele gebied Breda Noordoost, inclusief de bebouwde kom van Teteringen en het buitengebied. Tezamen met de woningbouwopgave was de planopgave samengesteld uit vier hoofdelementen:

- realisatie van circa 3000 woningen;
- het tegengaan van verdroging;
- het verbeteren van het openbaar vervoer;
- het herinrichten van het landelijk gebied.

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop de gemeente Breda de uitkomsten van de milieueffectrapportage heeft omgezet naar beleid voor de gehele VINEX-opgave. Om tot een integrale planologische vertaling voor de plannen voor Teteringen te komen, is het eveneens nodig om een aantal beleidsvraagstukken te actualiseren. Sinds het vaststellen van het Structuurplan is een aantal uitgangspunten dusdanig veranderd dat zij herzien moeten worden. Het gaat hierbij om: vastgoedbeleid, detailhandelsbeleid, woonbeleid, sociale infrastructuur en ruimtelijk beleid (het actuele milieubeleid is opgenomen in het MER). Op basis van deze sectorale beleidsuitgangspunten is een integrale planologische vertaling van het MER voor heel Teteringen gemaakt. Deze vertaling is het uitgangspunt en programmatisch kader voor alle bestemmingsplannen die ten behoeve van de uitwerking van de vinex-woningbouw zullen worden opgesteld. Daarom zullen alle betreffende bestemmingsplannen van een inleidend hoofdstuk voor heel Teteringen worden voorzien. Vervolgens zullen de consequenties voor het geheel worden vertaald naar het gedetailleerde beschrijving van het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. In onderstaande figuur is een overzicht gegeven van alle betreffende bestemmingsplannen voor Teteringen.



figuur: overzicht bestemmingsplannen Teteringen

Onder paragraaf 2.4 zal nader worden ingegaan op het geactualiseerde beleid. Eerst wordt ingegaan op de milieueffectrapportage en op de planologische vertaling van de uitkomsten van het MER.

2.2. De Milieueffectrapportage

Op 9 juni 2004 heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over de diverse bestemmingsplanprocedures die aan de uitwerking van het Structuurplan verbonden waren. Daarbij zijn de goedkeuringsbesluiten van Gedeputeerde Staten vernietigd. Een van de belangrijkste motieven voor deze uitspraak was dat met betrekking tot de uitbreiding van Teteringen in het kader van de VINEX niet aan de MER-plicht was voldaan.

In september 2004 is de gemeente Breda daarom gestart met de procedure om alsnog tot een milieueffectrapport (MER) voor Teteringen te komen. De MER heeft betrekking op de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Teteringen. Hierbij is aandacht besteed aan de bepalende en richtinggevende keuzes ten aanzien van de verschillende milieuaspecten zoals water, natuur, landschap, verkeer en woonmilieu.

In het MER zijn meerdere alternatieven voor de inrichting van de woningbouwlocatie Teteringen uitgewerkt en met elkaar vergeleken. Het gaat hierbij om:

1. *een nulalternatief*
Dit is de referentievariant. Het is een beschrijving van de huidige toestand van het milieu en de gevolgen van autonome ontwikkeling tot 2020 indien de stedenbouwkundige uitbreiding niet door zou gaan;
2. *een basisalternatief*
Dit is de voorgestelde stedenbouwkundige inrichting zoals beschreven in het Structuurplan Breda Noordoost-Teteringen (1999), waarin de ontsluiting van de nieuwe woonwijken via de Oosterhoutseweg is geregeld;
3. *een basisplusalternatief*
In vergelijking met het Structuurplan is dit alternatief gebaseerd op een andersoortige ontsluiting van de nieuwbouwlocaties en aanvullende opvattingen over hydrologische inrichting en de inpassing van natuur en landschap;
4. *een meest milieuvriendelijk alternatief*
Dit vloeit voort uit de vergelijking van de eerder genoemde alternatieven. Hierbij worden aanvullend voorstellen gedaan om negatieve effecten te mitigeren dan wel te compenseren.

Een samenvatting van de vier alternatieven is weergegeven in de Samenvatting MER/SMB woningbouwlocatie Teteringen.

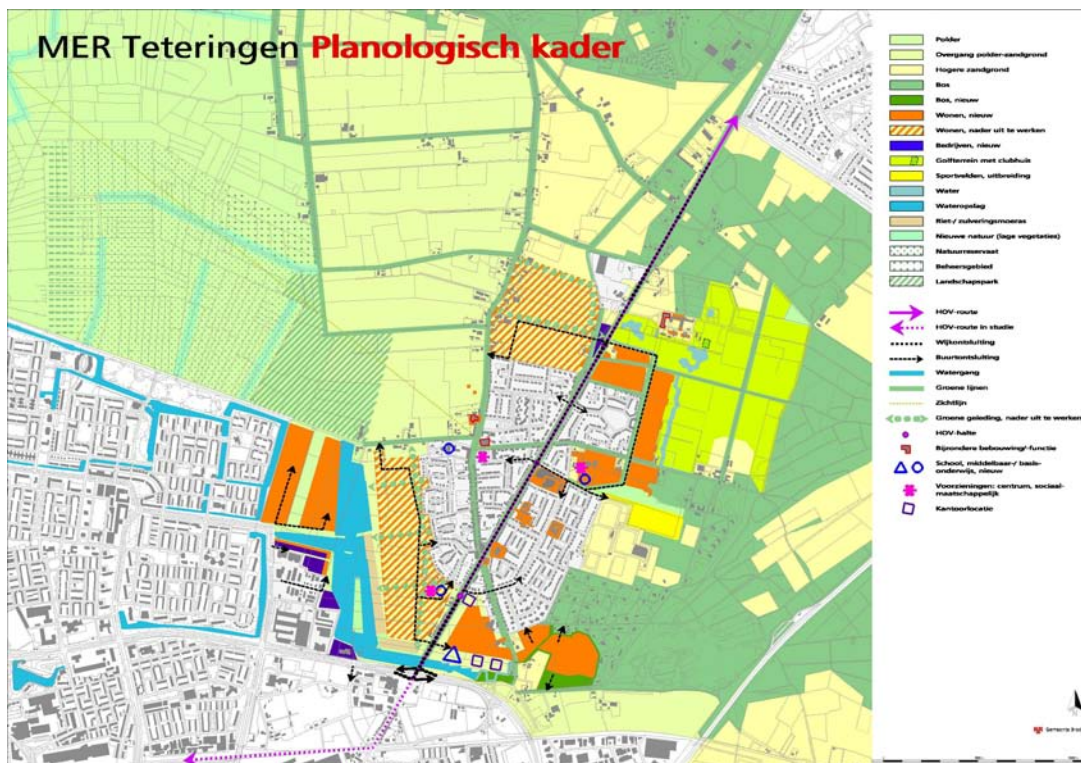
Bij de bepaling van het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) is nagegaan in hoeverre bepaalde negatieve effecten kunnen worden gemitigeerd, bijvoorbeeld door het uitgangspunt van 3000 woningen ter discussie te stellen. Hierbij is tevens gekeken naar de kansen die er liggen voor de verbetering van diverse milieuaspecten. Gezien het zwaarwegende belang ervan is bij de effectbeoordeling de meeste aandacht uitgegaan naar verkeer en vervoer (toename verkeersintensiteit) en de afgeleide effecten zoals luchtkwaliteit, geluid en veiligheid. Bij de planologische vertaling van het MER naar een actuele planopgave voor Teteringen, hebben College en Raad in 2005 ervoor gekozen om zo dicht mogelijk bij het MMA-verkeer te blijven.

2.3. Planologische vertaling van het MER

2.3.1 Inleiding

Het planologisch kader voor de inrichting van de Vinex-locatie Teteringen is gebaseerd op bouwstenen van het MMA uit het MER. Hieronder worden de milieuvorstellen en/of planonderdelen beschreven die in de uiteindelijke vertaling naar concrete stedenbouwkundige- en bestemmingsplannen zullen worden verwerkt.

In de onderstaande figuur wordt het ruimtelijk planologisch kader verbeeld; in de tabel wordt een overzicht gegeven van het planologisch kader op basis van het MER en de gemaakte keuzes daarin.



Overzichtskartaan planologisch kader

Deelaspect	Effecten Planologische vertaling
Bereikbaarheid en mobiliteit	Door de keuze voor ontsluitingsvariant 1Bs, die uitgaat van een ongelijkvloerse aansluiting Oosterhoutseweg – Nieuwe Kadijk, met verkeerswerende maatregelen in Teteringen, verbetert de doorstroming op dit kruispunt. De verkeersdruk op de Oosterhoutseweg neemt met circa 20% af. De bereikbaarheid van het Willem Alexanderplein verbetert door een extra ontsluiting via de Bouverijen
Verkeersveiligheid	De verkeersveiligheid blijft onveranderd goed
Woon en leefmilieu	De toename in geluidsbelast oppervlak neemt marginaal toe (met 1,4%); het aantal woningen waarbij de geluidbelasting toeneemt bedraagt ca. 1000 (200 minder dan bij de overige ontsluitingsvarianten); Ten aanzien van de fijnstofproblematiek is na evaluatie van de meetresultaten van het landelijk meetnet luchtkwaliteit van de afgelopen twee jaar de conclusie getrokken dat de achtergrondconcentraties voor fijn stof lager zijn dan eerder werd aangenomen. De reducties voor Breda zijn zodanig dat er in Teteringen bij realisering van de Vinex vanaf 2010 geen overschrijdingen meer optreden voor fijn stof. De nieuwe woongebieden ondervinden geen geurhinder van de nabij gelegen composteringsinrichting indien deze is overdekt of naar elders is verplaatst.
Bodem en water	De waterkwaliteit en watervoorziening van de Lage Vuchtpolder verbetert door de waterzuiverende en –bergende functie van Waterakkers, de grondwateraanvulling wordt bevorderd door waar mogelijk het hemelwater te laten infiltreren naar de ondergrond; de bodem en waterkwaliteit verbetert doordat het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen (landbouw) afneemt.
Natuur	De natuurlijke betekenis van het plangebied neemt toe door structurele versterking van de ecologische verbindingszone ten noorden van Teteringen en de aanwezigheid van robuuste groenstroken in de verschillende deelgebieden;
Landschap	De landschappelijke samenhang wordt verstoord; het zelfstandige karakter van de woonkern Teteringen wordt versterkt door een groene landschappelijke inpassing van de nieuwe deelgebieden.

Globaal overzicht op de gevolgen van de planologische vertaling voor Teteringen per deelaspect

2.3.2. Verkeer en vervoer

Ten aanzien van de verkeersontsluiting is de keuze gemaakt voor het gebruiken van de Oosterhoutseweg als hoofdontsluiting van Teteringen met een ongelijkvloerse aansluiting van de Noordelijke Rondweg op de Oosterhoutseweg.

Ten aanzien van *Autoverkeer* geldt het volgende:

De hoofdontsluiting van Teteringen is de Oosterhoutseweg als wijkontsluitingsweg. Deze sluit aan de zuidkant aan op de stadsontsluitingsweg Nieuwe Kadijk en aan de noordzijde op het stedelijk wegennet van Oosterhout. De vormgeving is zodanig dat de regionale verbindingfunctie die de weg nu nog vervult, wordt ontmoedigd. Daarnaast worden op andere wegen, buiten Teteringen, maatregelen genomen die de route Breda-Oosterhout buiten Teteringen aantrekkelijker maken.

De belangrijkste maatregelen ter beperking van het doorgaande verkeer zijn:

1. Doseerpunt op het kruispunt Oosterhoutseweg – noordelijke aansluiting (Woonakker), vormgeving en verkeerslicht. Het verkeer wordt hier tijdens drukke periodes gedoseerd doorgelaten, hetgeen inhoudt dat het verkeer naar Teteringen korter groen licht krijgt;
2. Doseerpunt op het kruispunt Oosterhoutseweg – Nieuwe Kadijk, vormgeving en verkeerslicht. Het verkeer wordt hier tijdens drukke periodes gedoseerd doorgelaten, hetgeen inhoudt dat het verkeer naar Teteringen korter groen licht krijgt;
3. Door verkeerslichten geregelde kruispunten op de Oosterhoutseweg in de kern Teteringen ter hoogte van de Langelaar, Donkerstraat en Kampakker. Bij deze kruisingen krijgen de overstekende richtingen meer prioriteit, door de wachttijd voor deze richtingen te verkorten;
4. Het halteren op de rijbaan door de HOV-voertuigen (dit komt op drie plaatsen voor op het traject). Hierdoor moet het doorgaande verkeer wachten op de halterende bus.

De belangrijkste maatregelen ter bevordering van de route buiten Teteringen zijn:

1. De reconstructie van het oostelijk deel Tilburgseweg (tussen Nieuwe Kadijk en A27), inclusief het kruispunt met de Nieuwe Kadijk;
2. Het verbeteren (verlengen en verbreden) van de aansluiting 'Breda-Noord' op de A27, richting Oosterhout;
3. Ongelijkvloerse aansluiting Oosterhoutseweg – Nieuwe Kadijk. Het autoverkeer kan hierdoor veel gemakkelijker de Nieuwe Kadijk bereiken;
4. Het verbeteren van de doorstroming op de Nieuwe Kadijk door het aanpassen van verkeersregelingen en coördinatie.

De ongelijkvloerse aansluiting van de Oosterhoutseweg op de Nieuwe Kadijk maakt de route via de Nieuwe Kadijk als onderdeel van Oosterhout – Breda v.v. aantrekkelijker dan de route door Teteringen. Daarnaast heeft de ongelijkvloerse aansluiting nog een aantal voordelen ten opzichte van de gelijkvloerse aansluiting op de aspecten:

1. Luchtkwaliteit;
2. Doorstroming HOV;
3. Veiligheid en doorstroming fietsverkeer;
4. Functie van de Nieuwe Kadijk als stadsontsluitingsweg.

De Oosterhoutseweg is de enige weg binnen de kom Teteringen waar de maximum snelheid 50 km/uur is. Alle overige wegen zijn verblijfsgebied en zijn aangeduid en ingericht als 30 km zone.

De twee nieuw te bouwen buurten ten westen van de Oosterhoutseweg, Bouverijen en Woonakker, worden ontsloten op de Oosterhoutseweg. De bestaande wegen richting Willem Alexanderplein (respectievelijk via Groenstraat en Hoeveneind) betreffen een ondergeschikte ontsluiting. Hiermee is de bereikbaarheid van het nieuwe voorzieningen aan het Willem Alexanderplein via verschillende routes gewaarborgd. Wel moet worden voorkomen dat deze structuur tevens gaat fungeren als sluiproute voor verkeer afkomstig van Hoeveneind of als

schaduwroute voor de Oosterhoutseweg. Dit kan onder meer worden gerealiseerd door (delen van) de wegenstructuur rond het Willem Alexanderplein alleen open te stellen voor eenrichtingsverkeer.

De buurt Bouverijen wordt met doorsteekjes verbonden met de bestaande buurt Kerkeind. De zuidelijke doorsteek neemt ook de functie over van de aansluiting Aanstede/Branderij op de Oosterhoutseweg. De aansluiting Aanstede/Branderij op de Oosterhoutseweg wordt opgeheven. De ligging van de weg op de kaart is indicatief; tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan wordt het exacte tracé van de weg bepaald.

Na de reconstructie van de Oosterhoutseweg is het voornemen om de huidige aansluiting van het Moleneind op de Posthoorn op te heffen om sluipverkeer te voorkomen (wel blijft het mogelijk in geval van calamiteiten de verbinding over het fietspad voor autoverkeer te openen).

De ontsluiting van het gebied Meulenspie vindt plaats via een nieuwe aansluiting op de Oosterhoutseweg (gecombineerd met de hoofdontsluiting voor de Bouverijen in één kruispunt). Het ROC en omgeving maakt van dezelfde aansluiting gebruik.

De buurt Hoge Gouw (voorheen: Boswonen) wordt ontsloten via de bestaande weg Valkenstraat.

Openbaar vervoer

Teteringen wordt ontsloten door de HOV-verbinding Oosterhout – Breda – Etten Leur vice versa (HOV = Hoogwaardig Openbaar Vervoer). Dit is een snelle busverbinding die overdag 8 keer per uur per richting rijdt. Er zijn in Teteringen drie haltes op de Oosterhoutseweg gepland (zowel in de richting Breda als in de richting Oosterhout) ter hoogte van:

1. Het ROC, kruispunt ontsluitingswegen Meulenspie en Bouverijen;
2. De Scheperij, kruispunt Donkerstraat en Willebrordstraat;
3. De wijk Haenen-noord bij het kruispunt Heiackerdreef - nieuwe ontsluiting Woonakker.

Op deze manier profiteert Teteringen optimaal van de regionale HOV-verbinding Breda – Oosterhout. De binnensteden van beide steden liggen op enkele minuten rijtijd, evenals het zuidelijk vervoerknooppunt in Breda en veel andere voorzieningen.

Fiets

In Teteringen bestaat de hoofd-fietsstructuur uit twee verbindingen:

1. De fietsvoorzieningen langs de Oosterhoutseweg;
2. De verbinding tussen Teteringen en Waterdonken en Hoge Vucht.

De ongelijkvloerse kruising van de Nieuwe Kadijk-Oosterhoutseweg zal de oversteekbaarheid van de Nieuwe Kadijk voor fietsverkeer sterk ten goede komen. De rijtijd naar voorzieningen in Breda en vice versa wordt daardoor verkort.

De voorziening langs de Oosterhoutseweg bestaat uit vrijliggende fietspaden (deels in twee richtingen) en zogenaamde fietsstraten. Dit laatste is opgenomen in de reconstructie van de Oosterhoutseweg in plaats van de oude parallelwegen. Deze parallelwegen worden 'geknipt', dat wil zeggen dat ze voor autoverkeer niet meer in een lange doorgaande route voorzien.

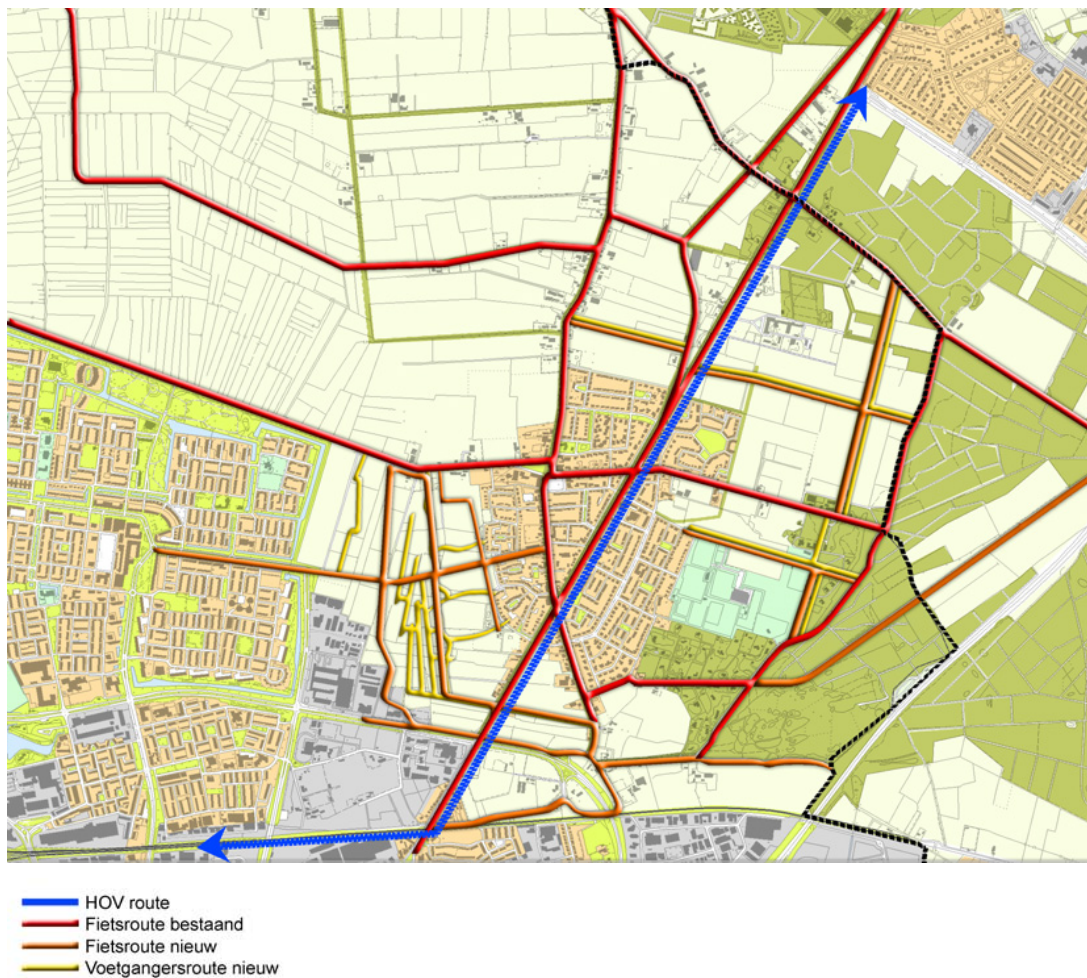
De fietsvoorzieningen langs de Oosterhoutseweg hebben zowel een lokale als regionale functie.

Het voorstel voor een verbinding tussen Teteringen en de Waterdonken en de Hoge Vucht bestaat uit een vrij liggend fietspad dwars door het parkgebied van de Waterakkers. In de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe buurten Waterdonken en Bouverijen zal een goede bereikbaarheid vanuit de verschillende richtingen van de fietsroute uitgangspunt zijn.

Beide genoemde hoofd-fietsverbindingen sluiten op veel plaatsen aan op de hoofd-fietsnetwerken van Oosterhout en Breda, zodat alle belangrijke verkeersaantrekkende voorzieningen in de regio goed per fiets bereikbaar zijn.

Ook de bereikbaarheid van de HOV haltes en de sociaal/culturele en commerciële voorzieningen per fiets is uitgangspunt.

Daarnaast wordt ook het stelsel aan recreatieve fietsroutes rondom Teteringen verbeterd. Met name de bereikbaarheid van de grote groengebieden van de Lage Vuchtpolder, Teteringse Heide en de Cadettenkamp wordt vergroot, door het creëren van een aantal nieuwe recreatieve routes.



2.3.3 Woon en leefmilieu

In het MER is aandacht besteed aan de invloed van het aantal woningen op het woon- en leefmilieu. Indien minder woningen worden gebouwd zal dit niet direct consequenties hebben voor de milieukwaliteit langs de Oosterhoutseweg. Dit laatste wordt vooral bepaald door de wijze waarop deze weg wordt ingericht en de wijze waarop de verkeersstroom wordt gereguleerd. De capaciteit van deze weg wordt tijdens de spits hoe dan ook maximaal benut, hetzij door verkeer afkomstig uit de nieuwe woonwijk, hetzij door verkeer met een meer regionale bestemming. Hiertussen bestaat een zekere wisselwerking.

Bij een minder groot aantal woningen zal naar verwachting de verkeersdruk op de omringende wegen buiten Teteringen (A27, Nieuwe Kadijk) afnemen en daarmee ook de invloed van deze drukte op de geluidbelasting en de luchtkwaliteit. Daar staat echter tegenover dat de gewenste woningcapaciteit dan elders in de stad moet worden gerealiseerd waar de milieudruk naar verwachting vergelijkbaar groot is.

De locaties Waterdonken en Om de Haenen zijn en blijven gepland als groenstedelijk. De Waterdonken met haar ligging tegen de stadswijk Hoge Vucht krijgt hiermee een invulling met een goede menging van appartementen en eengezinswoningen in het groen. Om de Haenen is voor een deel al gerealiseerd. Bij deze locaties is een relatief hoog aandeel appartementen opgenomen (circa 30%) en een woningdichtheid van circa 35 woningen per hectare.

In de huidige kom van Teteringen is onder meer sprake van de locatie Willem Alexanderplein

en de Scheperij. Dit zijn twee plaatsen in de structuur van het dorp, waar meergezinswoningen voor specifieke doelgroepen kunnen worden toegevoegd. De terreinen van de huidige lagere scholen Springplank en Helder Camara zullen op termijn een nieuwe bestemming krijgen.

De overige locaties Meulenspie, Woonakker, Hoge Gouw (voorheen Boswonen) en de Bouverijen zullen zo veel mogelijk worden ingevuld in een dorps woonmilieu. Hierbij ligt de nadruk op eengezinswoningen, met relatief veel twee onder één kap, geschakelde en vrijstaande woningen (in vergelijking met overige Vinex-locaties als Kroeten, Nieuw Wolfslaar en Waterdonken). Ook in de openbare ruimte wordt getracht een dorpse sfeer aan te brengen en aansluiting te zoeken bij het dorpse woonmilieu van Teteringen.

In de Woonakker en de Bouverijen is op de kaart een indicatieve groene geleding weergegeven. In de stedenbouwkundige verkavelingsplannen zullen deze groenzones nader worden gedetailleerd en gepositioneerd.

Woongebieden	Situatie 2003	Planologisch kader november 2006
Haenen zuid	126	144
Haenen golfstrip	279	279
Haenen noord	121	121
Woonakker	649	510
Zuiderhout	56	56
Heistraat	112	---
Hoge Gouw	51	66
Meulenspie	102	84
Bouverijen	734	644
Werkdonken	12	12
Kom	250	250
<i>(Subtotaal</i>	<i>2492</i>	<i>21766</i>
Waterdonken	501	586
Totaal	2993	2752

Indicatieve verdeling van aantallen woningen over de deelgebieden

2.3.4. Geluidhinder

De belangrijkste geluidsbron in het studiegebied is het verkeer. In onderstaande tabel is het geluidbelaste oppervlak in de huidige situatie en voor de autonome ontwikkeling weergegeven.

Beoordelingscriteria geluidhinder

Beoordelings-criteria	Geluidbelasting -klasse [MKM]	Situatie (2004)	Autonome ontwikkeling (2020)
Geluidsbelast oppervlak (in ha)	50 tot 55	569.9	594.4
	55 tot 60	405.9	465.2
	60 tot 65	267.2	315.4
	65 tot 70	149.9	178.3
	>70	155.8	196.9
	Totaal	1548.7	1750.2
Aantal geluidsbelaste geluidsgevoelige bestemmingen (aantal)	50 tot 55	4113	4462
	55 tot 60	2257	2337
	60 tot 65	768	809
	65 tot 70	364	299
	>70	312	415
	Totaal	7814	8322

In de autonome ontwikkeling is een aanzienlijke stijging van het geluidsbelaste oppervlak waarneembaar (13%), die bovendien sterker doorwerkt in het aandeel hogere geluidbelastingen (MKM > 55). Deze stijging is geheel het gevolg van de toenemende verkeersintensiteit. Autonome ontwikkeling is de ontwikkeling zonder de vinexuitbreiding in

Teteringen.

In het kader van de MER Teteringen zijn meerdere verkeersoplossingen bestudeerd. In onderstaande tabel is de beoordeling van de geluidseffecten in de verschillende verkeersvarianten weergegeven. Het planologisch kader gaat uit van een verkeersoplossing gebaseerd op variant 1Bs. Uit de tabel blijkt dat deze variant het positiefst scoort ten aanzien van geluidsbelasting.

Beoordeling effecten geluidhinder

		NA	BA	B+ A	Overige varianten		
Deelaspect	Beoordelingscriteria	Ref	1As	4C s	1Bs	1C s	3C
Geluid	Geluidsbelast oppervlak (MKM)	0	0	0	0	0	0
	Aantal gevoelig bestemmingen totaal (MKM)	0	--	--	-	--	--
	Idem, langs Oosterhoutseweg (MKM)		+	0/+	0/+	+	0

NA = nulalternatief.

BA = Basisalternatief.

B+A = Ongelijkvloerse aansluiting Oosterhoutseweg – Nieuwe Kadijk met verkeerswerende maatregelen in Teteringen.

1Cs = Ongelijkvloerse aansluiting Oosterhoutseweg via bestaande knooppunt Posthoorn op de Nieuwe Kadijk met verkeerswerende maatregelen in Teteringen.

3C = Ongelijkvloerse aansluiting Oosterhoutseweg via bestaande knooppunt Posthoorn op de Nieuwe Kadijk met een nieuwe westelijke erfontsluiting.

Per bestemmingsplan zal een onderzoek plaats vinden naar de geluidsbelasting en in worden gegaan op eventueel te nemen maatregelen.

2.3.5 Luchtkwaliteit VINEX-locatie Teteringen

Ten behoeve van de MER-Teteringen is een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd voor de componenten genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), dit voor de verschillende ontsluitingsvarianten bij realisering van VINEX-Teteringen. Dit is gedaan met het rekenprogramma CAR II versie 4.0; een door VROM erkend screeningsprogramma dat veelvuldig voor luchtkwaliteitsberekeningen in den lande wordt gebruikt.

Als gezegd is CAR een screeningsprogramma, onder meer geschikt voor eenvoudige berekeningen én voor gebruik in een vroege ontwikkelingsfase. In een vroege fase kan dan een inschatting worden gemaakt van het al dan niet relevant zijn van luchtkwaliteitsproblematiek of, zoals in het geval van de MER Teteringen, mogelijke verschillen tussen de diverse varianten uit het MER. Juist omdat CAR een screeningsprogramma is en niet alle nuances kan bekijken, geeft een rekenresultaat van CAR altijd een (aanzienlijke) overschatting, redenerend vanuit het belang van gevoelige bestemmingen.

Als onderbouwing voor de verschillende bestemmingsplannen die in het kader van de VINEX Teteringen worden opgesteld, is vervolgens een gedetailleerder luchtkwaliteitonderzoek naar de consequenties van alle voorgenomen activiteiten uitgevoerd; Dit is gebeurd door KEMA met behulp van het programma STACKS. Dit programma bevat deels dezelfde data als CAR (zoals achtergrondconcentraties en emissiegegevens van motorvoertuigen), maar met dit programma kunnen veel gedetailleerder immissieniveaus bepaald worden. Er kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met objecten als gebouwen, complexe meteorologische invloeden, verkeersvariatie over de dag. Tevens kan het cumulatieve effect van verschillende wegen worden bepaald. Omdat dit – ook door VROM erkende - programma veel nauwkeuriger resultaten oplevert is er een veel kleinere veiligheidsfactor (overschatting) in STACKS opgenomen. Met name door de afwezigheid van deze factor vielen de rekenresultaten in het luchtkwaliteitonderzoek minder ongunstig uit dan de voorgaande CAR-berekeningen.

In de wetgeving (Blk 2005) is geregeld dat, indien er sprake is van overschrijdingen van één of meer luchtkwaliteitsnormen in de autonome situatie, er bij planrealisatie geen sprake mag zijn van een verslechtering (artikel 7, lid 3a). Om woonbebouwing in Teteringen mogelijk te maken moest daarom worden gezocht naar oplossingen om minimaal de verslechtering van de luchtkwaliteit in het gehele plangebied teniet te doen. KEMA is vervolgens verzocht om een aantal maatregelen op hun effectiviteit door te rekenen.

Nog voor KEMA de resultaten van de aanvullende berekeningen heeft kunnen aanleveren, is de publicatie *'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijnstofproblematiek'* van het Milieu en Natuur Planbureau verschenen (2006). Hierin wordt uiteengezet dat uit evaluatie van de meetresultaten van het landelijk meetnet luchtkwaliteit van de afgelopen 2 jaar de conclusie moet worden getrokken dat de achtergrondconcentraties voor fijn stof lager zijn dan tot nog toe is aangenomen en dat daar voor de toekomst ook rekening mee moet worden gehouden. Daarnaast moet met een aantal beleidsvoornemens (samen Prinsjesdagpakket genoemd) rekening worden gehouden, zoals versnelde invoering van roetfilters. Beide recente ontwikkelingen moeten, aldus het rapport, plaatselijk tot aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit leiden. De reducties voor Breda zijn zodanig dat er in Teteringen bij realisering van de Vinex vanaf 2010 geen overschrijdingen meer optreden voor fijn stof.

Daarmee komt de luchtproblematiek in een ander licht te staan en is KEMA verzocht het eerder door haar uitgevoerde onderzoek te actualiseren. Dit met behulp van aangepaste achtergrondwaarden en verwachte emissiewaarden voor motorvoertuigen, beide door VROM verplicht in te bouwen data in de rekenprogramma's). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat bij planinvulling voor geen enkele luchtcomponent, genoemd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005, vanaf 2010 de luchtkwaliteitsnormen meer wordt overschreden in Teteringen (rapportnr. 50552722-TOS/MEC 06-9466, d.d. 2 mei 2006).

2.3.6. Bodem en water

Gelet op de effecten voor bodem en water verdienen de volgende onderwerpen een nadere beschouwing:

- I. De inrichting van de watermachine (Waterakkers);
- II. Het peilbeheer en de inzet van de retentievijver Om de Haenen;
- III. De afvoer van hemelwater.

Waterakkers

Ten aanzien van de inrichting van Waterakkers is er voor gekozen om zo dicht mogelijk bij het MMA te blijven. Zowel in het basisalternatief als in het MMA is de inrichting vooral afgestemd op de hydrologische functie van het gebied: zuivering van stedelijk hemelwater door middel van verticale- en horizontale helofytenfilters en buffering van een groot watervolume voor de watervoorziening van de verdrogingsgevoelige natuur in de Lage Vuchtpolder. Daarbij wordt waar de inrichting dit toestaat zoveel mogelijk ruimte geboden aan de ontwikkeling van natuurwaarden. Dit laatste wordt met name gezocht in de aanleg van brede oeverzones en mogelijk één of meer eilanden.

De retentievijver Om de Haenen

De aanwezige restcapaciteit in de retentievijver Om de Haenen moet ook worden ingezet voor de opvang van stedelijk hemelwater afkomstig uit de omringende woongebieden. Voor een deel kan dit water daar ter plekke infiltreren. De afvoer wordt geregeld via een bestaande watergang aan de noordoostzijde van Teteringen. Na de onderdoorgang ter hoogte van de Oosterhoutseweg kan deze watergang worden ingezet als onderdeel en daarmee ter versterking van de groenblauwe structuur ten noorden van Heistraat en Woonakkers.

De afvoer van hemelwater

De hemelwaterafvoer is in het basisalternatief voornamelijk geregeld via infiltratieriolen. Het MMA beveelt aan de afvoer echter ook via zogenoemde wadi's te regelen. Gezien de slechte ervaringen van de gemeente met wadi's elders in de stad, wordt daar in de planologische uitwerking terughoudend mee om gegaan. Daarom zal in de stedenbouwkundige uitwerkingen

van de nieuwe woongebieden het accent worden gelegd op het zichtbaar maken van de afvoer van hemelwater, om zo de beleefbaarheid van het water te vergroten. Waar mogelijk wordt de combinatie gezocht met vormen van natuurontwikkeling wat ook voordelen heeft voor de natuurwaarden in het gebied en de beleefbaarheid ervan. Met name bij het gebied de Waterakkers, waarbij de nieuwe duurzame watersystemen een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur spelen, ligt het vergroten van de betekenis van water in de openbare ruimte voor de hand.

2.3.8. Natuur en landschap

In het planologisch kader worden verschillende voorstellen overgenomen om de natuurfunctie van het gebied te versterken en de landschappelijke inpassing van de vinexlocatie Teteringen. Hierbij is onder andere rekening gehouden met:

- I. De versterking van de ecologische verbindingszone (EVZ) aan de noordzijde van de vinexlocatie;
- II. Robuuste groenstroken in de woonwijken rond Waterakkers;
- III. Een groene, landschappelijke inpassing van de deelgebieden aan de zuidkant van Teteringen (Meulenspie, Hoge Gouw) waardoor het zelfstandige karakter van Teteringen sterker wordt benadrukt. Ook de vormgeving van de waterpartijen aan weerszijden van de Oosterhoutseweg is van belang voor de betekenis van de ecologische verbindingszone en de belevingswaarde van de entree van Teteringen.

Versterking van de EVZ ten noorden van Teteringen

De ecologische verbindingszone ten noorden van Teteringen heeft een belangrijke betekenis voor de natuurgebieden ten oosten en noordwesten van Teteringen. Het functioneren van deze zone wordt bevorderd wanneer de stedelijke en agrarische druk op dit gebied afneemt. Daarom wordt ervoor gekozen om in en om de Woonakker in de stedenbouwkundige uitwerking meer aandacht aan natuur en landschap te geven. Om die reden heeft het gebied de Heistraat vooralsnog op de kaart geen functieverandering gekregen. Woningbouw in vinex-dichtheden is overeenkomstig de conclusies van het MER op deze locatie ongewenst. In een later stadium kan worden bezien of er met woningbouw in lagere dichtheden aan de uitgangspunten van het MER alsnog kan worden voldaan.

Tevens zou een forse landschappelijke groenzone aan deze kant van Teteringen het zelfstandige karakter van deze woonkern benadrukken.

Robuuste groenstroken

In de nieuwe woongebieden zullen fors bemeten groenstroken worden opgenomen, in verbinding met het omringende natuurlijke landschap. Dit landschap wordt op deze manier beter beleefbaar en maakt onderdeel uit van de dagelijkse beleving. Door de condities enigszins aan te passen kunnen hier geschikte biotopen ontstaan voor onder meer vleermuizen en insecten. In de stedenbouwkundige plannen zal dit onderdeel verder worden uitgewerkt.

Groene, landschappelijke inpassing zuidzijde vinexlocatie

Door de Hoge Gouw in te bedden in bosopstanden en houtwallen en een naar binnen gekeerde oriëntatie te geven, zullen de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het gebied behouden blijven en wordt een goede overgang naar de omliggende gebieden gegarandeerd. Ook de Meulenspie krijgt waar mogelijk in de stedenbouwkundige uitwerking een groene rand, waardoor de entree van Teteringen langs de Oosterhoutseweg een groen karakter blijft behouden.

2.4. Actualisering beleid

2.4.1 Inleiding

Naast de planologische vertaling van het MER voor de plannen voor Teteringen, is het eveneens nodig om een aantal beleidsvraagstukken te actualiseren. Sinds het vaststellen van

het Structuurplan is een aantal uitgangspunten dusdanig veranderd dat zij herzien moeten worden. Het gaat hierbij om: vastgoedbeleid, detailhandelsbeleid, woonbeleid, sociale infrastructuur en ruimtelijk beleid (het actuele milieubeleid is opgenomen in het MER). Op basis van deze sectorale beleidsuitgangspunten is de integrale planologische vertaling van het MER voor heel Teteringen gemaakt.

2.4.2 Vastgoedbeleid

Door de periode van uitstel in het planproces komt de woningproductie later op de afzetmarkt dan gepland. De omstandigheden waaronder dat gebeurt zijn ten opzichte van het moment waarop het Structuurplan oorspronkelijk is gemaakt, sterk veranderd.

De consument is kritischer geworden als gevolg van een ruimer aanbod van bestaande woningen, de algemene economische situatie en de verbetering van de informatievoorziening. Verder blijkt de waardegroei van woningen en bij projecten met extravagante en/of bijzondere architectuur minder is in vergelijking met concepten die zich al bewezen hebben. Wel wordt een grotere variatie in het gevelbeeld (wisselende gevelbeelden en –kleuren in een rij woningen) als aantrekkelijk ervaren. Tot slot vraagt de consument om een goede verhouding tussen de geboden ruimte (liefst veel volume) en de kwaliteit (zowel in afwerking als in uitstraling) enerzijds en de gevraagde koopprijs anderzijds. De consument vraagt voornamelijk (89%) een eengezinswoning en slechts beperkt een appartement (11%). De eengezinswoning is bij voorkeur suburbaan en/of dorps gelegen (70 %) in een ruime groene setting en met voldoende tuin op de eigen kavel. Tevens bestaat de behoefte aan grondgebonden woningen in een stedelijke omgeving (30%).

Sinds de eerste helft van 2004 is het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen in de regio Breda sterk afgenomen. In relatie daarmee is de markt voor bestaande koopwoningen licht aangetrokken. In 2004 was er in Breda sprake van een relatief korte verkooptijd van nieuwe appartementen, terwijl landelijk een negatiever beeld aan de orde was. In 2005 is het aanbod van nieuwbouw appartementen aanzienlijk geweest, hetgeen heeft geresulteerd in een duidelijke toename van de verkooptijd. Op goede en vooral centrale locaties (centrum) blijft er vraag bestaan naar nieuwe appartementen. Op andere locaties zal de verkoop moeizaam verlopen door het grote aanbod.

Het aanbod van nieuwbouwwoningen is voor de gemeente Breda voor de komende jaren redelijk in beeld gebracht in het kader van de concept Ontwikkelingsvisie Breda 2020. Naast Teteringen vormt het plangebied Via Breda de belangrijkste stedelijke ontwikkeling. Beide ontwikkelingen zullen niet of slechts beperkt met elkaar concurreren door het verschil in concept, mits het verschil in concept ook goed wordt bewaakt.

In Teteringen is een aantal zogenaamde vrije sector kavels in de planontwikkeling opgenomen. Dit specifieke deel van het aanbod heeft bijzondere aandacht. In de huidige ontwikkelingsvisie bedraagt de gemiddelde oppervlakte van de kavels ongeveer 1000 m². In dit segment is binnen Breda voldoende aanbod. Daarentegen bestaat er wel duidelijk behoefte aan kavels van 500 m². Door de oppervlakte van de kavels in Teteringen aan te passen aan de vraag van de markt kan Teteringen ook in dit segment complementair worden in plaats van concurrerend te opzichte van het overige aanbod in de stad. Dit aspect speelt met name in het gebied de Hoge Gouw, waar derhalve als enig deelgebied een verdichtingsslag wordt doorgevoerd. Niettemin blijft het gebied gekarakteriseerd als groen woonmilieu.

Vanuit de analyse van de markt en de wensen vanuit het vastgoedbeleid om tot een verbetering van de positie van Teteringen te komen, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Terughoudendheid betrachten met het opnemen van appartementen in het aanbod. Eventuele appartementen waar mogelijk realiseren in directe nabijheid van gerelateerde voorzieningen (openbaar vervoer, winkel-, zorg- en dienstencentrum);
2. Kiezen voor een suburbaan concept en dit concept in de uitvoering vasthouden. Een ruime opzet van de wijk met een suburbane uitstraling en de aanwezigheid van groen en/of water.

3. Tegemoetkomen aan de vraag van de huidige markt door:
 - a. een rijke schakering aan typen van woningen, in kleur- en materiaalgebruik en wijze van uitvoering;
 - b. een goede prijs-/productverhouding;
 - c. De omvang van de uit te geven bouwkvavels waar mogelijk terug te brengen naar circa 500m².

2.4.3. Programma wonen (woonmilieu, woningdifferentiatie)

Er zijn drie hoofdonderwerpen te onderscheiden binnen het woonprogramma Teteringen. Ten eerste het woonmilieu in relatie tot het aantal toe te voegen woningen. Ten tweede de woningdifferentiatie in prijsklassen en eigendomsvorm. Ten derde de opgave voor wonen welzijn zorg: geschikt wonen voor iedereen.

Woonmilieu

Zoals de markttoets al aangeeft is er meer behoefte aan eengezinswoningen. Woonwensenonderzoek geeft aan dat de behoefte er is om dit in dorpse woonmilieus te realiseren. Als het woonwensenonderzoek wordt vergeleken met de woningbouwinitiatieven voor komende jaren ontstaat er een scheefgroei tussen de vraag naar en het aanbod van eengezinswoningen. Ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangspunten betekent dit dat er een concrete vraag is naar minder woningen per hectare en minder appartementen. In de planologische uitwerking zal daarom het aantal woningen voor de Vinex-locatie worden verlaagd van circa 3000 naar 2770. Per saldo betekent dit de bouw van circa 600 woningen in de Stadsdonken en 2170 in Teteringen.

Woningdifferentiatie

Vanuit de markttoets en woonwensenonderzoek is er reden om het dure segment bij te stellen. Dit sluit aan bij het stedelijke doel om midden en hogere inkomens aan de stad te binden en sluit aan bij de woningbehoefte anno 2005 (minder duur en meer middelduur).

Daarbij zijn de volgende uitgangspunten en overwegingen gehanteerd:

1. Een gedifferentieerd woningaanbod;
2. Vermindering van het aantal meergezinswoningen en toevoeging van het aantal eengezinswoningen, waardoor eveneens meer ruimte ontstaat voor realiseren van dorpse woonmilieus;
3. De herstructurering in de periode 2005-2015 is voor een groot deel afhankelijk van de toevoeging van bereikbare huurwoningen, en in mindere mate van goedkope koopwoningen, op de locaties in Teteringen;
4. Voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, gehandicapten, grote gezinnen zijn middeldure huurwoningen (tot € 604,-) bereikbaar met huursubsidie.
5. Voor starters is het belangrijk het aandeel goedkope koop te vergroten, aangezien dit in het stedelijk programma 2005-2009 een opgave is. Uit het programma wonen 2005 blijkt dat hiervoor te weinig initiatieven door de markt worden genomen. Het is dus van belang dit te stimuleren;
6. Om jonge gezinnen in de gemeente Breda, in het bijzonder in de woongebieden Hoge Vucht en Teteringen, te laten doorstromen vanuit hun (huur)woning zijn goedkope en middeldure koopwoningen een belangrijk middel.
7. De gewilde groenstedelijke en dorpse woonmilieus (hetgeen in Teteringen mogelijk is) zijn bij uitstek locaties om de midden en hoge inkomens in de gemeente Breda aan te trekken en vast te houden. Het middeldure zowel als het dure segment biedt hiervoor mogelijkheden.

Als doelstelling voor de planologische vertaling is om bovenstaande redenen de volgende verdeling in differentiatie het percentage per prijsklasse aangegeven. Tevens is differentiatie weergegeven zoals destijds besproken in 2003.

Differentiatie	Bereikbare huur tot €485,-/ Goedkope koop tot €150.999,-	Huur middelduur laag €486,- t/m €615,-/ Koop middelduur laag (€151.000,-t/m €249.999,-)	Huur middelduur hoog €616,- t/m €804,-/ Koop middelduur hoog €250.000,- t/m €372.999,-	Huur duur boven €805,-/ Koop duur boven €373.000,-
Variant uit 2003	28%	17%	20%	34%
Planologische vertaling 2005	28%	20%	30%	22%

Geschikt wonen voor iedereen

Het beleid Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) legt de nadruk op het realiseren van een gedifferentieerd en op de doelgroep afgestemd woonaanbod en woonomgeving. Programmatische aspecten vanuit GWI zijn:

1. Type woningen: specifieke aandacht voor de doelgroepen ouderen, gehandicapten en gezinnen;
2. Deze doelgroepen stellen eisen aan de toegankelijkheid, levensloopbestendigheid en de sociale veiligheid van de woningen en de woonomgeving;
3. Het is gewenst speelterreinen en buurtpleinfuncties te realiseren; hierbij wordt de voorkeur gegeven aan een zogenoemde GWI zone. In een dergelijke zone is sprake van een optimaal woonklimaat met voorzieningen voor verschillende doelgroepen. Bij de inrichting van centrale zones staat een gebiedsgewijze infrastructuur voor zorg- en dienstverlening vanuit een "zorgkruispunt" centraal.
4. De zone zou een centrale ligging in de wijk moeten krijgen. Er bestaan initiatieven om het gebied rond het oude gemeentehuis aan te wijzen als GWI-zone. Hiertoe is een intentie-overeenkomst afgesloten. Deze zone heeft een bereik voor heel Teteringen. Afhankelijk van het totaal te realiseren aantal nieuwbouwwoningen, kan bij het bepalen van deze zone een verbinding gelegd worden met de te realiseren multifunctionele accommodaties.

2.4.4. Ruimtelijke ordening

Mede aangestuurd door de evaluatie van de eerste opgeleverde bouwprojecten, zijn er nieuwe inzichten ontstaan in de wenselijke aard en samenstelling van de te realiseren vinex-wijken. Daarom is het van belang om ook vanuit ruimtelijke ordening de verstedelijkingsopgave voor de vinex-Teteringen te actualiseren naar de meest recente inzichten.

Eén van de kritiekpunten op de vinex-wijken is dat ze als woonmilieu niet uitgesproken genoeg zijn, met name waar het gaat over de woningdichtheden in de uitbreidingslocaties. Volgens sommigen zijn ze als woonmilieu niet stedelijk genoeg, volgens anderen sluiten ze veel te weinig aan bij de wensen van de woningmarkt. Met name dit laatste aspect is de laatste jaren sterker geworden en bijvoorbeeld onderkend in de Rijksnota Wonen, over het wonen in de 21e eeuw. De nota stelt onder andere dat de vraag naar groene woonwensen waar mogelijk moeten worden gehonoreerd, zonder daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten te schaden of de sociale cohesie aan te tasten. De opgave is daarmee omschreven als "het creëren van ruimtelijk-ecologisch en sociaal duurzame mogelijkheden om ruime, groene woonwensen te faciliteren, zowel bij de stad als in dorpse en landelijke milieus". In andere woorden: er ligt een opgave om ruimer, groener en meer consumentgericht te bouwen.

Ook de Gemeente Breda heeft het realiseren van dorpse of groenstedelijke woonmilieus als een van haar doelstellingen opgenomen. Om dit te kunnen verwezenlijken is een substantiële uitbreiding van dergelijke woonmilieus een voorwaarde; de vinex-locatie Teteringen is daarin

een essentiële schakel.

Bij het zoeken naar een optimale afstemming tussen beide grootheden is in ieder geval van belang om:

- I. Het aantal niet-grondgebonden woningen (appartementen) te verminderen;
- II. In lagere dichtheden te bouwen;
- III. Waar mogelijk grotere kavels uit te geven;
- IV. Meer ruimte te geven voor bewonersparticipatie (veelal eigenbouw).

Op dit moment is Teteringen de enige grote uitleglocatie waar op korte termijn (2006-2011) kan worden gebouwd. Op basis van actueel woningmarktonderzoek kan worden geconcludeerd dat voor Breda een substantiële uitbreiding van het dorps/groenstedelijke woonmilieu een absolute voorwaarde is om een groot aantal woningzoekenden uit Breda aan de stad te kunnen binden. Bij het opstellen van de Ontwikkelingsvisie Breda 2020 (concept 2005) wordt dit vertaald in de ambitie om 50% van alle woningen in een groenstedelijk of dorps woonmilieu te realiseren. De nieuwbouwlocatie Teteringen is hierbij van wezenlijk belang. Er zijn in de periode 2006-2010 nauwelijks alternatieven.

Andere kritiekpunten op de vinex-wijken hebben vooral te maken met de (soms vermeende) eentonigheid van bouwen en het ontbreken van voldoende parkeervoorzieningen. Om tegemoet te komen aan de grotere vraag naar parkeervoorzieningen is in de nieuwe plannen tegemoetgekomen door de parkeernorm per woning te verhogen van 1,3 naar circa 2,0. Dit impliceert een grotere omvang van het parkeren in de openbare ruimte en ook het zoeken naar een intensivering van het ruimtegebruik.

In het geval van de verdere planologische ontwikkelingen in Teteringen is het MER gekoppeld aan de vaststelling van de diverse bestemmingsplannen. Het MER en het voorontwerp bestemmingsplan 'Om de Haenen', de deellocatie die als eerste in ontwikkeling wordt gebracht, is in dezelfde periode gepubliceerd. Een overzicht van de overige in procedure te brengen bestemmingsplannen is gegeven in paragraaf 2.1.

2.4.5. Sociale infrastructuur

Door de toevoeging van de nieuwbouwwoningen bestaat behoefte aan het uitbreiden van het huidige sociaal-maatschappelijke voorzieningen aanbod. In november 2003 heeft het College besloten om twee multifunctionele accommodaties in Teteringen vorm te geven. Deze accommodaties verbinden basisonderwijs, welzijnsvoorzieningen (met aandacht voor specifieke doelgroepen o.a. ouderen en jeugd) en kinderopvang. In Om de Haenen zal de nadruk op het verenigingsleven liggen; in de Bouverijen zal de nadruk op jeugd liggen. De multifunctionele accommodatie in Om de Haenen krijgt o.a. de uitbreiding van de basisschool Helder Camara en het merendeel van de sociaal culturele ruimten. In de multifunctionele accommodatie De Mandt in de Bouverijen worden twee basisscholen onder andere gecombineerd met andere kindfuncties. De positie van de 'mfa' op de kaart is indicatief; bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zal de ligging van deze accommodatie definitief worden bepaald.

Afhankelijk van het totaal te realiseren aantal nieuwbouwwoningen, kan bij het bepalen van de locaties van deze accommodaties een verbinding gelegd worden met de te realiseren centrale GWI zone.

2.4.6. Detailhandelsbeleid ten aanzien van winkelveorzieningen

De winkelveorzieningen in Teteringen zijn van oudsher op twee locaties gesitueerd: winkels in de dagelijkse voorzieningen zowel op de Scheperij als op het Willem Alexanderplein en Hoolstraat. Uitbreiding van het woningaanbod geeft direct draagvlak om de winkelveorzieningen in Teteringen uit te breiden, om zo de inwoners van Teteringen een volledig aanbod van dagelijkse artikelen te kunnen bieden.

In het Structuurplan (1999) is gekozen voor een verdeling van de winkelveorzieningen volgens het zogenaamde haltermodel. Binnen dit model zou aan beide zijden van de Oosterhoutseweg een compleet voorzieningenaanbod komen. Dit betekende dat er twee gelijkaardige

winkelcentra zouden komen: één op de Scheperij en één op het Willem Alexanderplein. Medio 2002 heeft een heroverweging plaatsgevonden van het haltermodel. Het standpunt van twee winkelconcentraties in een relatief klein verzorgingsgebied is ter discussie gesteld. Uit die heroverweging is een voorkeur ontstaan voor één winkelconcentratie in plaats van twee. De volgende argumenten gelden hier voor nog steeds:

1. In de eerste berekeningen voor het haltermodel is er steeds van uitgegaan dat er als onderdeel van de vinex circa 3000 woningen zouden bijkomen. Naar huidig inzicht ligt dat getal voor Teteringen op circa 2170. De behoefte aan oppervlakte voor winkels zal aan de hand van de nieuwe woningaantallen worden geactualiseerd.
2. Wanneer twee – op enige afstand van elkaar gelegen - kleinere winkelcentra worden ontwikkeld, hebben die afzonderlijk onvoldoende kwaliteit om te kunnen concurreren met de omliggende centra met een groter aanbod en meer attractiviteit zoals Hoge Vucht en Oosterhout. De klant wil in toenemende mate zijn inkopen doen op één plek: een attractief centrum.
3. Als wordt vastgehouden aan het haltermodel kan Teteringen onvoldoende kwaliteit bieden en is het gevolg dat meer klanten elders hun inkopen gaan doen. Dat heeft negatieve gevolgen voor de winkeliers: minder omzet. Dat heeft negatieve gevolgen voor de klant: minder aanbod en assortiment. Ook de belangstelling van beleggers om in Teteringen te investeren is dan minder.
4. Het haltermodel veronderstelt dat er twee gelijke centra kunnen worden gerealiseerd en worden gehandhaafd. De praktijk is hoogstwaarschijnlijk dat het laatste niet lukt en dat door concurrentie een centrum als winnaar naar boven komt. Het centrum dat qua plek de beste potentie heeft trekt dan de goede dagwinkels mee (marktwerking). Het gevolg is dat het andere centrum dan minder gaat presteren en mogelijk op termijn zal moeten worden gesaneerd. Dat geeft op termijn extra kosten en problemen.
5. Een ander probleem van het haltermodel is dat er geen gelijk aanbod op beide plekken kan worden gerealiseerd. Iedere plek zou een andere supermarktformule krijgen. De invulling van de dagwinkels is door de marktwerking weinig stuurbaar. Het is niet zo dat het oostelijk deel van Teteringen dan per definitie inkopen doet op de Scheperij en het westelijk deel op het Willem Alexanderplein. Door de merkvoorkeur en winkelvoorkeur van de consument ontstaat een diffuus koopgedrag. Daarnaast is er ook een trend dat de consument steeds vaker inkoopt bij meerdere formules (het koopgedrag wisselt sterker). De verwachting is dat een deel van de consumenten gaat pendelen tussen de twee centra. Dat geeft (veel) onnodig extra verkeer, met name op de Kerkstraat en de Willebrordstraat.

Ook bij concentratie van de winkels zal het grootste gedeelte van Teteringen zijn gelegen binnen de verzorgingscirkel met een straal van 750 m (is beleid op basis van vastgestelde Detailhandelsnota). Alle argumenten overziende is en blijft concentratie van de winkels op één locatie de meest logische keuze. Het Willem Alexanderplein komt hiervoor het meest in aanmerking. De omvang van het winkelcentrum wordt geactualiseerd naar aanleiding van de bijgestelde woningaantallen. Het Willem Alexanderplein scoort goed op een aantal andere criteria zoals: attractiviteit (koppeling met de beleving van het dorpsplein), variatie in winkelpanden, stedenbouwkundige aspecten (eenduidige centrumbeleving, samenspel winkels en evenementen, de mogelijkheden van extra woningbouw (voor met name ouderen en bijzondere doelgroepen), beheer, veiligheid en kosten. De verkeerssituatie en dan met name de bereikbaarheid en de bevoorrading van de winkels dient bij de uitwerking van de plannen bijzondere aandacht te krijgen.

Het college heeft op 17 december 2002 besloten (en herbevestigd op 04-10-2005) om de concentratie van winkels rond het Willem Alexanderplein verder uit te werken. Gezien de voorgaande analyse blijft de wenselijkheid van de centrumontwikkeling rond het Willem Alexanderplein onverkort van kracht. Naar aanleidingen van de planologische vertaling van het MER, zullen de programmatische aspecten van de ontwikkelingen rondom het Willem Alexanderplein nader in beschouwing worden genomen.

Geheel los van 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 functionele structuur van Teteringen 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 in de jaren '50 en '60 ingevuld met bebouwing. Eind van de jaren zeventig en het begin van de jaren tachtig is de wijk Kerkeind ten westen van de Hoolstraat gebouwd. De wijk bestaat uit een aantal 'hofjes': naar buiten toe gericht een rand met twee-onder-een-kap woningen, 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 uitbreiding Kerkeind vormt de oostelijke rand van het plangebied. Alleen aan het stuk tussen de Aanstede en de Noordelijke rondweg wordt de begrenzing gevormd door de Oosterhoutseweg en de daar aanwezige lintbebouwing.

De zuidrand van het gebied wordt gevormd door de Nieuwe Kadijk. Deze stadsontsluitingsweg – de 'Noordelijke rondweg' - werd eind jaren '60 aangelegd en vormt door zijn brede profiel (2x2 rijstroken) een dominante structuur in het gebied. De noordzijde wordt bepaald door de Groenstraat met een fraaie eikenbeplanting en agrarische bebouwing.

3.1.2. Bestaande functionele situatie

Het plangebied is hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. Het grondgebruik kenmerkt zich met name door grasland en maïsakkers en in beperkte mate boomteelt. Verdere bijzonderheden zijn een aantal volkstuintjes en een sierteeltbedrijf met kassen aan de Groenstraat en een kleine golfbaan 'de Suykerberg', tussen de Oosterhoutseweg en het bedrijventerrein aan de Charles Petitweg.

Aan de Nieuwe Kadijk is een aantal Gemeentelijke voorzieningen gelegen: een districtspost van de Dienst Stadbeheer, de Stadskwekerij en een voormalige composteringsinstallatie voor groen- en tuinafval.

Het gebied heeft op beperkte schaal een woonfunctie: de lintbebouwing langs Oosterhoutseweg en Groenstraat biedt in totaal ruimte aan een kleine 30 woningen.

3.1.3. Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied is beperkt. De grootste waarde van het gebied is gelegen in de grootschalige openheid ervan. De daaruit voortvloeiende lange zichtlijnen zijn zeer bepalend voor de oriëntatiemogelijkheden in het gebied. Hierbij spelen met name het zicht vanaf de Nieuwe Kadijk tot ver in de Lage Vuchtpolder en het zicht op de kerktoren van Teteringen vanuit diverse standpunten. Aan de huidige randbebouwing of de inrichting van het gebied valt geen bijzondere schoonheid te herleiden, noch een verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De ruimtelijke relatie tussen het gebied de Bouverijen en de Hoolstraat is momenteel niet sterk; daarvoor zijn de hier aanwezige routes te klein en verstopt. De economische kwaliteit van het gebied wordt op dit moment hoofdzakelijk bepaald door het landbouwkundig gebruik voor grasland, maïs- en boomteelt en glastuinbouw in het noorden. De grondslag laat niet veel andere landbouwkundige grondgebruiksmogelijkheden toe. De waarde van het gebied voor de landbouw is daarmee als gemiddeld te beschouwen. Mede dankzij het vrij intensieve grondgebruik is de ecologische kwaliteit van het gebied vrij gering. Er is weinig opgaande begroeiing van betekenis. De belangrijkste waarden bevinden zich in ter hoogte van de Branderij langs de voormalige locatie van de schutterij, waar nog een interessante boombegroeiing van eiken en elzen voorkomt.

3.1.4. Stedenbouwkundig en landschappelijke plan

3.1.4.1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bouwerijen en Woonakker' is onlosmakelijk verbonden met de vinex-opgave die de stad Breda van het Rijk heeft gekregen. Na het voeren van een MER-procedure voor de totale opgave van Teteringen, is het oorspronkelijke Structuurplan Breda Noordoost-Teteringen vertaald naar een nieuw planologisch kader. Dit kader is beschreven in hoofdstuk 2 van dit Bestemmingsplan. Op basis hiervan is concrete opgave voor de Bouwerijen op te stellen.

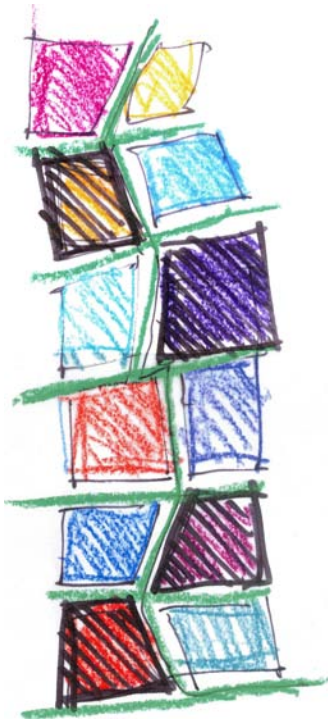
3.1.4.2. De Opgave

Met de ontwikkeling van het gebied de Bouwerijen zijn de volgende deelopgaven gemoeid:

1. het realiseren van circa 650 woningen in een dorps, groenstedelijk woonmilieu;
2. de realisatie van een multifunctionele accommodatie, met daarin ondergebracht twee basisscholen (de Springplank en een dependance van de wegwijzer), een bibliotheek, buitenschoolse opvang en sociaal-maatschappelijke ruimte. Op en/of aan de accommodatie worden additioneel circa 40 woningen gerealiseerd;
3. de aanleg van een ontsluitingsweg die de wijk Bouwerijen en de bestaande wijk Kerkeind in het zuiden aan op de Oosterhoutseweg en in het noorden op de Groenstraat aansluit;
4. de realisatie van een aantal ruimtelijke (ecologische) verbindingzones in oost-west richting die een verbinding leggen tussen de bestaande wijk Kerkeind en de Waterakkers;
5. de realisatie van een langzaam verkeersverbinding tussen Teteringen (Hoolstraat) en de Hoge Vucht;
6. in de planontwikkeling rekening houden met verschillende vormen van bewonersparticipatie;
7. het creëren van een goede ruimtelijke overgang tussen de nieuwe wijk en de bestaande woningen van het Kerkeind, de Groenstraat en de Oosterhoutseweg.

3.1.4.3. Concept voor Bouwerijen

Voor de Bouwerijen wordt de toekomstige structuur van de wijk in hoofdlijnen bepaald door twee nieuwe elementen: de noord-zuid lopende centrale ontsluitingsweg en een vijftal oost-west lopende groenstructuren. Met de begrenzing van de Waterakkers aan de zuid- en westzijde, de Groenstraat in het noorden en de huidige bebouwing van het Kerkeind aan de oostzijde, ontstaat er een vrij regelmatig patroon van te bebouwen gebieden. De Multifunctionele Accommodatie krijgt een gebied toegewezen, gekoppeld aan de groenstructuur waar tevens de doorgaande fietsroute tussen Teteringen en de Hoge Vucht is gekoppeld.



Figuur: Stedenbouwkundig concept

3.1.4.4. Stedenbouwkundige opzet

Uitgaande van het bovenstaande concept wordt het Stedenbouwkundig plan voor de Bouverijen in sterke mate bepaald door de randen van het plangebied en door het interne raamwerk van centrale ontsluitingsweg en groenstructuren. Het samenspel van groenstructuren en de ontsluitingsweg kan worden opgevat als een groen tapijt waarop de diverse stedenbouwkundige ontwikkelingen een plek kunnen krijgen. Het groene tapijt wordt eenduidig vormgegeven en smeedt daarmee de Bouverijen tot een herkenbare ruimtelijke eenheid. Hiermee wordt ook aan de ecologische betekenis van de groenstructuren vormgegeven.

Groenstructuren

In de plannen is voorzien in vijf brede groenstroken tussen het bestaande Kerkeind en de toekomstige parkgebied van de Waterakkers. Hierbij is de thans aanwezige groenstructuur van het Kerkeind als vertrekpunt gebruikt; de groengebiedjes die liggen op de plaatsen waar hoofdontsluiting van Kerkeind (de Espakker) aan de buitenrand ligt, worden in de nieuwe groenstructuur opgenomen.

Vanuit Kerkeind wordt er op deze wijze een goede recreatieve verbinding gelegd tussen het bestaande woongebied van het Kerkeind en het parkgebied van de Waterakkers. Hiertoe zullen er in de groenstructuren ook paden worden aangelegd. Op één punt is er een overstijgende structuur in het gebied aanwezig: de doorgaande fietsroute tussen de Hoolstraat en de Hoge Vucht. Deze route, die voor een deel over een stukje van de Espakker en het Hofpad loopt, gaat ter hoogte van de Bouverijen door een van de oost-west lopende groengebieden. Aan de westzijde van de Bouverijen vervolgt het fietspad zijn weg dwars door het gebied van de Waterakkers naar de Hoge Vucht waar hij aansluiting vindt op de bestaande fietspaden langs de Cornelis Joosstraat.

Naast recreatieve verbindingen zal er binnen de groenstructuren onderzocht worden waar ruimte is voor speelplekken, hondenuitlaatplaatsen en dergelijke. Parkeren is niet toegestaan in de hoofdgroenstructuur.

De Bouverijen worden gekenmerkt door een markant hoogteverschil tussen het 'groene tapijt', zoals dat hierboven beschreven is, en de nieuwe woongebieden. De overkoepelende groenstructuur volgt nagenoeg het huidige maaiveld, dat licht helt van circa 3,5 m +NAP aan

de rand van Teteringen naar circa 2 m +NAP bij de Waterakkers. De twaalf clusters van de Bouverijen worden vrijwel allemaal opgehoogd. Hierdoor kunnen de woongebieden op een goede manier op het riool worden aangesloten, ontstaan goede uitgangspunten voor gebouwde parkeervoorzieningen en wordt het autonome karakter van de hoofdgroenstructuur gewaarborgd. Bovendien profiteren de groenstroken van de taluds die de hoogteverschillen overbruggen, doordat ze een fraaie groene rand vormen. De bovenkant van de clusters wordt gemarkeerd met een haag.

In het zuiden zijn de hoogteverschillen het meest markant: de twee zuidelijke clusters liggen circa 2,5 meter boven huidig maaiveld. Naar het noorden toe wordt het reliëf steeds minder uitgesproken: de noordelijke clusters liggen ongeveer een halve meter boven het huidige maaiveld. Voor het cluster ter hoogte van de voormalige schutterij wordt het huidige maaiveld gehandhaafd in verband met het sparen van de hier aanwezige bomen. De toekomstige peilhoogten zijn op de plankaart aangegeven.



Figuur: Ruimtelijke verbeelding van toekomstige hoogteverschillen en hagen in het gebied

Waar mogelijk wordt het bestaande groen gehandhaafd. Dit geldt met name voor de oude kavelbeplanting van Eiken en Elzen ten noorden van de Suykerberg. Ook de waardevolle beplanting rondom de voormalige Schutterij zal zo veel mogelijk in de nieuwe plannen worden ingepast. Dit is ook van belang voor de ecologische betekenis van de groenstroken. Met name de oude beplantingslijnen kunnen ecologische waardevol zijn, bijvoorbeeld voor vleermuizen. In de inrichting van de groengebieden zal het thema ecologie nader handen en voeten krijgen. Hierbij speelt een belangrijke vraag hoe de ecologische kwaliteiten van de Waterakkers voor het gebied van Kerkeind en de kom van Teteringen van betekenis kan zijn.

Ontsluitingsweg

Bij het kiezen van een tracé voor de ontsluitingsweg van de Bouverijen hebben verschillende aspecten een rol gespeeld. Enerzijds dient de weg in een soepele ontsluiting van zowel de wijk Kerkeind als de Bouverijen te voorzien. Anderzijds valt de weg binnen een 30 km/h regime en dient daarop te worden vormgegeven. Daarom is gekozen voor een centraal gelegen weg, die een knikkend tracé kent: ieder punt waar de weg een van de grotere groengebieden

kruist, maakt de weg een kleine bocht. Bovendien daalt de weg bij deze kruisingen naar het maaiveldniveau van de groengebieden. Hierdoor ontstaan kleine wegvakken van 100 tot 150 meter lengte. Dit is belangrijk om daarmee de groengebieden in de structuur herkenbaar te maken, om de wijk een kleinschalig karakter te geven en om het hardrijden op de weg te bemoeilijken.

Op één punt maakt de weg een haakse hoek en dat is ter hoogte van de multifunctionele accommodatie (mfa). Door de weg hier recht op aan te laten rijden, krijgt deze functie binnen de wijk een centrale positie en extra betekenis.

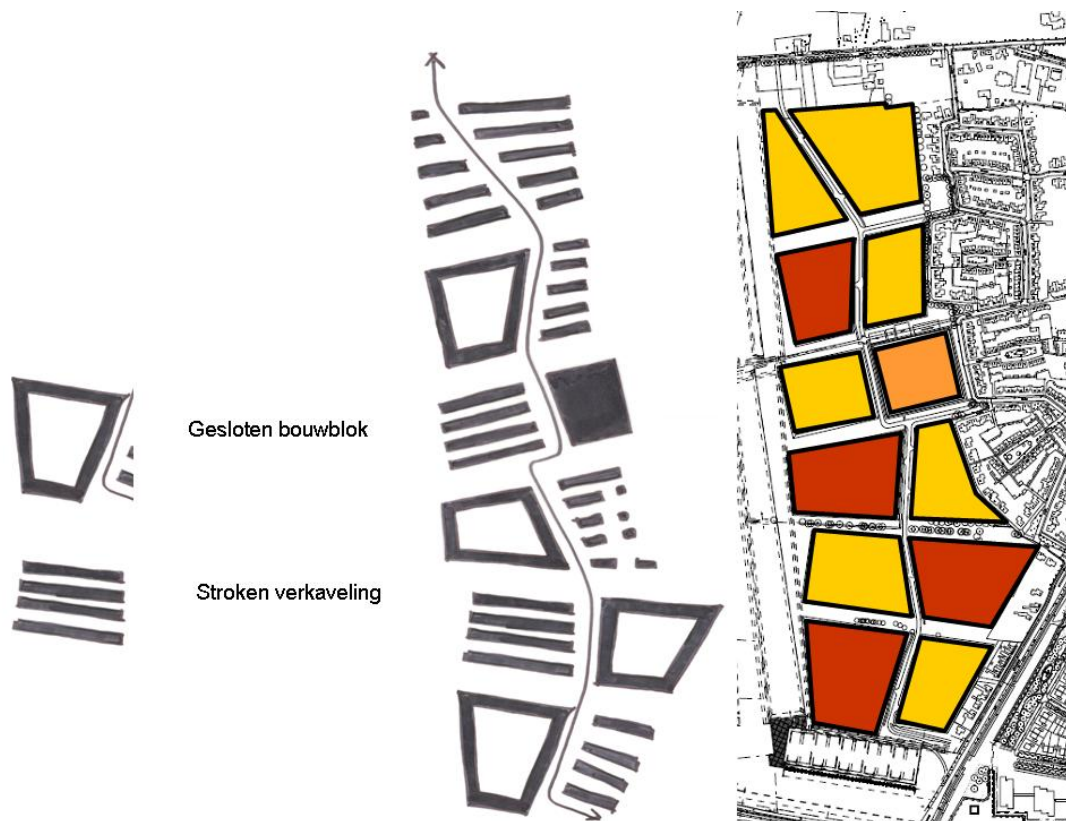
Ten zuiden en noorden van de mfa, dus niet ter hoogte van het nieuwe fietspad door de Waterakkers, zal er op twee plaatsen een auto-aansluiting op de Espakker worden gemaakt. Een en ander betekent wel dat er buiten de grenzen van dit bestemmingsplan aanvullende verkeersmaatregelen dienen te worden getroffen. Deze zijn beschreven in het Verkeerscirculatieplan dat voor de kom van Teteringen in procedure zal worden gebracht. Daarin wordt ook ingegaan op de maatregelen die kunnen worden getroffen rondom het fietspad naar de Hoolstraat en de overlap van die route met een deel van de Espakker en het Hofpad.

Voor de nieuwe ontsluitingsweg is in het bestemmingsplan een ruim profiel aangegeven. Dit betekent niet dat het hele gebied binnen deze bestemming daadwerkelijk verhard dient te worden; het overgrote deel van het profiel zal binnen de bestemming een groene invulling krijgen. Parkeren is om die reden in deze bestemming niet mogelijk. In het uiteindelijke stedenbouwkundige plan voor de Bouverijen zal het profiel van de weg nader gestalte krijgen.

Woningbouw

Om te kunnen voldoen aan de opdracht om een woonwijk in een dorpse/groenstedelijke structuur te ontwerpen, is gekozen om het woningbouwprogramma niet gelijkmatig over het totale gebied te verdelen. Het gelijkmatig verdelen zou leiden tot een uniform woongebied, met weinig interne differentiatie, dat noch uitgesproken dorps, noch groenstedelijk in kwaliteit is. Bovendien zou hierdoor veel minder goed kunnen worden aangesloten op de bestaande woningen van de Groenstraat, het Kerkeind en de Oosterhoutseweg.

In plaats daarvan is er gekozen voor een expliciete verdeling en afwisseling van het woningbouwprogramma over de clusters. Daarbij is de verdeling dusdanig uitgewerkt dat een dichter bebouwd wooncluster altijd aan twee zijden wordt geflankeerd door een dunner bebouwd wooncluster. Hierdoor profiteren woningen die in dichter gebouwde gebieden staan zo veel mogelijk van de groene kwaliteiten van de dunner bebouwde clusters.



Figuur: Verdeling van het woningbouwprogramma in dichter (rood) en dunner (geel) bebouwde clusters (de multifunctionele accommodatie is oranje gekleurd).

Door vier clusters in een dichtere pakking te bouwen kan in de overige gebieden een veel luchtiger beeld ontstaan, dat goed aansluit bij de meer dorpse kwaliteiten van het huidige Teteringen. Om bovendien invulling te geven aan het dorpse karakter van de Bouverijen, is als uitgangspunt gekozen dat alle woningen met een kap worden uitgevoerd. Om te waarborgen dat de Bouverijen als een ruimtelijke eenheid worden ervaren, wordt gekozen voor een eenheid in materiaal en kleurgebruik. Deze aspecten zullen in een later stadium in de vorm van een beeldkwaliteitsplan vastgesteld worden.

In dit Ontwerp Bestemmingsplan wordt echter een aantal ruimtelijke zaken van de wijk nu al geregeld. Het bestemmingsplan geeft aan binnen welke bouwlijnen er gebouwd kan worden en welke maximale bouwhoogten voor ieder cluster worden gehanteerd. Daarnaast zijn er specifieke voorschriften opgenomen die het uitgangspunt van een gemeenschappelijke dakvorm zullen waarborgen. Een van de belangrijkste aspecten die door dit bestemmingsplan worden bepaald zijn de woningaantallen die volgens de filosofie van dichter en dunner bebouwde clusters over het gebied zijn verdeeld.

De hierboven beschreven regels zijn leidend voor de uiteindelijke vorm van de Bouverijen. Ze leiden in dit stadium echter nog niet tot een definitieve verkavelingsschets. De definitieve verkaveling is namelijk onderdeel van het proces tussen Gemeente, marktpartijen en architecten. Dit bestemmingsplan biedt daarbij een aantal bindende randvoorwaarden, waarbinnen de verschillende woonclusters tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Om die reden wordt een eerste verkavelingssuggestie getoond. Het gaat hier nadrukkelijk niet om een definitieve architectuur van de toekomstige woningen, maar om een reële verbeelding van ruimten en volumes in het gebied zoals die binnen de randvoorwaarden van dit bestemmingsplan tot ontwikkeling zouden kunnen ontstaan.



Figuur: Indicatieve verkavelingssuggestie Bouverijen.



Figuur: Vogelvluicht over de Bouverijen (*artist impression*).

Multifunctionele Accommodatie

Het betreft hier de realisatie van een multifunctionele accommodatie (mfa), met daarin ondergebracht de basisschool 'De Springplank' en een dependance van de basisschool 'de Wegwijzer', een bibliotheek, buitenschoolse opvang en sociaal-maatschappelijke ruimte. Op of aan de accommodatie worden tevens circa 40 woningen gerealiseerd.

Binnen het patroon van bebouwingsclusters is er één cluster voor de multifunctionele accommodatie toegewezen. De keuze daarvoor houdt verband met een aantal uitgangspunten:

1. allereerst is de positie van de mfa naar het noorden opgeschoven zodat deze dicht bij de voorzieningen rondom het Willem Alexanderplein in de kom van Teteringen komt te liggen. Met name door het laten vervallen van de auto-aansluiting op de Oosterhoutseweg ter hoogte van de Aanstede, was de oorspronkelijke positie van de mfa ter discussie komen te staan;
2. In de tweede plaats heeft de gemeente als uitgangspunt gehanteerd dat de mfa een betekenis heeft voor heel Teteringen en zich derhalve bij voorkeur op de overgang tussen bestaand en nieuw dient te bevinden, in plaats van dat het toekomstige complex geheel door nieuwbouw omgeven wordt;
3. Ten derde dient er sprake te zijn van een goede bereikbaarheid van het complex, zowel te voet, op de fiets als per auto. Vanuit dat perspectief is aansluiting gezocht op de hierboven reeds genoemde doorgaande fietsverbinding, die voorziet in een goede verbinding met de Hoolstraat en het fietspadenstelsel dat langs de Waterakkers loopt;
4. Ten vierde is de positie van de mfa dusdanig gekozen ten opzichte van de centrale ontsluitingsweg en de geplande groenstructuren dat het complex zich altijd als een bijzonder ensemble in dit deel van Teteringen zal manifesteren. Doordat er veel ruimte rondom de mfa ontstaat, krijgt deze vanuit verschillende gezichtpunten een prominente plaats. Hierdoor krijgt de mfa niet alleen een betekenis voor Teteringen, maar vormt het

toekomstige gebouw ook een belangrijk herkenningspunt in de Bouverijen.

De uiteindelijke vormgeving van de mfa is onderdeel van een aanbestedingsproces dat meerdere partijen betreft. Omdat de complexe samenhang tussen scholen, sociaal-culturele ruimten, groen, parkeervoorzieningen en woningbouw pas in een later stadium zijn uiteindelijke vorm zal krijgen, kan het programma nu nog niet gedetailleerd bestemd worden. Daarom is het cluster van een zogenoemde uit te werken bestemming voorzien.

Op het moment dat de definitieve plannen bekend zijn, kunnen deze in dit bestemmingsplan worden verwerkt bij de definitieve vaststelling ervan. Zijn de plannen later klaar, dient een uitwerkingsplan in het kader van de WRO te worden gemaakt.

De algemene uitwerkingsregels die voor dit cluster van de mfa gelden, zijn in het onderhavige bestemmingsplan beschreven. Hierin staat onder ander een maximum bouwhoogte van de bebouwing aan de oostzijde van het complex beschreven, om een goede ruimtelijke overgang naar de aanliggende woningen van de Espakker te kunnen garanderen. Verder wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de multifunctionele accommodatie zich gedraagt als alle andere clusters in de Bouverijen. Dat betekent ondermeer dat ook hier de clusterrand wordt gekenmerkt door een talud met aan de bovenzijde een haag.

3.1.4.5. Verkeer

De Bouverijen wordt ingericht als 30-km-gebied. De Bouverijen wordt intern ontsloten door een centrale weg in noord-zuid richting. Deze wordt volledig ingericht als 30 km zone. De woonbuurtjes worden hierop met kleine woonstraatjes ontsloten. De hoofdentree van de wijk bevindt zich aan de Oosterhoutseweg. De afwikkeling van het autoverkeer vindt hier plaats via een geregelde kruising die tevens toegang geeft tot de Meulenspie. De Bouverijen krijgt een tweede ontsluiting voor autoverkeer aan de noordzijde op de Groenstraat.

Conform de planologische vertaling van de MER wordt de aansluiting van Branderij/Aanstedede op de Oosterhoutseweg afgesloten voor autoverkeer. Ook worden volgens dit besluit de bestaande woningen in Kerkeind op via de ontsluitingsweg door de Bouverijen ontsloten. Dit geldt met name voor de woningen ten westen van de Hoolstraat. Hiervoor worden drie autoverbindingen gemaakt tussen de bestaande woonbuurt en de nieuwe ontsluitingsweg, ter hoogte van de Lammertiend, de Espakker en de Aanstedede.

De aansluiting van de Ganzendreef op de Groenstraat blijft vooralsnog gehandhaafd. Deze aansluiting zal nauwlettend worden gevolgd om te bezien of zich hier geen ernstige problemen met betrekking tot sluisverkeer voor gaan doen. In dat laatste geval kan worden overwogen de aansluiting van de Ganzendreef op de Groenstraat af te sluiten voor autoverkeer en alleen toegankelijk voor fietsverkeer te maken. De aansluiting Espakker-Hoolstraat blijft intact.

Een centraal fietspad in oost-west richting ontsluit de Bouverijen richting Teteringen in oostelijk richting en Hoge Vucht in westelijke richting. Dit fietspad maakt onderdeel uit van een langere fietsroute. Op het gedeelte waar het fietspad samenloopt met de Espakker en het Hofpad zal het straatprofiel worden aangepast ten gunste van het fietsverkeer. In noord-zuid richting ligt een fietspad aan de westrand van de Bouverijen en maakt een verbinding tussen de Noordelijke Rondweg en de Groenstraat. Hiermee ontstaat er tevens een recreatieve structuur rondom het Waterpark de Waterakkers. In oostelijke richting worden de fietspaden doorgezet richting Moleneind. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijke recreatieve verbinding tussen de Lage Vuchtpolder enerzijds en de bossen van de Teteringse Heide en de Cadettenamp anderzijds.

Met de inrichting van een 30 km gebied voor de gehele wijk wordt tevens een veilig fietsklimaat voorzien in alle woonstraten. Bovendien komen er ook in de groenzones nog langzaam verkeer voorzieningen.

Op acceptabele loopafstanden ligt een HOV bushalte in de Oosterhoutseweg ter hoogte van de Scheperij en ter hoogte van de kruising Bouverijen/Meulenspie.

Parkeren voor de woningen en voorzieningen dient te geschieden binnen de grenzen van de clusters voldoen aan de eisen uit de nota "Parkeer- en stallingsbeleid Breda". Hiernaar wordt in de bouwverordening verwezen.



Figuur: Overzicht verkeersstructuur Bouverijen.

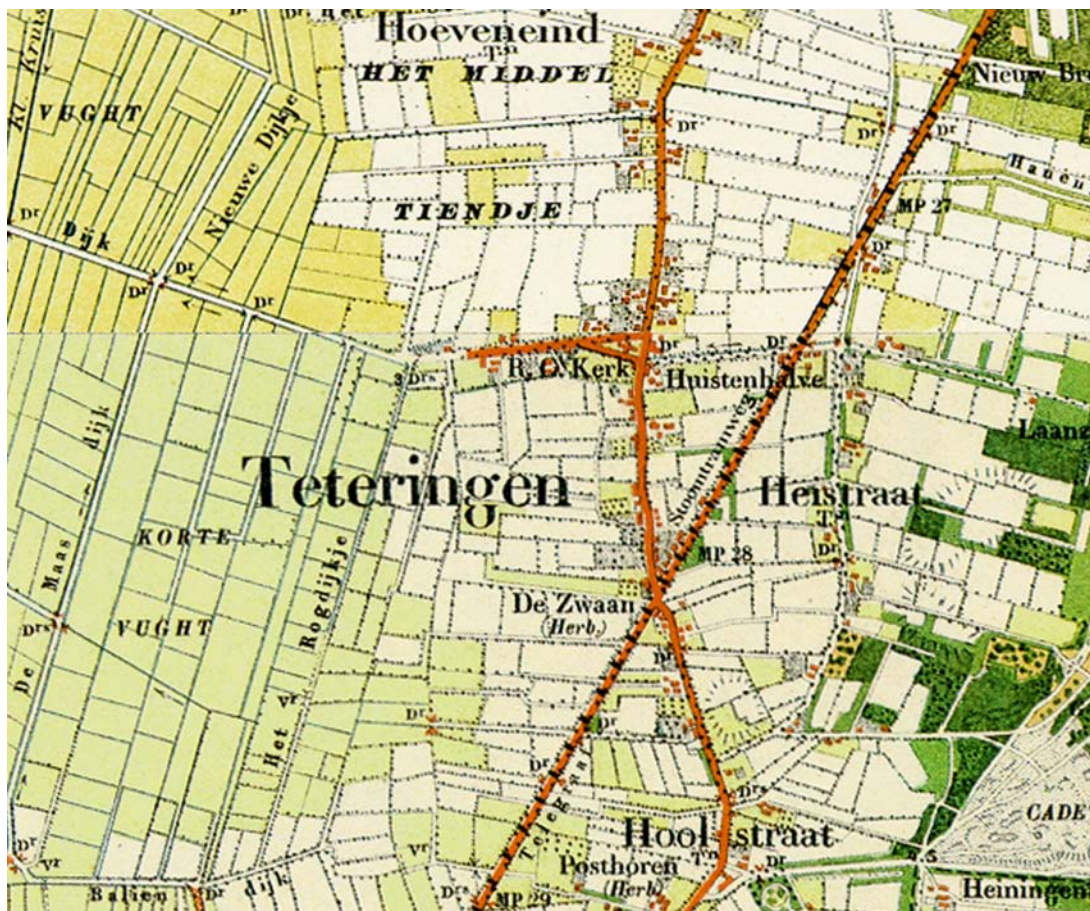
3.2. Deelgebied Woonakker

3.2.1. Ruimtelijke structuur

Teteringen is ontstaan op de overgang van hoge droge zandgronden naar lage natte polders. Karakterbepalende elementen in het landschap rond Teteringen zijn de Lage Vuchtpolder ten noorden van Breda, de open geledingszone tussen Teteringen en Breda, de noordoost rand met de bos- en stuifzandcomplexen van de Vrachelse- en Teteringse heide en het historische lint Hoeveneind met doorzichten op de Lage Vuchtpolder.

Teteringen kan getypeerd worden als een schoolvoorbeeld van een zogenaamd randdorp, gelegen op het overgangsgebied van de zandgronden naar het veen- en rivierkleigebied. De verschillende omringende landschapstypen zijn nog goed zichtbaar aan de randen van het dorp: aan de noord- en westzijde de Lage Vuchtpolder en het open landbouwgebied de open geledingszone tussen Teteringen en Breda; aan de oostzijde de bos- en stuifzandcomplexen van de Vrachelse- en Teteringse heide. Het plangebied ligt eigenlijk precies op de hierboven beschreven gradiënt, tussen de hoog en laaggelegen gebieden in. Teteringen is een noord-zuid verlopend wegdorp ontstaan uit oorspronkelijk gemengde bedrijven die in oorsprong tot de middeleeuwen terug gaan. De hoofdas werd gevormd door het Hoeveneind en de Hoolstraat. De kern van het dorp werd gevormd door een concentraties van bebouwing op de samenkomst van de historische lijnen Moleneind-Hoolstraat-Hoeveneind met Zwarte Dijk-Groenstraat. Zo ontstonden de gehuchten Hoeveneind en Kerkeind.

Naast het Hoeveneind vinden we op de oude topografische kaarten ook een oostelijker gelegen lint, waarvan de bebouwing het gehucht Heistraat vormde.



Situatie Teteringen 1905

Geheel los van 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 functionele structuur van Teteringen geworden dan de historische route van de Hoolstraat. Langzaam maar zeker ontstond er meer en meer bebouwing langs deze weg.

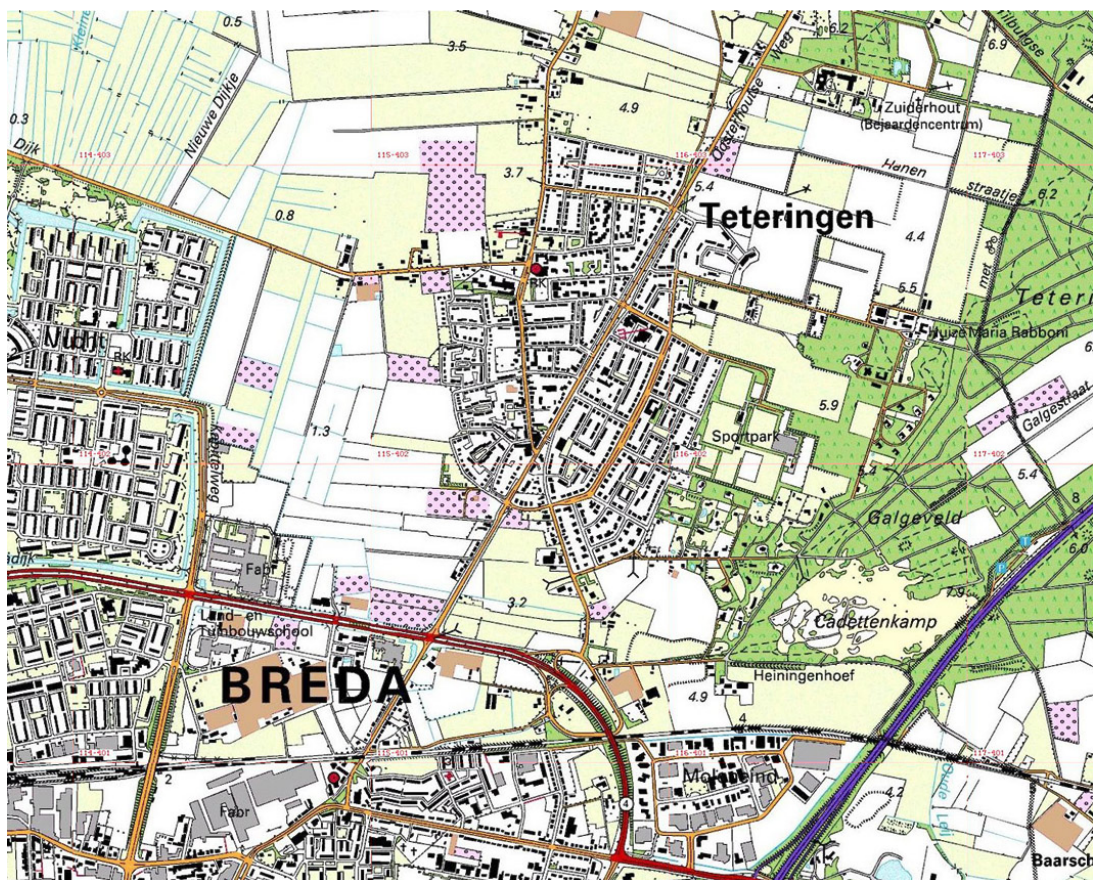
Grootschalige veranderingen hebben zich in het gebied alleen voorgedaan bij de aanleg van het bedrijventerrein tussen de Heistraat en de Oosterhoutseweg, in de jaren '80. Met de aanleg van een deel van de wijk 'noord' in de jaren '80, Tussen de wegen Steenberg en de Mortelweg, is de zuidgrens van het studiegebied eveneens sterk beïnvloed.

Het gebied ligt op ongeveer 5 meter boven NAP en wordt gekenmerkt door het voorkomen van enkeerdgronden, het gevolg van een eeuwenlange bemesting. Het gaat hier dan ook om de oudere cultuurgronden rondom Teteringen. Het is een vrij droog gebied (grondwatertrap VII), waarvan de gemiddelde hoogste grondwaterstand niet hoger komt dan 80 cm onder maaiveld.

3.2.2. Bestaande functionele situatie

Het gebied tussen de Heistraat en het Hoeveneind is hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. Het grondgebruik kenmerkt zich hoofdzakelijk door grasland, glastuinbouw en maïsakkers. Aan de zuidzijde bevindt zich een melkveehouderijbedrijf. Tussen de Heistraat en de Oosterhoutseweg is het grondgebruik hoofdzakelijk bepaald door de bedrijvigheid van een wegen bouw- en een transportbedrijf.

Het gebied heeft op beperkte schaal een woonfunctie, met name aan het Hoeveneind: er is sprake van een twintigtal woningen. Verspreid langs de Oosterhoutseweg en de Heistraat zijn een vijftal woningen gelegen evenals een woonwagenlocatie.



Teteringen anno 1998

3.2.3. Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van het gebied is matig. De grootste waarde van het gebied is gelegen in de waardevolle bebouwing van het Hoeveneind. In deze zone bevindt zich een groot aantal cultuurhistorisch zeer waardevolle bebouwingen, die een duidelijke verwijzing geven naar de ontstaansgeschiedenis van het gebied en bijdragen aan de identiteit van Teteringen in het geheel en deze locatie in het bijzonder. In het overige deel van het gebied zijn de landschappelijke waarden sterk achteruit gegaan, enerzijds door de bouw van een grote kas, anderzijds door de grote loodsen van het transportbedrijf en wegenbouwbedrijf. Met name deze hoge loodsen zijn zeer storende elementen in het overwegend open landschap.

De economische kwaliteit van het gebied wordt op dit moment hoofdzakelijk bepaald door het landbouwkundig gebruik voor grasland, maïsteelt en glastuinbouw. De grondslag laat dankzij de langdurige organische bemesting in het verleden ruime landbouwkundige grondgebruiksmogelijkheden toe. De waarde van het gebied voor de landbouw is daarmee als goed te beschouwen. Mede dankzij het vrij intensieve grondgebruik is de ecologische kwaliteit van een groot deel van het gebied vrij gering. Op de hoge laanbomen langs het Hoeveneind en plaatselijk langs de Oosterhoutseweg, is er weinig opgaande begroeiing van betekenis; de bermvegetaties langs de Heistraat en Bolderstraat herbergen de nodige natuurwaarden.

3.2.4. Stedenbouwkundig en landschappelijk plan

3.2.4.1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bouverijen en Woonakker' is onlosmakelijk verbonden met de vinex-opgave die de stad Breda van het Rijk heeft gekregen. De onderbouwing van de opgave voor de vinex-lokatie Breda Noordoost - Teteringen staat in hoofdstuk 2 van de MER/SMB Woningbouwlocatie Teteringen.

3.2.4.2. De opgave

Bij de opgave van het gebied de Woonakker, aan de noordzijde van Teteringen, gaat het om:

1. het realiseren van circa 510 woningen in een dorps, groenstedelijk woonmilieu;
2. in te zetten op zoveel mogelijk grondgebonden, eengezinswoningen;
3. de realisatie van detailhandel aan de Oosterhoutseweg;
4. de realisatie van ruimtelijke (ecologische) verbindingzones in oost-west richting die aansluiting zoeken bij bestaande landschappelijke structuren ten oosten en westen van de Woonakker;
5. de realisatie van een langzaamverkeersverbinding tussen de Oosterhoutseweg en het Hoeveneind;
6. in de planontwikkeling rekening te houden met vormen van bewonersparticipatie;
7. planontwikkeling afstemmen op beperkingen en eisen die voorkomen uit de gedeeltelijke situering van de locatie binnen het grondwater beschermingsgebied.

3.2.4.3. Concept voor Woonakker

Kenmerkend voor de Woonakker is de omkapselde ligging. Het plangebied ligt tussen de Oosterhoutseweg en de Heistraat, de Bolderweg, het Hoeveneind en de Mortelweg. Kenmerkend voor de Woonakker is dat er vanuit het gebied weinig relaties zijn met elementen in de omgeving. De Woonakker ligt verscholen achter het Hoeveneind, grenst aan het agrarisch gebied aan de Bolderstraat en grenst aan bedrijven tussen de Heistraat en de Oosterhoutseweg. Alleen aan de Mortelweg is sprake van een directe, logische aansluiting tussen de Woonakker en de bestaande dorpsstructuur van Teteringen.

In het gebied zelf zijn, door het intensieve agrarisch gebruik, weinig ruimtelijke karakteristieken. De ruimtelijke kwaliteiten van het gebied worden afgeleid uit de elementen in de omgeving. In de ruimtelijke hoofdopzet worden het Hoeveneind en de aansluiting op landschappelijke structuren in de omgeving als belangrijke, extern georiënteerde verbindingen opgevat.

Hieronder wordt in twee paragrafen uitgelegd hoe er met deze structuren om wordt gegaan.

3.2.4.4. *Bouwen achter het Hoeveneind*

Het Hoeveneind is een karakteristiek ontginningslint waarvan de ontstaans geschiedenis van Teteringen nog afleesbaar is. Er wordt naar gestreefd om aan de oostzijde van het Hoeveneind, ondanks de ontwikkeling van de Woonakker, de diversiteit in korrel van de bebouwing en de afwisseling tussen bebouwde en open ruimtes te behouden en waar mogelijk te versterken.

Het ontwerpconcept dat daarvoor geformuleerd is en in de verdere stedenbouwkundige uitwerking als uitgangspunt zal worden ingezet is: *het lint achter het lint*. Het ontwerpen aan het lint achter het lint betekent dat er in het stedenbouwkundig plan van de Woonakker, achter de bebouwing van het Hoeveneind een bebouwinglint wordt ontworpen, uitgaande van het principe 'bebouwing achter bebouwing' en de nu aan het Hoeveneind aanwezige open delen vrijwaren tot aan dit 'achter lint'. De bebouwing die hier wordt toegevoegd kan een zelfde mate van diversiteit hebben als de bebouwing die nu langs het Hoeveneind staat. Een afwisseling in rooilijnen, kaveloppervlakte en woningtypologieën is hierbij uitgangspunt.

Niet alleen door de ordening van gebouwen wordt ingezet op het behoudt van het karakter van het Hoeveneind, maar ook in de opzet van de verkeersstructuur. Door het autoverkeer aan te sluiten op de Oosterhoutseweg en de Mortelweg wordt ingezet op het voorkomen van verdere versterking van de karakteristieken van de linten.

3.2.4.5. *Bouwen op de akkers*

In de ontwikkeling van het gebied tussen het 'achter lint' en de Heistraat worden drie landschappelijke verbindingen opgenomen. Zij zullen het gebied dooraderen en zo de hechting vormen met de grote landschappelijke structuren: de oostelijk gelegen, bosrijke landschappen en het westelijk gelegen, polder landschap. Deze landschappelijke verbindingen vormen de (informele) verbindingen van de Woonakker met z'n rijke, diverse omgeving en kunnen zowel ecologische, watertechnische, relationele, recreatieve als ruimtelijk/visuele betekenis hebben.

Aan de noordzijde van het plangebied, op de grens van woongebied en agrarisch gebied kan de landschappelijke verbinding worden ingezet als een verwijzing naar de lanen nabij Zuiderhout en zo de noordelijke begrenzing van de uitbreiding markeren. De wens is om, indien er in de toekomst de mogelijkheid bestaat, deze verbinding aan te laten sluiten op de Oosterhoutseweg en het Hoeveneind.

In het midden van het gebied, in het verlengde van de aansluiting van de Woonakker op de Oosterhoutseweg, is een sloot gelegen die een watervoerende functie heeft. In de huidige functie van de sloot kan deze niet worden gebuikt voor de waterbergende opgave van het gebied. Aangezien de watervoerende periode en de hoeveelheid water momenteel beperkt zijn zal in de uitwerking van deze landschappelijke structuur onderzocht worden of en hoe de mogelijkheid bestaat deze sloot een structurende rol te laten spelen. In het kader van de planontwikkeling zal de ligging van de sloot onderdeel uitmaken van het ontwerp en kan de ligging ervan mogelijk verschuiven, indien blijkt dat dit vanuit de stedenbouwkundige uitwerking wenselijk of vanuit watertechnische uitwerking noodzakelijk is. Zeker is dat op deze plaats een doorgaande langzaamverkeersverbinding tussen de Oosterhoutseweg en het Hoeveneind zal worden gesitueerd.

In het zuidelijke deel van de Woonakker ligt de derde landschappelijke verbinding. Deze ligt in het verlengde van het aan de oostzijde gelegen Haenenstraatje dat over de toekomstige Golfbaan naar het bos loopt en het karakter heeft van een boerenlaantje met houtopstanden.



landschappelijke verbindingen

De bebouwingsstructuur in de Woonakker wordt afgeleid van de voor dorpen typerende kleine korrel aan bebouwingseenheden en de diversiteit van de linten. Uitgangspunt is een heldere overgang tussen privé en openbaar, met zoveel mogelijk voorkanten naar de straten en achtertuinten aan achtertuinten. Het overgrote deel van het programma zal worden gerealiseerd in grondgebonden woningen. In de stedenbouwkundige uitwerking zal ontworpen worden vanuit het principe dat de diversiteit aan woningtypologieën voorkomt in de straatwand. Er wordt ingezet op straten waarin een grote variatie aan woningen staat: twee-onder-één-kap, vrije kavel, rijwoning en wooncomplex staan naast elkaar, langs de straat.

Binnen dit principe is er ook ruimte om op een plaats die zich daar door z'n ligging voor leent een groter gebouw te realiseren. Er kan worden gedacht aan de typologie van een klooster of landgoed die in de vrije ruimte staat en zo een tegenhanger vormt voor de rest van het gebied, waar de woningen de straatwand bepalen.

3.2.4.6. *Bouwen in Grondwaterbeschermingsgebied*

Een deel van het plangebied Woonakker is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. Ontwikkeling binnen dit gebied vraagt in de opzet van de wijk brede aandacht voor de waterhuishouding en waterkwaliteitsvraagstuk. Daarom wordt, voorafgaand aan het opstellen van de plannen voor de stedenbouwkundige opzet en de openbare ruimte, eerst de principes voor de waterhuishouding uitgewerkt. Pas nadat er overeenstemming is met de waterpartijen over de principes zullen deze worden verwerkt in de plannen voor de stedenbouwkundige opzet en de openbare ruimte. Omdat de ruimtelijke effecten hiervan nu nog niet inzichtelijk zijn is er voor gekozen om in dit bestemmingsplan te werken met een uit te werken woonbestemming.

3.2.4.7. *Verkeer*

Algemeen.

De Woonakker wordt ingericht als 30 km-gebied volgens de principes van duurzaam veilig.

Gemotoriseerd verkeer.

De Woonakker wordt aan twee zijden voor het autoverkeer aangesloten op de

verkeersstructuur van Teteringen: aan de oostzijde is één primaire aansluiting op de Oosterhoutseweg die de hoofdentree tot de wijk vormt. De afwikkeling vindt plaats op de kruising met de Heiackerdreef via een met verkeerslichten geregelde kruising.

Daarnaast zal de wijk met minimaal één en maximaal twee secundaire aansluitingen worden aangesloten op de Mortelweg. Deze aansluitingen zijn bedoeld om de voorzieningen in het dorp voor bewoners van de Woonakker goed bereikbaar te maken.

De binnen het plangebied gelegen bedrijven, gesitueerd tussen de Oosterhoutseweg en de Heistraat worden voor zover mogelijk ontsloten via de verbindingsweg tussen deze twee wegen nabij de kruising met de Oosterhoutseweg om zo de belasting van de Heistraat te beperken.

Fietsverkeer.

Door het gebied wordt een recreatieve fietsverbinding voorzien die aansluit op de Heistraat/Oosterhoutseweg en het Hoeveneind (ter hoogte van de huisnrs. 62 en 66). Het overige fietsverkeer in de Woonakker vindt plaats over de woonstraten.

OV.

Op acceptabele loopafstanden ligt een HOV bushalte aan de Oosterhoutseweg, ter hoogte van de kruising Heiackerdreef / Oosterhoutseweg.

Parkeren .

Parkeren voor de woningen en voorzieningen dient te voldoen aan de eisen uit de nota "Parkeer- en stallingsbeleid Breda". Bij de vergunningverlening wordt dit via de bouwverordening getoetst.

4. Milieuaspecten

4.1. Algemeen

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden.

4.2. Milieueffectrapport

De ontwikkeling van dit plan maakt onderdeel uit van een grote ontwikkeling van (voornamelijk) woningen rond Teteringen. Voor het totaal van deze ontwikkeling is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld (rapportnummer: 9P7319A0, 27 september 2005). Een MER is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming van grote projecten.

Het MER is op 10 november 2005 door de gemeenteraad (het bevoegd gezag) aanvaard. De Commissie voor de m.e.r., een onafhankelijk adviesorgaan, heeft het MER getoetst en op 8 februari 2006 een positief oordeel gegeven. De Commissie constateert dat alle essentiële informatie in het MER en de achtergrondrapporten aanwezig is en dat daardoor goede informatie beschikbaar is om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming rondom de ruimtelijke plannen te kunnen geven.

De resultaten van het MER worden vertaald in de ruimtelijke plannen, die (zullen) worden opgesteld om de ontwikkelingen in Teteringen mogelijk te maken. In de onderhavige bestaat ook de mogelijkheid te reageren op het MER. Voor de overige informatie wordt verwezen naar het hoofdstuk 2 van deze toelichting.

4.3. Bodem

Een bodemverontreiniging is over het algemeen niet zichtbaar aanwezig. Daarom speelt de bodemkwaliteit in de beleving van de gebruikers van de ruimte een relatief kleine rol. Toch kan een eventuele bodemverontreiniging nieuwe ontwikkelingen frustreren omdat de kosten van een sanering te hoog zijn. Daarnaast kan een (vermoeden van) bodemverontreiniging leiden tot ontrust bij de omwonenden.

In de Wet bodembescherming zijn normen opgenomen waaraan de kwaliteit van de bodem kan worden getoetst. Op basis van deze toetsing wordt bepaald of de bodem gesaneerd moet worden. De eisen die aan een eventuele sanering worden gesteld zijn mede afhankelijk van het toekomstige gebruik van de locatie. Voor een woningbouwlocatie zijn de eisen strenger dan voor een industrieterrein.

De algemene doelstelling van het Rijk is dat in 2030 alle ernstige verontreinigingen van de (water)bodem zijn gesaneerd en/of onder controle zijn.

In het Bouwbesluit is opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een bouwvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit voldoende is voor het toekomstige gebruik van de locatie. Hierbij wordt vooral getoetst of er geen gezondheidsrisico's zijn voor de toekomstige gebruikers.

De doelstelling ten aanzien van bodem in de milieuvisie is:

In 2015 is Breda een eind op weg richting de landelijke doelstelling: een stad op een stevige,

leefbare en duurzame bodem, die geschikt is voor een breed gebruik. Alle historische bodemverontreinigingen zijn gesaneerd of beheersbaar geworden.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodem een belemmering op kan leveren voor het tot stand komen hiervan. In alle gevallen is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik van een locatie. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Om een beeld te krijgen van de bodemkwaliteit dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Indien dit niet mogelijk is kan op basis van een historisch onderzoek een verwachting worden uitgesproken over de te verwachten bodemkwaliteit.

Uit de bodemonderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd, blijkt dat bij het overgrote deel van de ontwikkelings-, veranderingslocaties de milieuhygienische bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert. Gezien het overwegend agrarische karakter van het gebied met de bestemming Woondoeleinden zijn hier geen bijzonderheden te melden. Hier dient wel rekening te worden gehouden met mogelijke verontreinigingen door ondergrondse opslag van olie, verharding met slakken en overbemesting en verzuring. Vaststaat dat er geen bodemverontreinigingen zijn die qua omvang zodanig zijn dat zij de haalbaarheid van het plan in gevaar brengen. De locaties die verontreinigd zijn, komen in de loop van het proces (bijvoorbeeld in kader van de bouwverordening) aan de orde. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten worden de locaties geschikt gemaakt voor de beoogde bestemmingen.

Uit rapportages blijkt dat in het grondwater in en rondom de kern van Teteringen verhoogde gehalten aan zware metalen (met name arseen, cadmium, koper, nikkel en zink) worden aangetroffen. In de geanalyseerde monster van de boven- en ondergrond wordt voor deze parameters de streefwaarde slechts licht overschreden. Verder is er binnen het gebied geen direct aanwijsbare bron voor de grondwaterverontreiniging aanwezig.

Het voorkomen van verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zonder direct aanwijsbare oorzaak is een bekend probleem in de provincie Noord-Brabant. De oorzaak ligt in dit soort gevallen meestal in een combinatie van factoren, waarbij de aanwezigheid van kalkarme zandgronden, verschillende vormen van antropogene belasting, zoals een jarenlang gebruik van meststoffen, bodemverbeterende middelen en bestrijdingsmiddelen en zure depositie een rol spelen. Gezien de oorzaken van de grondwaterverontreiniging is sanering weinig doelmatig, daar de bron van de verontreiniging niet wordt weggenomen. Zolang er sprake is van diffuse grondwaterverontreinigingen waarvoor geen directe bron is aan te wijzen en in de grond geen verontreinigingen met dezelfde stoffen zijn aangetoond, wordt door de gemeente Breda (sinds 1 januari 2003 bevoegd gezag in kader van de Wet bodembescherming) het standpunt van het voormalig bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Noord-Brabant) overgenomen en het treffen van sanerende maatregelen niet overwogen.

In zijn algemeenheid geldt overigens dat verontreinigingen met zware metalen in het grondwater geen belemmering vormen voor de bestemming woningbouw cq. industrieterrein. Wel wordt geadviseerd om binnen de gebieden waar deze verhoogde gehalten zware metalen worden aangetroffen geen grondwater te onttrekken voor het besproeien van gewassen.

Behoudens de verontreinigingen die plaatselijk zijn, zal de bodemkwaliteit geen belemmering vormen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Indien een verontreiniging aanwezig is zal per geval bekeken moeten worden hoe hiermee om te gaan.

In verband met mogelijke kosten samenhangend met de afvoer van (licht) verontreinigde grond en vanuit duurzaamheidsoverwegingen verdient het de voorkeur om waar mogelijk met een gesloten grondbalans te werken.

4.4. Ecologie en Flora en Faunawet

4.4.1. Ecologie

De ecologische invulling van het bestemmingsplan Bouverijen en Woonakkers kan niet los worden bekeken van het bestemmingsplan Waterdonken / Waterakkers. Het plangebied Bouverijen komt namelijk oostelijk te liggen van de waterakkers.

De functie van de waterakkers is meerledig:

1. De waterakkers levert als waterbuffer een bijdrage aan het tegengaan van de verdroging van het natuurgebied de Lage Vuchtpolder;
2. Het gebied vormt een verrijking voor de te realiseren woonmilieus;
3. Binnen deze waterrijke zone ontstaan mogelijkheden voor natuurontwikkeling;
4. De watermachine biedt mogelijkheden voor recreatief medegebruik;
5. Ruimtelijke geleiding die Teteringen en Breda ruimtelijk scheidt;

Om aan te sluiten bij de waterakkers is in het stedenbouwkundig plan Bouverijen daarom rekening gehouden met de aanleg van brede groenstroken in de woonwijken. Deze groenstroken lopen van oost naar west en komen in verbinding te staan met het gedeeltelijk ecologisch ingerichte park langs de waterakkers. De groenstroken zijn onder andere van belang voor insecten en kleine zoogdieren, inclusief de vleermuizen. De groenstroken zullen dusdanig ingericht worden dat er zoveel mogelijk rust wordt gecreëerd.

Het plangebied Woonakker, gelegen aan de noordzijde van Teteringen, staat niet in verbinding met de Waterakkers. Ten noorden van Teteringen ligt de hoogste ecologische waarde in de openheid, een gradiënt van nat naar droog, rust en de schrale omstandigheden in de Lage Vuchtpolder. De bossen en heiden aan de oostzijde van het gebied hebben ook een bijzondere ecologische waarde, die echter lager moet worden ingeschat door grondwateronttrekkingen, weinig natuurlijke beplanting, vermesting, verzuring en recreatiedruk. Het gebied aan de noordzijde van de Woonakker ligt hier precies tussen in en is daarmee zeer belangrijk voor de ecologische verbanden die er tussen beide hoofdgebieden zijn. Het functioneren van deze zone wordt bevorderd wanneer de stedelijke en agrarische druk op dit gebied afneemt. In de oost-west verbinding dient een biotoop gemaakt te worden voor de das, marterachtigen, amfibieën, de steenuil en vleermuizen. Het verband tussen de bosgebieden en het open gebied wordt in en om het plangebied Woonakker thans gedragen door een skelet van houtwallen, lanen dreven, greppels en sloten. Deze oost-west en noord-zuid verbindingen zijn daarmee de levensaders voor de flora en fauna, aangezien het contact tussen populaties van groot belang is. Isolatie in te kleine gebiedjes kan tot inteelt en uitsterven leiden. In en om de te ontwikkelen woonwijk Woonakker is het van belang de oost-west verbinding te versterken. In deze verbinding dient een biotoop gemaakt te worden die onder andere geschikt is voor de das, marterachtigen, amfibieën, de steenuil en vleermuizen.

Tevens zou een forse landschappelijke groenzone aan deze kant van Teteringen het zelfstandige karakter van de woonkern benadrukken.

In het stedenbouwkundig plan Woonakker wordt daarom ingezet op de versterking van de ecologische verbindingszone (EVZ) aan de noordzijde van de vinexlocatie, terwijl binnen het plangebied de oost-west dooradering van het plangebied met groenstructuren de migratie van soorten moet ondersteunen.

4.4.2. Flora en Faunawet

Ten behoeve van de ontwikkeling Vinex Teteringen zijn twee inventarisaties gedaan. Een Quick-scan door Bureau Waardenburg en een uitgebreid onderzoek door Bilan. Daarnaast wordt de vegetatie binnen de gemeente gemonitord.

Bureau Waardenburg, 2004. Quick-scan Vinex-locaties Teteringen – Breda;

inschatting natuurwaarden in het kader van de flora- en faunawet.

Plangebied Woonakker is tijdens deze Quick-scan niet onderzocht. Het plangebied Bouverijen is wel in de Quick-scan meegenomen maar nog onder de oude naam Nieuwe Dorpsrand.

Flora:

In dit plangebied zijn geen beschermde en Rode lijst plantensoorten aangetroffen. Gezien het intensieve agrarisch gebruik worden die ook niet binnen het plangebied verwacht. Wel wijzen de auteurs er op dat de bermen vanwege het huidige beheer en hun beperkte omvang op het moment niet geschikt worden geacht maar wel potentiële standplaatsen zijn voor het grasklokje, brede wespenorchis en gewone vogelmelk.

Vogels:

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch gebied. Hier komen slechts algemeen voorkomende weidvogels en vogels van open terrein voor. Uitgezonderd de waarneming van een groep patrijzen die in de Rode Lijst zijn opgenomen als kwetsbaar. Alle vogelsoorten zijn echter beschermd.

Zoogdieren:

In het gebied komen slechts algemene soorten van een dergelijk agrarisch gebied voor. Soorten die er waarschijnlijk voorkomen zijn: huisspitsmuis, woelmuizen, aardmuis, veldmuis, haas en mol.

Waarschijnlijk vindt predatie op deze muizen plaats door kleine marterachtigen als bunzing, wezel en hermelijn. Door het gebrek aan dekking in het plangebied zullen die zich vooral ophouden in de natuurlijke terreinen van de belendende Lage Vuchtpolder en alleen foerageren binnen het plangebied. Vleermuizen zullen zeer waarschijnlijk geen verblijfplaatsen hebben binnen het plangebied vanwege het gebrek aan oude bomen en woningen.

Amfibieën en vissen:

Binnen het plangebied vormt alleen de randsloot een mogelijk voortplantingsbiotoop voor amfibieën. De onderzoekers verwachten dat het mogelijk geschikt biotoop is van de bruine kikker en gewone pad. Beschermde vissen worden er niet verwacht vanwege gebrek aan geschikt biotoop.

Bilan, 2005. Ecologische inventarisatie in het kader van de MER Teteringen; rapport 2005/11 Breda – Teteringen

In het kader van de MER heeft Bilan beide plangebieden intensief geïnventariseerd.

Flora:

Er zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen tijdens het onderzoek. Wel zijn er op slechts een enkele plek Rode lijst soorten waargenomen, namelijk korenbloem (Woonakker); veldrus (Bouverijen) en liggend hertshooi (Bouverijen).

Vogels:

Bilan heeft de Rode lijst soorten huismus en huiszwaluw in het plangebied woonakker waargenomen tijdens een punttransect-inventarisatie. Daarnaast heeft de Provincie Noord-Brabant nog de patrijs in Bouverijen waargenomen.

Zoogdieren:

Bilan heeft alleen het voorkomen vastgesteld van de mol. Daarnaast zijn nog wel vele muizenholen waargenomen waarvan de soort niet vastgesteld kon worden. Uit het onderzoek bleek verder dat de dwergvleermuis langs de rand van beide gebieden foerageert en de Lage Vuchtpolder. Daarnaast is de laatvlieger (slechts 1 maal) foeragerend waargenomen in het plangebied Bouverijen. Vaste rust- en verblijfplaatsen van beide soorten zijn niet waargenomen.

Amfibieën en vissen:

Er zijn geen amfibieën en vissen waargenomen in het plangebied. Wel zijn de bruine kikker en gewone pad in de directe omgeving waargenomen.

Vegetatie monitoring gemeente Breda

Los van deze twee onderzoeken zijn er bij de gemeente geen aanvullende beschermde soorten bekend in beide plangebieden. De vegetatie wordt op diverse plekken in de gemeente met enige regelmaat onderzocht.

4.4.3. Conclusie

Het plangebied van Bouverijen en Woonakker kent op dit moment nauwelijks bijzonder natuurwaarden. Het gebied is voornamelijk in agrarisch gebruik en het voorkomen van flora en fauna beperkt zich tot algemene soorten.

Floristisch is vooral Woonakker interessant vanwege de ligging op de Naad van Brabant, de overgang van zand- naar kleigrond. Bij de voorgenomen natuurontwikkeling kunnen deze soorten zich in de toekomst duidelijker manifesteren.

De avifauna beperkt zich in beide plangebieden tot de algemene soorten van het open agrarische gebied. Meer bijzondere weidevogels komen voor in het belendende natuurgebied van de Lage Vuchtpolder.

Er worden geen standplaatsen van beschermde planten vernietigd. Ook worden er geen vaste rust- en verblijfplaatsen vernietigd van grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vissen. Hierdoor is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet nodig indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden van vogels. Of het gebied moet van te voren ongeschikt zijn gemaakt voor broedvogel

4.5. Rood met groen

Op basis van de Nota 'Rood met Groen' van de Provincie Noord-Brabant zal vanuit de exploitatie van de uitbreidingsgebieden voor Teteringen geld beschikbaar worden gesteld voor diverse grote groenprojecten.

Het totale oppervlak van de diverse groengebieden die in het kader van de vinexlocatie Teteringen worden ontwikkeld, bedraagt circa 180 hectare. Ter compensatie van het verlies aan buitengebied door de geplande bebouwing zijn onder andere de volgende projecten ingepast (zie overzichtskaartje):

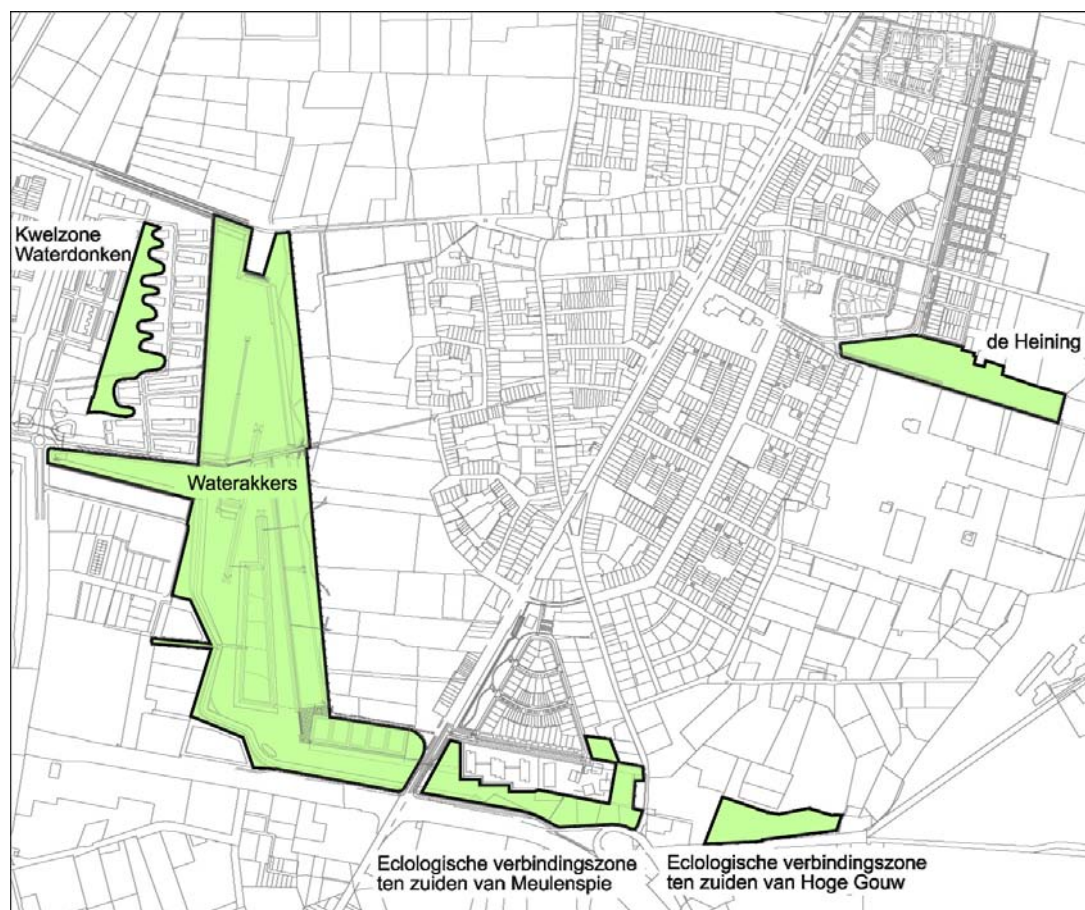
1. Kwelzone Waterdonken;
2. Waterpark 'de Waterakkers';
3. Ecologische verbindingszone en steenuilen-biotop in de Meulenspie;
4. Ecologische verbindingszone Hoge Gouw;
5. De Heining in Haenen-zuid.

Voor de realisering van deze projecten is binnen de diverse grondexploitaties een budget opgenomen, hetgeen neerkomt op ruim 3 Euro per m². Daarbij zij opgemerkt dat naast de directe betekenis van de Waterakkers als leefgebied en verbindingszone voor tal van organismen, dit gebied ook een essentiële bijdrage levert aan het bestrijden van de verdroging in de ecologische hoofdstructuur in de Lage Vuchtpolder, waar Staatsbosbeheer in de nabije toekomst een natuurreservaat gaat beheren. In nauwe samenwerking tussen het Waterschap Brabantse Delta, de Dienst Landelijk Gebied en Staatsbosbeheer en de gemeente Breda, is een nieuw watersysteem ontwikkeld dat in staat is om de kwetsbare natuurwaarden in de Lage Vuchtpolder een goed alternatief te bieden voor de inlaat van vervuild Markwater. Dit zal ondermeer de Grutto, die als boegbeeld van de natuur in dit gebied geldt, ten goede komen.

Los daarvan wordt er voorzien in een gemeentelijke bijdrage aan de Landinrichting Teteringen en de uitvoer van het daaraan gekoppelde Landschapsbeleidsplan dat het overgrote deel van het buitengebied van Teteringen beslaat. Het gaat hierbij om maatregelen zoals het vergroten

van de natuurwaarden van waterlopen, de aanleg van ecologische verbindingzones, de aanplant van kleinschalige beplantingselementen en dergelijke.

Onafhankelijk van de realisatie van de bovenstaande groengebieden wordt er in de concrete uitwerking van alle deelgebieden op stedenbouwkundig niveau uitgebreid ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen, in de vorm van woning- en wijkgroen. Bovendien is op een aantal plaatsen het bebouwde oppervlak ten opzichte van het oorspronkelijke structuurplan afgenomen ten gunste van de ter plaatse aanwezige natuurwaarden.



4.6. Duurzaam bouwen

4.6.1. Algemeen

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

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

De doelstelling in de Milieuvisie luidt:

In 2015 wordt er duurzaam, gedifferentieerd, gezond en veilig gebouwd en gewoond. Gezondheid en veiligheid zijn uitgangspunten bij alle bouwplannen en bij het wonen in bestaande woningen. Een daartoe ontwikkelde integrale visie op natuur, milieu, bouwen en wonen is de inhoudelijke basis.

Een aantal milieuaspecten die van belang zijn voor een duurzame ontwikkeling zoals water, lucht en geluid, zijn elders in dit stuk verwoord. Deze aspecten hebben vaak ruimtelijke consequenties.

Voor de utiliteitsbouw kan dit gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Voorbeelden zijn te vinden op het DUBO Register Utiliteitsbouw: www.dubo-register.nl

Ook kan een gebouw worden doorgerekend met GreenCalc, zie ook www.greencalc.com. De milieubelasting van een gebouw kan worden uitgedrukt in een getal, waardoor deze meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden.

Bij zowel het deelgebied Boeverijen en het deelgebied Woonakker zullen voor 30 woningen per gebied extra aandacht besteed worden aan duurzaam bouwen. Voor deze woningen geldt dat ze moeten voldoen aan de eisen zoals verwoord in de maatlat groenfinanciering van Senter Novem.

4.6.2. Energie

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

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

De doelstelling in de Milieuvisie luidt:

In 2015 wordt er duurzaam, gedifferentieerd, gezond en veilig gebouwd en gewoond. Gezondheid en veiligheid zijn uitgangspunten bij alle bouwplannen en bij het wonen in bestaande woningen. Een daartoe ontwikkelde integrale visie op natuur, milieu, bouwen en wonen is de inhoudelijke basis.

Een aantal milieuaspecten die van belang zijn voor een duurzame ontwikkeling zoals water, lucht en geluid, zijn elders in dit stuk verwoord. Deze aspecten hebben vaak ruimtelijke consequenties.

Voor de utiliteitsbouw kan dit gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Voorbeelden zijn te vinden op het DUBO Register Utiliteitsbouw: www.dubo-register.nl

Ook kan een gebouw worden doorgerekend met GreenCalc, zie ook www.greencalc.com. De milieubelasting van een gebouw kan worden uitgedrukt in een getal, waardoor deze meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden.

Ten behoeve van de energie infrastructuur in Teteringen is een energievisie gemaakt. Uit deze blijkt dat een warmtenet een duurzame oplossing kan bieden voor de gebieden Boverijen en Woonakker. Het warmtenet kan aangestuurd worden door een biomassacentrale op basis van het verbranden van snoeiafval uit de gemeente (EPL circa 8,5 tot 10) of een collectief

warmtepomsysteem, waarbij een biomassacentrale duurzamer is dan een collectief warmtepompensysteem (EPL circa 7,2-8). Getracht wordt een dergelijk warmtenet aan te leggen.

Bij zowel het deelgebied Boeverijen en het deelgebied Woonakker zullen voor 30 woningen per gebied extra aandacht besteed worden aan duurzaam bouwen. Voor deze woningen geldt dat ze moeten voldoen aan de eisen zoals verwoord in de maatlat groenfinanciering van Senter Novem.

4.7. Bedrijven

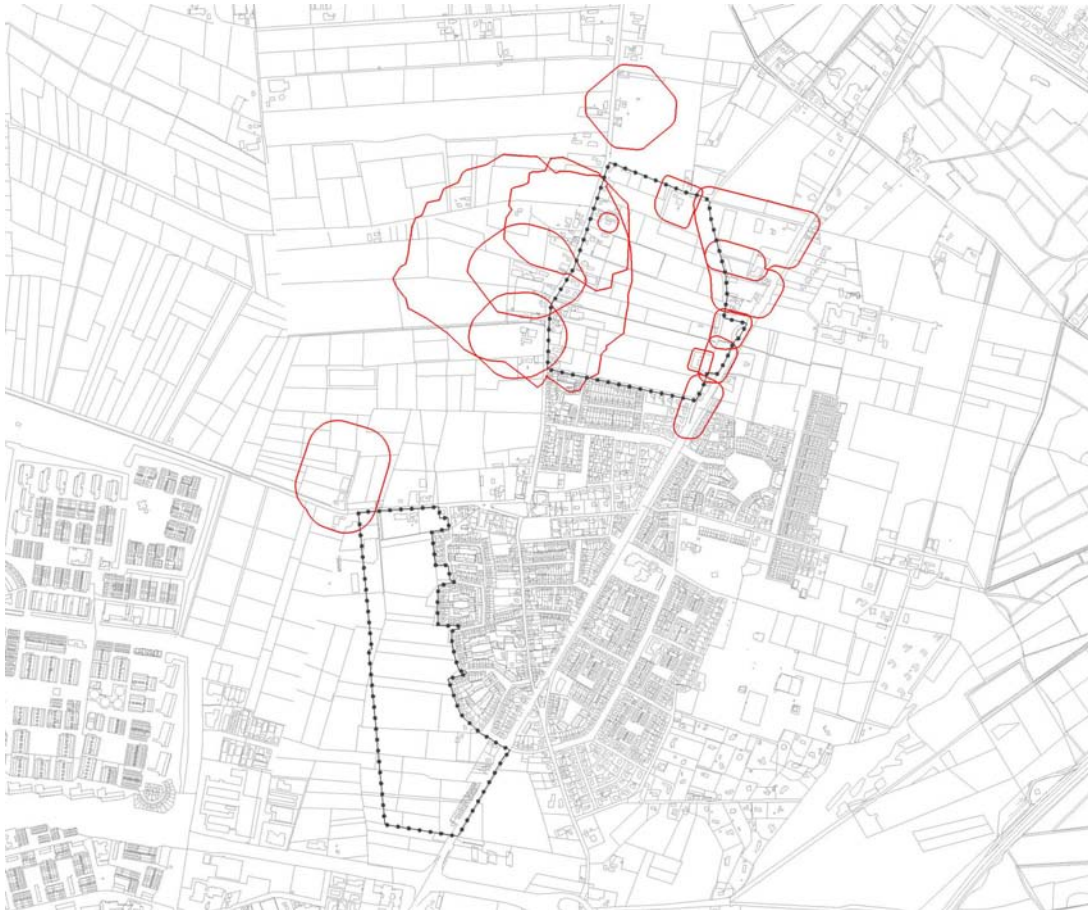
4.7.1. Deelgebied Woonakker

Het gebied woonakker grenst aan de oostzijde aan het woon-werkterrein van de heistraat. Aan de westzijde is een lintbebouwing van boeren bedrijven aanwezig. Van een aantal bedrijven ligt de hindercirkel over de geplande woonbebouwing. De geurcirkels van de bedrijven aan het Hoeveneind 33 en 49 liggen gedeeltelijk over de uit te werken woonbestemming. De Wet geurhinder en veehouderijen biedt de mogelijkheid om middels gebiedsgericht beleid de geurnormering te verhogen of te verlagen. De gemeente Breda gaat van deze mogelijkheid gebruik maken. Het beleid zal medio 2007 worden vastgesteld. Bij de uitwerking van het deelgebied Woonakker zal getoetst worden aan het dan vastgestelde beleid. Indien blijkt dat niet kan worden voldaan aan het beleid zullen bronmaatregelen worden getroffen of zal het bedrijf indien nodig worden aangekocht. De cirkels zijn in onderstaande kaart weergegeven.

In deze situatie zullen geen woningen binnen de milieucirkel worden gerealiseerd, tenzij de milieuvergunning komt te vervallen, bijvoorbeeld indien het bedrijf wordt aangekocht. De cirkels zijn in onderstaande kaart aangegeven.

4.7.2. Deelgebied Bouverijen

Aan de oostzijde van dit gebied is het bedrijventerrein van de Charles Petitweg gelegen. De cirkels van de bedrijven vallen niet over de geplande woonbebouwing.



Milieucirkels binnen de plangebieden

4.8. Luchtkwaliteit

4.8.1. Inleiding

In stedelijk gebied zijn de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging industrie, verkeer en huishoudens. Zij zijn verantwoordelijk voor de uitstoot van schadelijke stoffen in de buitenlucht die onze gezondheid kunnen ondermijnen.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) is gebaseerd op Europese richtlijnen en bevat, ter bescherming van het milieu en de volksgezondheid, luchtkwaliteitseisen in de vorm van grenswaarden en plandrempels voor diverse verontreinigde stoffen, te weten zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (ook wel fijn stof of PM_{10} genoemd), lood, koolmonoxide en benzeen. In dit besluit is o.a. een koppeling gelegd tussen luchtkwaliteit en de ruimtelijke ordening.

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Dit besluit stelt dat bij bepaalde bevoegdheden van overheden die gevolgen kunnen hebben voor luchtkwaliteit, de grenswaarden voor de in het besluit genoemde verontreinigende stoffen in acht moeten worden.

Door KEMA Nederland B.V. is in opdracht van de gemeente Breda een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de realisatie van de Vinex Teteringen. Dit als vervolg op de MER waarin voor de Vinex-locatie het meest milieuvriendelijke alternatief is nagegaan. Ten behoeve van dit project is bij het onderzoek in het bijzonder ingegaan op de componenten stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Er is, conform het onderzoeksprotocol van de gemeente, onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het project voor de jaren 2005, 2010 en 2020 voor de autonome situatie en de situatie na planinvulling.

Dit heeft geresulteerd in een rapport 'Luchtkwaliteit Teteringen' (nieuwe rapportnr. 50552722-TOS/MEC 06-9466, d.d. 2 mei 2006).

4.8.2. Rekenresultaten

In stedelijk gebied zijn de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging industrie, verkeer en huishoudens. Zij zijn verantwoordelijk voor de uitstoot van schadelijke stoffen in de buitenlucht die onze gezondheid kunnen ondermijnen.

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) is gebaseerd op Europese richtlijnen en bevat, ter bescherming van het milieu en de volksgezondheid, luchtkwaliteitseisen in de vorm van grenswaarden en plandrempels voor diverse verontreinigde stoffen, te weten zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (ook wel fijn stof of PM₁₀ genoemd), lood, koolmonoxide en benzeen. In dit besluit is o.a. een koppeling gelegd tussen luchtkwaliteit en de ruimtelijke ordening.

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Dit besluit stelt dat bij bepaalde bevoegdheden van overheden die gevolgen kunnen hebben voor luchtkwaliteit, de grenswaarden voor de in het besluit genoemde verontreinigende stoffen in acht moeten worden.

Door KEMA Nederland B.V. is in opdracht van de gemeente Breda een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de realisatie van de Vinex Teteringen. Dit als vervolg op de MER waarin voor de Vinex-locatie het meest milieuvriendelijke alternatief is nagegaan. Ten behoeve van dit project is bij het onderzoek in het bijzonder ingegaan op de componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Er is, conform het onderzoeksprotocol van de gemeente, onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het project voor de jaren 2005, 2010 en 2020 voor de autonome situatie en de situatie na planinvulling.

Dit heeft geresulteerd in een rapport 'Luchtkwaliteit Teteringen' (nieuwe rapportnr. 50552722-TOS/MEC 06-9466, d.d. 2 mei 2006).

4.8.3. Conclusie

Uit het laatste onderzoek dat door KEMA is uitgevoerd, blijkt dat de luchtkwaliteitsnormen voor geheel Teteringen niet worden overschreden. Voor dit gebied is er geen sprake van overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen.

4.9. Geluid

4.9.1. Inleiding

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

De doelstelling ten aanzien van geluid in de milieuvisie is:

In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï, industrielawaaï en vliegtuiglawaaï

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaaï, spoorlawaaï en industrielawaaï wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaaï wordt geregeld in de Luchtvaartwet. In dit plangebied speelt alleen wegverkeerslawaaï en industrielawaaï.

4.9.2. Wegverkeerslawaaï

Nieuwe geluidgevoelige objecten

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 50 dB(A) bedraagt.

Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, dient op de eerste plaats gekeken te worden of de geluidgevoelige objecten binnen de geluidzones van wegen vallen. Volgens de Wet geluidhinder hebben alle wegen geluidzones, behalve:

1. wegen die binnen een als woonerf aangeduid gebied zijn gelegen;
2. wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur;
3. wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De geluidbelasting op de gevel moet in principe voldoen aan de voorkeurswaarde. Indien uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde, dient in eerste instantie gekeken te worden of door het nemen van maatregelen alsnog aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan. Hierbij heeft het de voorkeur om maatregelen te nemen aan de bron (bijvoorbeeld een stiller wegdek of het nemen van verkeersmaatregelen). Indien dit onvoldoende reductie oplevert dient gekeken te worden of maatregelen mogelijk zijn om het geluid tegen te houden mogelijk zijn, bijvoorbeeld geluidsschermen of wallen.

Indien het niet mogelijk is om aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan omdat dit ondanks het nemen van maatregelen niet mogelijk is dan wel het nemen van maatregelen op bezwaren stuit, kan ontheffing worden gevraagd tot maximaal 63 dB Deze ontheffing wordt alleen verleend indien:

1. de noodzaak om geluidgevoelige objecten te realiseren, kan worden aangetoond;
2. aangetoond kan worden dat het nemen van extra maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet mogelijk is;
3. het binnenniveau van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï, afhankelijk van de bestemming, maximaal 28 of 33 dB zal bedragen.

Indien de gevelbelasting hoger is dan 48 dB wordt alleen ontheffing verleend indien het gebouw voorzien is van een geluidluwe gevel. Dit is een gevel waarop de geluidbelasting lager is dan 48 dB.

De nieuwe geplande gevoelige bestemmingen liggen binnen de geluidzones van de Oosterhoutseweg en de Nieuwe Kadijk. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevelbelasting op de geluidgevoelige objecten te bepalen. Uit het onderzoek blijkt dat niet voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. (zie geluidonderzoek Bouverijen Woonakker d.d. 1 mei 2007). Bij de berekening is uitgegaan van het aanleggen van microflex en een 1,2 m hoog scherm bij de afrit richting de Nieuwe Kadijk.

Om deze reden zullen de gebouwen in het zuidelijk gedeelte van de Bouverijen waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt worden voorzien van een zogenaamde "dove gevelconstructie". Deze gebouwen zullen daarmee een afschermende functie voor de achterliggende gebouwen bewerkstelligen. Van het zuidelijke cluster waar de grondgebonden woningen gebouwen zijn geprojecteerd zal de eerste gebouwenlijn middels walwoningen van 3 lagen. De eerste 2 lagen van de woningen komen in de wal de derde laag wordt een dovegevelconstructie. De walwoningen schermen de achterliggende woningen dusdanig af dat deze aan de voorkeursgrenswaarde voldoen.

De Bouverijen en de Woonakker zelf zijn 30 km/u gebieden. Daarmee hoeft niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Conform het bouwbesluit dient een binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden.

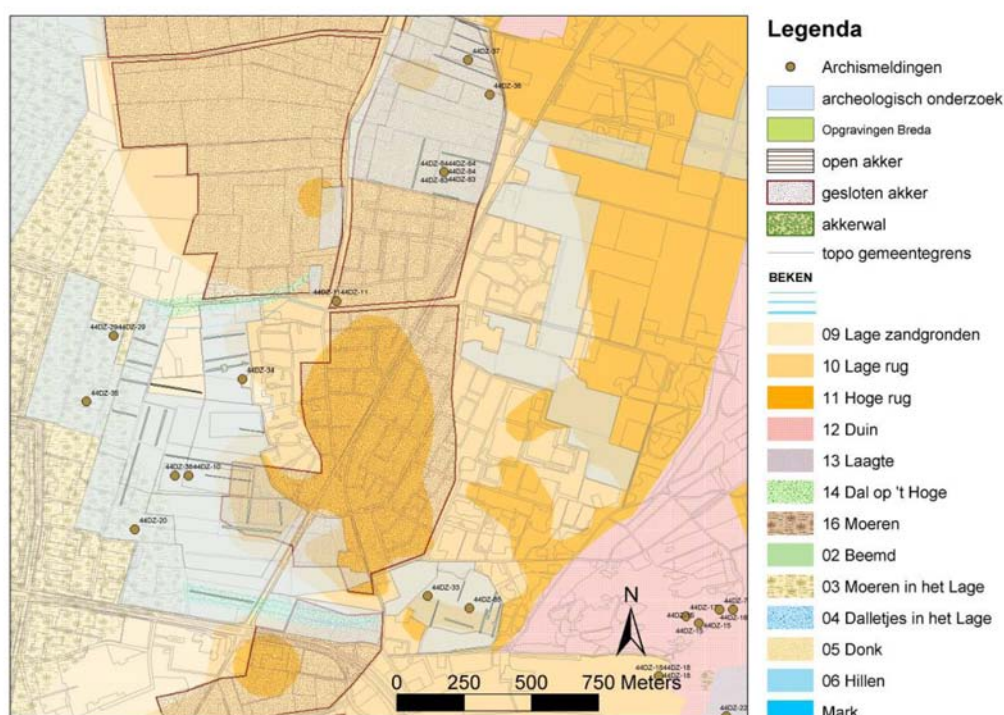
5. Overige aspecten

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

1. Bodem, archeologie en cultuurhistorie

Bodemopbouw

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 er 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 (zie fig. 1). Hierop zijn veelal de eerste akkergebieden gevormd.

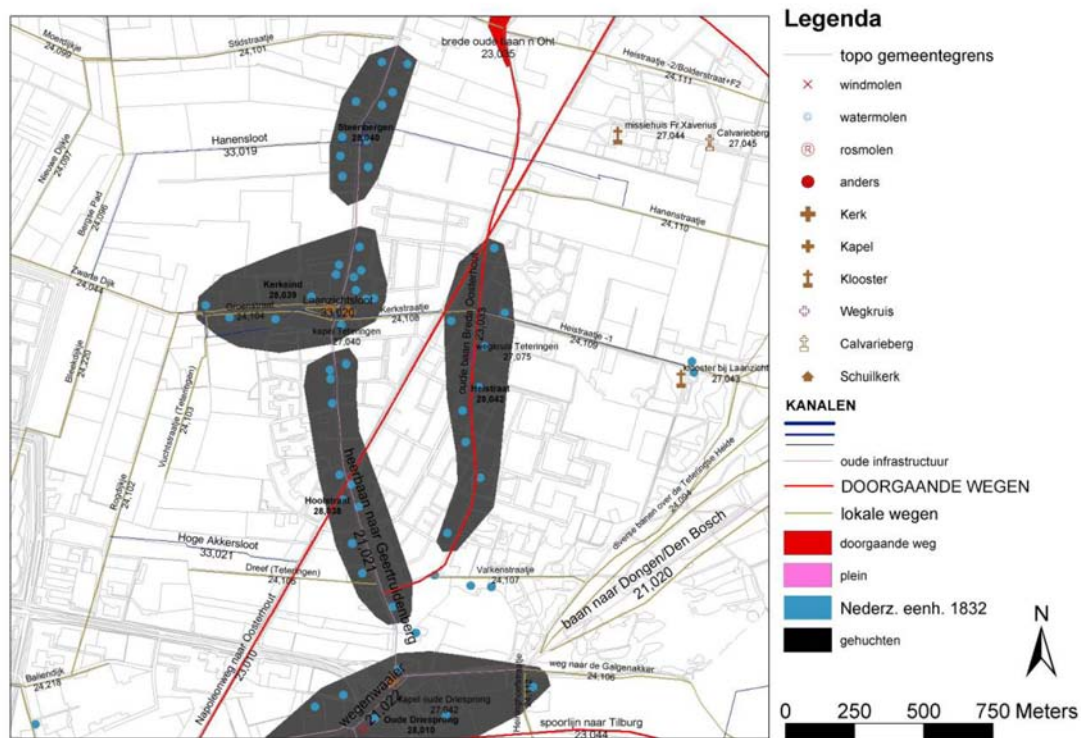


Figuur 1: Geomorfologie met oude akkers en archeologische vindplaatsen.

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 er bij de Boerenstee een klein zandkopje. Aan de oostkant liggen brede zandruggen tegen het Cadettenkamp aan en rond het landgoed Laanzicht. Ten zuidwesten van Teteringen liggen twee smalle beeklopen. 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. Helemaal in het zuiden lag verder het beekje bij de Boeverije. Vanuit archeologisch standpunt, en met name vanuit de nederzettingsproblematiek, zijn deze terreinen bijzonder interessant. De landschappelijke ligging van het terrein suggereert mogelijk de aanwezigheid van menselijke bewoning vanaf de Steentijden tot in de late Middeleeuwen. Deze menselijke aanwezigheid heeft in de bodem mogelijk sporen achtergelaten. Deze sporen kunnen bestaan uit resten van boerderijen, waterkuilen, grafstructuren en dergelijke meer.

Ten westen van Teteringen liggen de veengebieden, "moeren in het lage" geheten omdat de Laatmiddeleeuwse kleiafzetting hier heel beperkt bleef of zelfs geheel ontbreekt. In de Vucht geeft de bodemkaart kleibedekking aan tot op 2,0 kilometer van de Hoge Brug. In deze gebieden kunnen op het veen of de moerige resten ervan zandlagen voorkomen. Die lagen zijn

opgebracht om de bodem te verbeteren. Ook zijn turfputten met zand opgevuld. In de Hoge en de Lage Vucht is grootschalig op commerciële basis turf gestoken: daar is de veenlaag goeddeels opgeruimd. Aan de zuidkant van de Hoge Vucht ligt een gebied zonder veen of moerig materiaal. Dit was tot ca. 1400 echter een veengebied dat werd afgeveend in de 14e eeuw. Het kleidek is vooral in de periode 1400- 1550 gevormd en daarna aangevuld bij de militaire inundaties. Tot de bouw van de woonwijk Hoge Vucht was ook dit een beemdengebied. De zone aan de oostkant van de Vucht lijkt het karakter van een kwelzone te hebben. In 1659 ligt daar op de overgang van laag naar hoog nog een zone met heide, waarin vennen liggen. Dit kan wijzen op overvloedig kwelwater.



Figuur 2: Cultuurhistorische relicten: oude wegen en gehuchten

Cultuurhistorie

Uit het cultuurhistorisch onderzoek door de heer Leenders blijkt dat de kern Teteringen is gesticht in de 11^e-12^e 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. Dit was een kapel van de parochie van Onze Lieve Vrouw te Breda, waar Teteringen toe behoorde. In 1635 werd de kapel een parochiekerk. Het kerkhof zal toen aangelegd zijn. De kapel was van 1688 tot 1809 in protestantse handen. Na terugave aan de katholieken in 1809 werd ze afgebroken en 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. Als nederzetting stelde de omgeving van de kapel lange tijd niets voor. In 1832 waren er 12 woningen en boerderijen. Pas na 1960 zijn hier woonwijken bijgebouwd.

Naast het Kerkeind bestond Teteringen uit de gehuchten Hoolstraat, Steenberg, Hoeveneind en de Heistraat (zie fig 2). De Hoolstraat bestond uit een aantal verspreid gelegen huizen en hoeven langs de hoofdweg naar Geertruidenberg. Het gehucht is genoemd naar een of meer duikers of "holen" waar de afwatering van het oosten van Teteringen door loopt. Steenberg bestond in het begin uit één hoeve en pas later uit een nederzetting van verspreide hoeven langs de hoofdweg. De hoeve werd vanaf 1530 vermeld en hield mogelijk

Legenda

- topo gemeentegrens
- 1624/5
- 1637
- Overig
- 1624/5
- 1637
- overig
- Verhoff-structuur
- middeleeuwse ontginningen
- turfputten
- werkvlakken
- turfgraverij
- ONTGINNING 1650, vlakken
- Laan
- Gracht
- Zichtlijn
- Wal
- Ontginningsstructuur
- Grens 4 Hoeven
- Landgoedgebied
- Park
- Tuin
- Vijver

0 250 500 750 Meters

De wegenstructuur van Teteringen is opgebouwd rondom de hoofdstraat (tevens grote weg naar Geertruidenberg) die de bovengenoemde gehuchten verbond, en de Heistraat, met dwars daarop wegen ("stegen") die van de Vuchtpolder door het akkerland naar de heide lopen, zoals het Heistraatje (tegenwoordig Laanzichtweg) naar Laanzicht en de Hanendreef, die leidde naar het ontginningsblok De Hanen. Dit alles werd later schuin doorsneden door de nieuwe weg naar Oosterhout. Op de Teteringse Heide lagen diverse banen met zogenaamde wegenwaaiers aan de toegangen. In de polder lagen verschillende beemdenwegen waaronder het Vuchtstraatje, de Groenstraat en het Rogdijkje dat gebruikt werd als onderdeel van de zomerweg van Breda naar Geertruidenberg. De Zwarte Dijk was een dijkstraat die bij overstromingen de Hoge Vucht droog kon houden. Bij de belegeringen van Breda werd de Zwarte Dijk steeds ingeschakeld in de omsingelingswerken. Het zijwegje halverwege lijkt een kleine torendreef (gericht op de toren van Breda).

56

van grotere en kleinere schansjes en het geheel was voortdurend in ontwikkeling naarmate het beleg vorderde. Rond Teteringen gaat het zowel om de binnen- en buitenwal van de belegering uit 1624/25 als uit 1637 (zie fig. 2). In 1637 lag een van de hoofdkampen van de Hollanders bij het Cadettenkamp. Ergens ten noordoosten van Teteringen lag het kampement waar Spinola in 1624/25 zelf verbleef. Het militaire graafwerk is in opgravingen vaak goed herkenbaar. Bovendien is er in de voormalige kampementen van alles te vinden, tot begraafplaatsen toe.

Een groot deel van Teteringen wordt gekenmerkt door enkeerdgronden of oude bolle akkers (zie fig. 1). Bolle akkers getuigen van een nog niet geheel begrepen intensieve bewerking van het akkerland in of na de Middeleeuwen. Daardoor kwam het midden van de akker zo'n halve tot een hele meter hoger te liggen dan de randen. Dit zal de afwatering bevorderd hebben. Het gaat om de akkers van het Teterings Moleneind, de akkers ten zuiden van Teteringen en de akkers van Steenberg e.o. In het oostelijk deel van Teteringen liggen een groot aantal stroken, samen 109,5 hectare of 85 bunder, die deel uitmaakten van een middeleeuws ontginningscomplex. De westzijde is de voorzijde en ligt aan de oude baan naar Oosterhout (nu Heistraat). Er staan daar in 1832 weinig boerderijen, maar mogelijk stond er aanvankelijk in iedere strook één boerderij. De belangrijkste hoeve is de hoeve De Haan, waarnaar het noordelijke deel van Teteringen-oost wel "De Hanen" genoemd werd. De oostzijde sloot aan op de Teteringse Heide. In 1654 werd daar nog een strook van uitgegeven ten behoeve van Laanzicht. Teteringen-oost is dus ouder dan 1654. Vermoedelijk is het een ontginning uit de eerste helft van de 14^e eeuw.

Archeologie

Er zijn uit het gebied rond Teteringen een vijftal vindplaatsen bekend die voornamelijk dateren uit de Steentijd en de Bronstijd (zie fig. 1). Het gaat in het hele gebied om vuurstenen werktuigen die getuigen van de mogelijke aanwezigheid van tijdelijke jachtkampjes uit het Mesolithicum en het Neolithicum (9.000 – 2.200 voor Chr.). Op de overgang van de Vucht naar de hogere gronden van Teteringen werd in 1992 een tweetal vondsten uit de midden-Bronstijd aangetroffen bestaande uit een bronzen speerpunt en sikkel. Mogelijk gaat het om een rituele depositie van voorwerpen in een nat gebied.

In 1996 is voor het directe gebied rond Teteringen door adviesbureau RAAP een eerste archeologische inventarisatie gemaakt op basis waarvan een archeologische potentiekaart is samengesteld. Daaruit bleek dat er vooral ten noorden en zuidwesten tegen de dorpsrand van Teteringen en het Hoeveneind grote gebieden liggen waarvoor op basis van bodemkundige en hydrologische kenmerken de archeologische verwachtingen hoog zijn. Hiervoor is vervolgens in 1997 een veldkartering met booronderzoek uitgevoerd op zeven locaties rond Teteringen waar woningbouw is gepland. Het gaat om 93 ha. Het aantal boringen per hectare verschilt van één bij een gebied met een lage verwachting tot twaalf bij een gebied met een hoge verwachting. Uit de boringen blijkt dat grote delen van de betreffende gebieden verstoord zijn door ontgroningen of door diepe akkerbewerking. Tijdens het onderzoek zijn op verschillende locaties vuursteenvondsten aangetroffen die dateren uit de Steentijd tot en met de Bronstijd. Om de hoge verwachtingen in het veld nader te toetsen werd besloten tot een aanvullend archeologisch onderzoek. Dit werd in 2002 uitgevoerd op 3 verschillende locaties rondom Teteringen door onderzoeksbureau Archol. Het gaat om een proefsleuvenonderzoek ten westen van Teteringen in het gebied Nieuw Dorpsrand, een proefsleuvenonderzoek ten oosten van het Hoeveneind in het gebied Woonakkers en een booronderzoek ten noordoosten van Teteringen op het terrein van de toekomstige golfbaan (zie fig. 4). Doordat er op het moment van onderzoek voor grote delen van het terrein nog geen betredingstoestemming bleek te zijn, moest het te onderzoeken oppervlak door middel van sleuven worden aangepast en werd er op het toekomstige golfterrein een booronderzoek uitgevoerd in plaats van een sleuvenonderzoek. Van het gebied Nieuwe Dorpsrand is daardoor slechts een oppervlak van 1150 m² onderzocht en van het gebied Woonakkers een oppervlak van 1350 m². Bij het booronderzoek tenslotte zijn in totaal 7 boringen gezet op een terrein van 6 ha groot. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte percelen in het gebied Nieuw Dorpsrand en Woonakkers verstoord zijn door diepe ploegsporen. De enige aangetroffen sporen bestonden uit postmiddeleeuwse ontginningsgreppels en een postmiddeleeuwse plaggenwaterput. Ook uit het booronderzoek

bleek dat het onderzochte terrein op de toekomstige golfbaan volledig verstoord is door landbouwactiviteiten.

Eind 2003 heeft ten zuiden van Teteringen een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden (proefsleuven) op de plek van het te bouwen ROC/Florijn college (zie fig. 1). In het gebied zijn verschillende grondsporen aangetroffen, waaronder perceleringsgreppels, die overwegend dateren van na 1500. Sporen van oudere datum waren hier niet aanwezig.

Tot slot heeft in het kader van de MER in 2005 grootschalig proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden rondom Teteringen in de gebieden Boswonen, Waterakkers/Nieuwe Dorpsrand en Woonakkers, waarbij sporen zijn aangetroffen die dateren vanaf de prehistorie tot in de 17^e eeuw. In het gebied Nieuwe Dorpsrand / Waterakkers zijn op twee plaatsen een aantal losse paalsporen en greppels aangetroffen die vermoedelijk dateren uit de late prehistorie en nieuwe tijd. Omdat ze zich in een zeer natte omgeving bevinden is de kans dat ze deel uitmaken van een structuur gering. Vanwege het geringe aantal grondsporen en het ontbreken van vondstmateriaal is de kans klein dat zich in het plangebied een nederzetting heeft bevonden. Ook sporen van andere menselijke activiteiten ontbraken.

2. Archeologische en cultuurhistorische waarden

Het plangebied is te beschouwen als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingwaarde. In Teteringen zijn nog overblijfselen van de hiervoor beschreven ontstaansgeschiedenis aanwezig. In de Steentijd zijn de hoger gelegen locaties langs beken, vennen en andere laag gelegen gebieden interessant. Deze locaties boden een goede uitvalsbasis voor de jagers/verzamelaars uit die tijd. De duinen en dekzandopduikingen in het onderzoeksgebied zullen in die periode ook geliefde vestigingslocaties zijn geweest. Uit het Mesolithicum en Neolithicum zijn onder andere vindplaatsen bekend van de overgang van hoog naar laag ten westen van Teteringen en van het Cadettenkamp (zie fig. 1). In een groot deel van het plangebied MER Teteringen liggen hoge dekzandgronden met een esdek. De aanwezigheid van een esdek heeft een zeer gunstige invloed op eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische resten. Door het dikke cultuurdek worden deze resten namelijk beschermd voor bodemverstoringen, zoals ploegen. In Teteringen liggen daarnaast op verschillende plaatsen relictten, waaronder linies en legerkamp uit de Tachtigjarige Oorlog in de bodem.

Grote delen van het gebied rond Teteringen zijn in de 20^e eeuw grootschalig ontgrond. De locaties waar zandafgravingen hebben plaats gevonden hebben geen enkele archeologische verwachtingswaarde meer (fig. 5). De locaties waar vergravingen hebben plaats gevonden zouden eventueel nog archeologische vondsten kunnen opleveren, maar de bijbehorende bewoningssporen zullen vrijwel zeker verdwenen zijn. Mogelijk zijn in het gebied nog wel resten aan te treffen van de verdedigingswallen uit de Tachtigjarige Oorlog die hier in 1624-1625 en in 1637 zijn aangelegd. In hoeverre de aanleg van de huidige bebouwing en infrastructuur de bewoningssporen heeft aangetast, is niet bekend.

Er worden voor Teteringen een aantal deelgebieden onderscheiden:

1. Waterdonken en Waterakkers (incl. Werkdonken)
2. Meulenspie/Valkenstraat
3. Woonakker
4. Bouverijen
5. Golfbaan en Zuiderhout

Hieronder wordt per landschappelijke eenheid en plangebied (zie fig. 1 en 5) kort beschreven wat de aanwezige waarden zijn:

Veengebied (plangebied 1)

Het laaggelegen poldergebied van de Vucht zal in de prehistorie een goed jachtgebied zijn geweest. Het veengebied dat zich hier vanaf het begin van het Holocene ontwikkeld heeft, was tot in de Nieuwe Tijd ongeschikt voor bewoning. Het poldergebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Eventuele archeologische resten uit de periode voor de Middeleeuwen zullen door latere ontginningsactiviteiten zijn verstoord. De sporen uit de

Middeleeuwen bestaan voornamelijk uit de goed bewaarde infrastructuur van wegen en (verkavelings)sloten. Deze resten hebben duidelijk een hoge cultuurhistorische waarde, aangezien deze resten nog steeds tastbaar aanwezig zijn in het huidige landschap.

Zandgronden: overgang van hoog naar laag (plangebied 4)

De overgangszone tussen het laaggelegen veengebied en de hooggelegen dekzandvlakte zal in de Steentijd een zeer geliefde vestigingsplaats zijn geweest. De Steentijdvondsten zijn vrijwel allemaal in deze landschappelijke zone aangetroffen. De relatieve hoge dichtheid aan Steentijdvondsten in dit gebied kan worden verklaard door het feit, dat de vroeg-pleistocene gronden in dit gebied onder een relatief dunne dekzandlaag en een inmiddels weggegraven veenlaag liggen. Hierdoor liggen de Steentijdvondsten vrijwel aan de oppervlakte. Vondsten vanaf de Bronstijd worden schaars, omdat vanaf die periode veengroei in het gebied heeft plaatsgevonden. Door dit gebied lopen bovendien de verdedigingslinies uit de Tachtigjarige Oorlog, welke zijn opgeworpen in 1624 en 1637. De conservering van eventuele archeologische vindplaatsen in deze overgangszone zal over het algemeen niet gunstig zijn, op de linies na. Doordat in het gebied nooit een afdekkend (es)dek is gevormd, zijn eventuele archeologische resten in de ondergrond waarschijnlijk door veenwinning, verploeging en andere bodembewerking aangetast of volledig verstoord. Om deze reden heeft deze overgangszone dan ook slechts een middelhoge archeologische verwachtingswaarde gekregen.

In het overgangsgebied naar de hogere zandgronden zijn nog een aantal oude veepad en wegen in het wegen- en verkavelingspatroon herkenbaar. Deze paden lopen loodrecht op Teteringen en werden eertijds gebruikt als verbinding van de boerderijen aan de historische ontginningsbasis naar de wei- en hooilanden aan de westzijde en de woeste gronden aan de oostzijde. Het Bergse pad aan de westkant markeert de grens van het vroegere veengebied; de heistraat vormde de grens met de voormalige heidegronden.

Hoge dekzandgronden met esdek (plangebied 2 en 3)

In een groot deel van het plangebied MER Teteringen liggen hoge dekzandgronden met een esdek. De aanwezigheid van een esdek heeft een zeer gunstige invloed op eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische resten. Door het dikke cultuurdek worden deze resten namelijk beschermd voor bodemverstoringen, zoals ploegen. Het esdekgebied dat grenst aan de overgangszone naar de laaggelegen polders en aan de van oorsprong middeleeuwse gehuchten, heeft een hoge archeologische verwachting. In dit gebied zijn vondsten aan te treffen uit alle verschillende perioden, vanaf de Steentijd tot en met de Middeleeuwen. Door dit gebied lopen verder de Spaanse en Nederlandse verdedigingslinies uit de Tachtigjarige Oorlog.

Hoge dekzandgronden (plangebied 5)

De hooggelegen dekzandvlakte zal in de Steentijd een zeer geliefde vestigingsplaats zijn geweest. Uit het oostelijk deel van het plangebied zijn vier vindplaatsen bekend, die betrekking hebben op het stuifzandgebied van het Cadettenkamp. In dit gebied zijn tijdens een veldverkenning in de zeventiger jaren een drietal artefacten uit de Steentijd aangetroffen. Die delen van dit gebied waar het podzolprofiel nog wel intact is, hebben in principe een hogere verwachtingswaarde met betrekking tot Steentijd-vindplaatsen. Het feit echter dat deze locaties sinds het midden van de 19^{de} eeuw vrijwel volledig met bos zijn beplant maakt de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen uit deze periode weer kleiner, zodat voor deze gebieden een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt. De cultuurhistorische en archeologische waarde van dit oostelijk deel van het plangebied ligt verder in de Nieuwe Tijd. Rond dit deel van het plangebied liggen op verschillende plaatsen relictten uit de Tachtigjarige Oorlog. Aan de noordrand heeft in 1624/1625 het kampement gelegen waar Spinola zelf heeft verbleven met ten oosten daarvan de bijbehorende buitenwal uit 1624. Ten zuidoosten van Teteringen heeft in 1637 een groot legerkamp gelegen: het Cadettenkamp. Van dit kamp zijn bovengronds geen sporen meer zichtbaar, maar wellicht zijn in de ondergrond wel sporen aanwezig.

Hieronder volgt een inventarisatie van de archeologische waarden en cultuurhistorische relictten in het gebied rond Teteringen. Op basis van deze inventarisatie wordt een waardering gegeven met daaraan gekoppeld een advies ten aanzien van de archeologie in de verdere planvorming.

3. Afwegingskader inzake archeologische en cultuurhistorische waarden

Het onderzoek heeft aangetoond dat binnen het plangebied verschillende arealen aan te wijzen zijn met een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde uit de diverse archeologische tijdsperioden. Daarnaast is gebleken dat een groot deel van de infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde is. Archeologische en cultuurhistorische waarden zijn onlosmakelijk verbonden met de bodem en daardoor erg kwetsbaar voor bodemingrepen. Het verdient de aanbeveling om bij de verdere planvorming en bij het gebruik van gronden zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, zoals de verschillende relictten van de Tachtigjarige Oorlog en de oude infrastructuur van het gebied zouden zelfs uitermate geschikt kunnen zijn als inspiratiebron bij de planvorming en/of verdere inrichting van het gebied.

De verschillende archeologische waardevolle terreinen en verwachtingszones (laag, middelhoog en hoog) laten zich vertalen in verschillende adviezen met betrekking tot geplande ingrepen. De voorgestelde maatregelen (zie Voorschriften) hebben betrekking op het creëren van de mogelijkheid voor het maken van een nadere archeologische afweging bij eventuele toekomstige grootschalige bodemingrepen in het plangebied. Dit voorschrift sluit aan op de procedures die in het kader van de implementatie van het verdrag van Valletta (Malta) verplicht worden gesteld. In de vernieuwde wetgeving t.a.v. archeologie wordt het verplicht om op een verantwoorde wijze met het archeologische bodemarchief om te gaan. Dit wil zeggen dat door het bevoegde gezag (de Gemeente Breda) wordt vastgesteld of en welke vorm van archeologisch onderzoek of andere maatregelen op het te verstoren terrein noodzakelijk zijn. De Gemeente Breda baseert zich daarbij op deskundig advies gekoppeld aan het noodzakelijke vooronderzoek. De kosten van vooronderzoek en, eventuele daaropvolgende, archeologische uitvoeringsmaatregelen kunnen verhaald worden op de exploitant.

De verschillende archeologische en cultuurhistorische verwachtingen, waarden en relictten zijn weergegeven op de archeologische en cultuurhistorische kaart die voor het plangebied zijn opgesteld (fig. 4). Deze kaarten hebben de functie van beleidskaart en dienen als zodanig opgenomen te worden in de plankaart van het bestemmingsplan. Op de kaart is aangegeven welke categorieën maatregelen of voorschriften van toepassing worden verklaard bij bodemroerende activiteiten in het plangebied met een diepte groter dan 30 cm -mv en een oppervlak groter dan 100 vierkante meter.

In het gebied worden de volgende categorieën onderscheiden:

Geen archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraving van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is

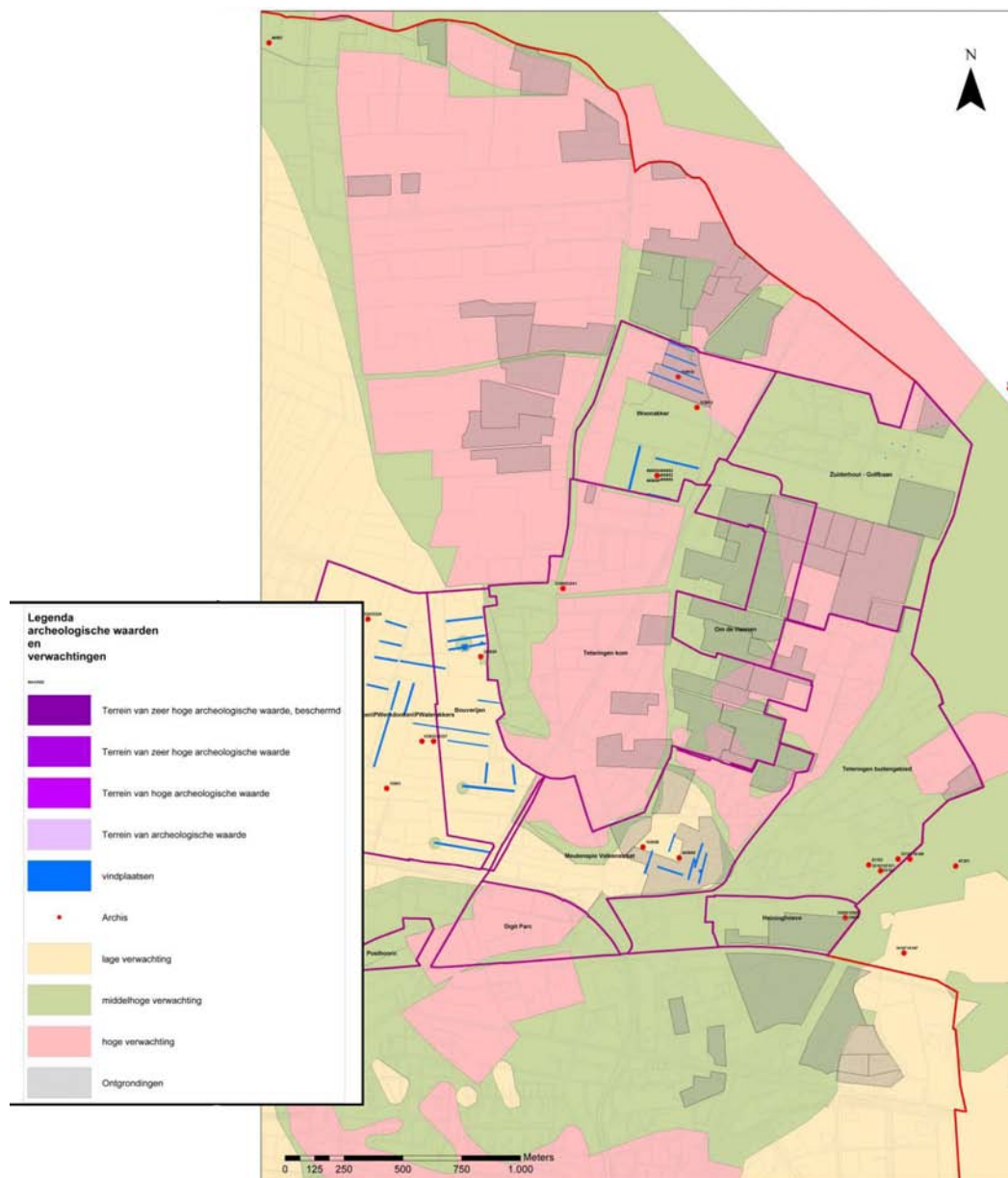
Gebieden waar op archeologische gronden bodemverstoringen zijn toegestaan. In deze gebieden met een lage archeologische verwachting is archeologisch vooronderzoek alleen noodzakelijk bij grootschalige inrichtingsplannen en MER-plichtige projecten (=gebied waar naar verwachting geen terreinen met behoudenswaardige oudheidkundige waarden voorkomen).

Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 30cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter niet toegestaan, tenzij er sprake is van een gunstig archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eerst nadat eventueel een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd.

Gebieden waar bodemroeringen op basis van de hoge archeologische verwachting aan een aanlegvergunning verbonden zijn (= archeologische onderzoeksgebieden). In deze gebieden moeten bodemroeringen vermeden worden. Indien bodemroeringen onvermijdelijk zijn dan

altijd vooraf gegaan door een archeologisch vervolgonderzoek. Het gaat hierbij eveneens om bodemroeringen dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter. B&W is in een dergelijk geval verplicht het Bureau Cultureel Erfgoed om advies te vragen over de voorwaarden waaronder vergunning verstrekt kan worden. Deze gebieden zouden een (dubbel) bestemming archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied moeten krijgen.

Archeologische Verwachting	Beleidsmaatregelen
Roze = hoge archeologische verwachting	Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de hoge archeologische verwachtingswaarde. Bodemroeringen die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. In deze gebieden dienen bodemroeringen dieper dan 30 cm –mv en met een oppervlak groter dan 100 m ² altijd vooraf te worden gegaan door een archeologisch vooronderzoek, eventueel uitmondend in vervolgonderzoek. Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda dient vooraf op de hoogte te worden gebracht van de geplande ingrepen.
Groen = middelhoge archeologische verwachting	Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 30 cm –mv en met een oppervlak groter dan 100 m ² , tenzij er sprake is van een gunstig archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eerst nadat eventueel een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd.
Geel = lage archeologische verwachting	Gebieden waar op archeologische gronden bodemverstoringen zijn toegestaan. In deze gebieden met een lage archeologische verwachting is archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk bij grootschalige inrichtingsplannen en MER-plichtige projecten.
Gearceerd = verstoorde terreinen	Geen archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraven van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is.
Cultuurhistorische waarden	Beleidsmaatregelen
Historische geografische lijnelementen, vlakken en puntlocaties	Gebieden met behoudenswaardige cultuurhistorische waarden. Deze gebieden zijn primair of mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden.



figuur 4: Archeologische verwachtingen- en waardenkaart Teteringen.

Daarnaast dienen de wegen- en waterstructuren, die nog in het landschap herkenbaar zijn, beschermd te worden (fig. 5). Behoud en herstel van deze historische-geografische lijnelementen dienen als bestemming in het plan te worden opgenomen.

Legenda

1: niets meer aanwezig
2: er zijn nog sporen te zien
3: er is ter plaatse nog een
(vergelijkbaar) object of gebied

REL Vloeiengracht; schouwslot; dijkslootmotor molen	REL molen	REL beleg 1624/25; beleg 1637	REL landhuis
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	overig	3
dijk type A; dijk type B; dijk type C	rosmolen	1	villa
1	1	2	1
2	2	REL beleg 1624/25; beleg 1637	2
3	3	1	3
REL sluis	watermolen	2	hoeve
1	1	3	1
2	2	overig	2
3	3	1	3
hek	windmolen	2	herberg
1	1	3	1
2	2	REL gracht	2
3	3	1	3
bocht	REL turfvaart	2	overig
1	1	3	1
2	2 - 3	grens 4 hoeven	2
3	REL Middeleeuwse ontginn.	1	3
REL dijkputten; eendenkooi; wiel	1	2	REL kanaal
1	2	3	1
2	3	laan	2
3	REL Verhoff-structuur	1	3
REL kerk; kapel; schuilkerk	2	2	molenloop
1	3	3	1
2	REL criminele zaken	1	2
3	0	2	3
klooster	1	3	sloot
1	2	wal	1
2	3	1	2
3	grenspaal	2	3
calvarieberg; wegwijk	0	3	Lokale wegen
1	1	REL relatie	1
2	2	1	2
3	3	2 - 3	3
REL religieus groen	raadhuys	REL kasteel	doorgaande wegen,lijnen
1	0	1	1
2	1	2	2 - 3
3	2	3	REL doorgaande weg
kloosterterrein	3	hoofdhoeve	1
1	REL kerkhof	1	2
2	1	2	3
3	2	3	Oude infrastructuur
kerkhof	3	hoeve	1
1	REL galg	1	2 - 3
2	1	2	
3	2	3	

Figuur 5a: legenda relictencarta

Aan de landschappelijke elementen in figuur 5 is een aanduiding van de relictstatus toegevoegd. De relictstatus beantwoordt heel globaal de vraag wat er nog te zien is. Die is als volgt geclassificeerd:

1: niets meer aanwezig

2: er zijn nog sporen te zien

3: er is ter plaatse nog een (vergelijkbaar) object of gebied

Dit beantwoordt niet de vraag of er "in de grond" nog wat is. In principe zullen er in de bodem sporen

Conclusies per deelgebied.

Bouverijen.

In tegenstelling tot de verwachting werden er in het grootste deel van dit plangebied, op drie behoudenswaardige vindplaatsen na, geen archeologische waarden aangetroffen. In de proefsleuven zijn voor het merendeel (sub)recente sporen van ontginningen en grondbewerkingen aangetroffen. De verwachting voor het gebied blijft laag. Vervolgonderzoek is niet vereist en er gelden ten aanzien van archeologie geen beperkingen meer. Opgemerkt wordt, dat wanneer er bij het bouwrijp maken van het terrein toch nog archeologische sporen aan het licht komen, deze volgens de Monumentenwet 1988 binnen drie dagen gemeld moeten worden.

De fysieke en inhoudelijke waardering maakt van drie locaties binnen het plangebied Bouverijen en Waterakkers/Werkdonken/Waterdonken een behoudenswaardige vindplaats. Geadviseerd wordt om deze vindplaatsen met een middelhoge verwachting te behouden *in situ*. Het behoud *in situ* van archeologische vindplaatsen kan geschieden door fysieke bescherming door middel van inpassing in de inrichtingsplannen, in combinatie met een op het behoud afgestemd beheer. Bodemroeringen dieper dan 30 cm –mv en met een oppervlak groter dan 100 m² die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Indien behoud van archeologische waarden niet mogelijk is, dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Woonakker

Het gebied Woonakker is slechts ten dele onderzocht. Het uiteindelijk onderzochte oppervlak is met 2624 m² véél kleiner dan de oorspronkelijk geplande 16.000 m². Hierdoor is het goed mogelijk dat complete vindplaatsen met de proefsleuven niet zijn aangesneden. Op grond van de afwezigheid van prehistorische vondsten is geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van grondsporen uit deze periode niet hoog is. Het gebied Woonakkers krijgt een middelhoge waardering, met als aanbeveling om hier extra sleuven te trekken zodra het gehele gebied beschikbaar is.

Als uitzondering hierop geldt de zone langs het Hoeveneind waar de verwachting, vanwege een grote kans op het aantreffen van de oudste bewoningsfasen van het dorp Teteringen, hoog blijft. Geadviseerd wordt om deze vindplaatsen met een middelhoge verwachting te behouden *in situ*. Het behoud *in situ* van archeologische vindplaatsen kan geschieden door fysieke bescherming door middel van inpassing in de inrichtingsplannen, in combinatie met een op het behoud afgestemd beheer. Bodemroeringen dieper dan 30 cm –mv en met een oppervlak groter dan 100 m² die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Indien behoud van archeologische waarden niet mogelijk is, dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

5.2. Maatschappelijke voorzieningen

Inleiding

Teteringen groeit. In 2020 omvat Teteringen naar verwachting krap 11.000 inwoners. Vanwege de nieuwbouw is het beeld van de leeftijdsopbouw dan een hoog aandeel kinderen en jongeren en een laag aandeel ouderen. Maar het absolute aantal ouderen is ten opzichte van 2005 nog altijd gestegen, waar in de welzijn- en zorgfuncties rekening mee moet worden gehouden.

Voor ouderen zullen vooral in het centrum woningen worden toegevoegd. Gezinnen zullen met name in de rand komen te wonen.

De nieuwe aanwas zal naar verwachting niet leiden tot een slechtere z-score. Die score is nu (2006) ten opzichte van het Bredaas gemiddelde laag.

Basisvoorzieningen in de sociale infrastructuur

In 2003 heeft de gemeente Breda de nota 'Sociaal Breda in Beeld' vastgesteld. Een voorlopige toetsing van de aanwezige basisvoorzieningen (exclusief de sportvoorzieningen) en een vooruitblik naar 2020 levert het volgende beeld op.

Vergeleken met de aanwezige voorzieningen in 2005, zal er in 2020 een tekort zijn aan huisartsen en fysiotherapeuten. Een zorgkruispunt is een basisvoorziening die op dit moment ontbreekt.

Voorzieningen voor jeugd zijn er op dit moment voldoende. Uitzondering daarop is een aparte jongerenruimte: die is er niet. De aankomende verjonging vraagt om uitbreiding van plekken in de kinderopvang/peuterspeelzalen, buitenschoolse opvang en basisonderwijs.

Teteringen heeft op dit moment alleen agogisch werk voor ouderen en kent met de huidige bevolkingsomvang afgezet tegen de vastgestelde normering een overschot aan m2 accommodatie voor ontmoeting en ontplooiing.

In de nota Sociaal Breda in Beeld wordt de bibliotheek niet als basisvoorziening benoemd, maar is dat feitelijk wel. Teteringen heeft een bibliotheek met een wijkfunctie.

De gemeente Breda zal dus zorg dragen voor de uitbreiding van het basisonderwijs (en de sportvoorzieningen).

De gemeente zal daarnaast het volgende binnen haar mogelijkheden faciliteren:

1. de vestiging van een zorgkruispunt,
2. de uitbreiding van gezondheidsfuncties
3. de uitbreiding van opvangplaatsen voor kinderen van 0 t/m 12 jaar
4. de totstandkoming van een jongerenruimte.

Multifunctionele accommodatie met maatschappelijke functies

Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan onderwijs, kinderopvang en ruimte voor ontmoeting worden aan beide zijden van de Oosterhoutseweg, op de rand van oude en nieuwe bebouwing, multi-functionele accommodaties gebouwd: De Mandt in het westen, Om de Haenen in het oosten.

Twee basisscholen die nu nog in de kom van het dorp zitten, worden verplaatst en uitgebreid.

Aan de basisscholen worden andere functies gekoppeld zodat er twee kindercentra ontstaan.

Kinderen uit het bestaande Teteringen en uit de nieuwbouw gaan naar dezelfde school en daarmee wordt de integratie tussen oud en nieuw Teteringen bevorderd.

Door het clusteren van voorzieningen wordt de inhoudelijke samenwerking tussen instellingen ondersteund waardoor een betere zorgstructuur rond jeugd ontstaat. Bij een combinatie van kindercentrum en vormen van vrijetijdsbesteding (sport, bibliotheek, welzijnsactiviteiten) ontstaat tevens het voordeel dat deze activiteiten makkelijker onder de aandacht komen van zowel kinderen als ouders en de activiteiten laagdrempeliger zijn.

De multifunctionele accommodatie De Mandt in de Bouverijen combineert de volgende functies:

Basisschool De Springplank

Basisschool De Wegwijzer
Bibliotheek
Kinder- en buitenschoolse opvang
Peuterspeelzaal
Gymzaal.

5.3. Verkeer en mobiliteit

Het streven is een veilige en leefbare woonomgeving te creëren. Dat betekent een stimulering van alternatieve vervoerswijzen en aandacht besteden aan een duurzame, veilige verkeersstructuur. Er is voor gekozen het overgrote deel van het gebied in te richten als 30 kilometer zone. Omdat fietsverkeer in het gebied een belangrijke rol speelt, in de relatie met Breda (stad en Hoge Vucht) en Oosterhout, wordt veel aandacht aan de fietsroutes besteed. Langs de Oosterhoutseweg komen vrijliggende fietspaden. Vanwege de wens om sluipverkeer in Teteringen tegen te gaan, worden op diverse locaties wegen afgesloten of onaantrekkelijk gemaakt voor doorgaand autoverkeer, waardoor deze wegen juist weer aantrekkelijker worden voor het fietsverkeer. Voor Teteringen geldt dit met name voor de Zwarte dijk en het Moleneind. Voor alle vinex-nieuwbouw is uitgangspunt, de woon- en buurtstraten in de bestaande buurten zo veel mogelijk te onttrekken van autoverkeer uit de nieuw te ontwikkelen buurten, door de nieuwe buurten zoveel mogelijk rechtstreeks op de Oosterhoutseweg aan te sluiten.

De realisatie van een hoogwaardig openbaar vervoerverbinding (HOV) zal dankzij de hoogfrequente dienstregeling, het reiscomfort en de goede aansluiting op locaties in Breda, Oosterhout en verder een alternatief voor de auto kunnen bieden.

5.3.1. Auto

Het doorgaande verkeer door Teteringen wordt met gerichte verkeersremmende maatregelen op de Oosterhoutseweg geweerd en gestimuleerd van de A27 gebruik te maken middels doorstromingsmaatregelen. Tevens zijn er voorstellen gedaan voor de interne verkeersstructuur en verkeerscirculatie binnen Teteringen. Het resultaat is dat hierdoor de hoeveelheid verkeer op de Oosterhoutseweg na de realisering van de vinex-nieuwbouw niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie.

De drager van de toekomstige auto-ontsluitingsstructuur is de Oosterhoutseweg. Deze weg wordt heringericht tot wijk- of dorpsontsluitingsweg. In het Structuurplan is aangegeven dat de afwikkeling van het verkeer van zowel bestaand Teteringen als de nieuwbouwlocaties zal moeten plaatsvinden via de Oosterhoutseweg. Deze weg kan de functie van dorpsontsluitingsweg alleen waarmaken als het doorgaande verkeer Breda - Oosterhout dat nu nog veelvuldig gebruik maakt van deze weg sterk vermindert. Hiertoe worden op zowel de Oosterhoutseweg als op de alternatieve route via de A27 maatregelen genomen.

5.3.2. Openbaar vervoer

Om het openbaar vervoer te bevorderen wordt een Hoogwaardig Openbaar Vervoersverbinding Etten-Leur–Breda–Oosterhout aangelegd. Uitgangspunt is dat deze HOV-verbinding gebruik maakt van de Oosterhoutseweg in Teteringen. Op dit moment wordt Teteringen ontsloten door twee buslijnen Breda-Oosterhout die hun route hebben over de Oosterhoutseweg. De frequentie overdag is vier bussen per uur per richting. Deze frequentie gaat naar verwachting in de toekomst verdubbeld worden. Het bestuurlijk platvorm van de toenmalige Vervoersregio Breda heeft in 1993 besloten tot de realisering van de HOV verbinding. Bij de ontwikkeling van de Vinex-locatie rondom Teteringen is dan ook vanaf het begin rekening gehouden met een HOV-verbinding over de Oosterhoutseweg: in het Structuurplan is in de HOV dan ook als programma-onderdeel opgenomen. Naast een grotere frequentie betekent de HOV ook een verkorting van de reistijd tussen Teteringen en het station en centrum van Breda. Uitgangspunt in het ontwerp voor de HOV zijn drie haltes, hetgeen een aanvaardbare dekking voor Teteringen biedt, terwijl de afstanden tussen de onderlinge halte nog voldoen aan de eisen die een HOV stelt. De haltes bij de Scheperij en aan de noordkant van Teteringen, ter hoogte van het aanknopingspunt van de hoofdonthutingsweg van Om de Haenen en de Oosterhoutseweg, maken dat de hov-haltes op maximaal 700 meter van de bebouwing komt te liggen. Door de hoge kwaliteit van de HOV is er geen markt voor aanvullend stadsvervoer.

5.3.3. Fietsverkeer

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk (voornamelijk utilitair) en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende utilitaire routes. Het hoofdnetwerk verzorgt op de eerste plaats de verbinding tussen Teteringen, Breda en Oosterhout langs de Oosterhoutseweg.

Het secundaire netwerk van recreatieve en aanvullende utilitaire routes heeft betrekking op de fietsroute over de Laanzichtweg tussen Teteringen en de bossen van de Teteringse Heide van belang. Deze voorziet in een belangrijke recreatieve behoefte.

Vanuit de verschillende buurten van Teteringen worden beide dragers goed bereikbaar gemaakt, door middel van goede aansluitingen met de overige fietspaden. De verschillende buurten worden onderling en met de belangrijkste bestemmingen, zoals bijvoorbeeld scholen, winkels en sportvoorzieningen, verbonden.

5.3.4. Verkeersveiligheid

Teneinde de verkeersveiligheid te bevorderen dienen wegen duurzaam veilig te worden ingericht. Een duidelijk onderscheid wordt gemaakt in wegen met een stroomfunctie, wegen met een ontsluitingsfunctie en wegen met een erf- en verblijfsfunctie. Voor laatstgenoemde wegen geldt dat een goed verblijfsklimaat voorop staat. Het aanwezige autoverkeer is buurtgebonden en dient zich te gedragen als gast. Dit kan o.a. door het invoeren van een 30km gebieden. De inrichting van de wegen draagt bij aan de handhaving hiervan.

Op bestemmingsplanniveau zijn de maatregelen om de sociale en verkeersveiligheid te vergroten in veel gevallen niet juridisch te regelen. Dit zal meer in de inrichting van gebieden naar voren dienen te komen.

5.3.5. Parkeren

De parkeerbalans is geregeld in de gemeentelijke bouwverordening. Hierin wordt verwezen naar de gemeentelijke parkeer- en stallingsnormering.

De nadere uitwerking van wegen, straten en pleintjes vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van verkeer en buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteiten.

5.3.6. Regionaal verkeer

Naast een oplossing voor het lokale verkeer in het kader van de woningbouwplannen voor Teteringen speelt op de achtergrond hiervan ook het regionale verkeersprobleem een rol mee.

In het onderstaande stappenplan is de aanpak weergegeven van de regionale verkeersproblematiek Breda – Oosterhout in relatie tot de A27. Dit naar aanleiding van het toetsingsadvies van de Commissie voor de milieueffectrapportage met betrekking tot de woningbouwlocatie Teteringen. De Commissie heeft voor dit punt specifiek aandacht gevraagd.

BORDT

In het kader van het regionale samenwerkingsverband BORDT (Breda, Oosterhout, Rijen, Dongen, Tilburg) is in het verleden de functie van het wegennet binnen het BORDT-gebied vastgesteld: de Oosterhoutseweg vervult uitsluitend een functie voor de ontsluiting van Teteringen en voor de ontsluiting van het gemotoriseerde verkeer van Oosterhout naar Teteringen, maar niet voor het doorgaande verkeer van Oosterhout naar de rest van Breda. De A27 vervult onder andere een functie voor de afwikkeling van het gemotoriseerde verkeer van Oosterhout naar Breda en vice versa. In het kader van BORDT is dit bestuurlijk vastgelegd. BORDT betrof een samenwerking tussen onder andere de gemeenten Breda en Oosterhout, Rijkswaterstaat Noord-Brabant en de Provincie Noord-Brabant en had betrekking op de A27 en de aansluitingen en toeleidende wegen.

De afspraken die gemaakt zijn met betrekking tot het wegennet zijn in het Structuurplan Breda Noord-oost / Teteringen overgenomen. Het Structuurplan vormde de onderlegger van de plannen (woningbouw en verkeersstructuur) in Teteringen.

Inmiddels is de samenwerking BORDT beëindigd. De samenwerking is overgenomen in de GebiedsGerichte Aanpak regio Breda (GGA). In dit kader wordt door 12 gemeenten waaronder Oosterhout en Breda, Provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat Noord-Brabant samengewerkt op onder andere het thema autoverkeer. De basis voor deze samenwerking is gelegd in de Nota Mobiliteit (NoMa) en het (in ontwikkeling zijnde) Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (PVVP).

Bestuurlijk overleg december 2004

In het kader van het Milieueffectrapport Woningbouwlocatie Teteringen is op 2 december 2004 een regionaal bestuurlijk overleg gehouden. Besproken is hoe de problematiek met betrekking tot de woningbouw en ontsluitingsstructuur in Teteringen wordt opgepakt en hoe wordt omgegaan met het regionale verkeersvraagstuk. Aan dit overleg namen bestuurders van de Provincie Noord-Brabant, de gemeenten Oosterhout en Breda deel alsmede de H.I.D van Rijkswaterstaat Noord-Brabant.

Uit dit bestuurlijk overleg is in ieder geval gebleken dat de oplossingen van de verkeersproblematiek VINEX Teteringen moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Gelet op de stedenbouwkundige ontwikkelingen in Teteringen zal een zorgvuldig m.e.r.-proces moeten worden doorlopen om tot een goede lokale verkeersontsluiting te komen.
2. De verkeersproblematiek rondom de VINEX-locatie Teteringen mag niet worden "misbruikt" om regionale problemen op te lossen of andere ontwikkelingen van de grond te krijgen.
3. In het kader van het MER Teteringen zullen de lokale verkeersvarianten worden doorgerekend. Eventuele regionale oplossingen zullen worden getoetst op waardevastheid van de lokale maatregelen op de regionale ontwikkelingen.

De keuzes voor deze eventuele toekomstige regionale oplossingen zullen uiteindelijk in regionaal (GGA)verband worden gemaakt.

Gevolgs- en te volgen sporen

Naar aanleiding van de afspraken in het kader van BORDT en het bestuurlijk overleg op 2 december 2004 zijn twee sporen gevolgd.

Spoor 1: Regionale verkeersproblematiek Breda - Oosterhout in relatie tot de A27

De volgende acties zijn in dit kader uitgevoerd c.q. in gang gezet.

1. Het bepalen van de functies van het wegennet in het kader van BORDT (zie ook punt a).
2. MIT Verkenning A27 Breda – Utrecht (april 2004). In deze studie wordt beschreven dat de problematiek op het wegvak Hooipolder – Lunetten een landelijk probleem is en door het Ministerie van V&W moet worden opgepakt, het zuidelijk deel (St. Annabosch – Hooipolder) moet in regionale setting worden opgepakt. Dit is tevens een uitspraak van de Minister van Verkeer en Waterstaat.
3. In vervolg op de MIT verkenning is recent de Planstudie / MER A27 wegvak Hooipolder – Lunetten gestart. In het kader van dit project wordt uitsluitend onderzoek naar diverse maatregelen en oplossingen gedaan op het wegvak Hooipolder – St. Annabosch. De uitstralingseffecten van deze maatregelen op het zuidelijk deel worden wel beschreven tot aan de eerste aansluiting in Oosterhout. Rijkswaterstaat Noord-Brabant is mede trekker van dit project. De gemeenten Oosterhout, Breda en de Provincie Noord-Brabant nemen deel aan dit project.
4. In vervolg op de MIT verkenning is in 2006 tevens de Regionale verkenning A27 wegvak Hooipolder – St. Annabosch opgestart. De Provincie is trekker van dit project. In het kader van dit project zal het regionale verkeersprobleem tussen Breda en Oosterhout in relatie tot de A27 verder worden onderzocht en worden potentiële oplossingen / maatregelen beschreven. De ruit van Breda is een onderdeel van de potentiële oplossingen.
5. Het regionale project Beter Bereikbaar Brabant (BBB). Het project is uitgevoerd onder de vlag van het GGA regio Breda en omschrijft nogmaals de functie van regionale wegennet. Dit heet het beschikbare wegennet. De Oosterhoutseweg te Teteringen vervult geen functie voor het doorgaande gemotoriseerde verkeer van Oosterhout naar Breda en vice versa. De A27 ter hoogte van Breda en Oosterhout vervult deze functie wel. Dit is conform het gestelde in BORDT. Het project BBB geeft knelpunten op het zogenaamde beschikbare wegennet weer en omschrijft potentiële maatregelen. De A27 ter hoogte van Oosterhout en Breda wordt in het project BBB als knelpunt genoemd. Het rapport is in december 2005 bestuurlijk vastgelegd in het portefeuillehoudersoverleg van het GGA regio Breda.
6. Het beschikbare wegennet en de maatregelen die voortvloeien uit BBB zijn onderdeel van het Provinciaal Verkeer en Vervoersplan (PVVP), onderdeel regionale bereikbaarheid. Het PVVP krijgt een uitvoeringsprogramma genaamd het Brabants Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (Brabants MIT). Het PVVP bevindt zich ten tijde van de opstelling van het onderhavige document (mei 2006) in de inspraakfase. Besluitvorming moet nog plaatsvinden (verwachting 3 november 2006).
7. Netwerkanalyse Brabantstad. Dit project volgt uit de Nota Mobiliteit. De Provincie Noord-Brabant is trekker van dit project. Aan dit project nemen onder andere deel Rijkswaterstaat Noord-Brabant, Provincie Noord-Brabant en de B5 gemeenten waaronder Breda. Regionale besluitvorming vindt plaats in Brabantstad verband. De bereikbaarheid van Brabantstad in 2020 wordt onderzocht in relatie tot de Ruimtelijke Ontwikkelingen. De netwerkanalyse is reeds afgerond. De problematiek met betrekking tot A27 ter hoogte van Breda en Oosterhout volgt uit deze analyse. De netwerkanalyse is gebruikt voor het opstellen van het landelijk en Brabants MIT.

Hiervoor heeft de Stuurgroep van Brabantstad het zogenaamde Regionaal Voorstel aangeboden aan en besproken met minister Peijs van Verkeer en Waterstaat. Het betreft een integraal maatregelenpakket tot en met het jaar 2020 voor het verbeteren van de bereikbaarheid in Brabantstad. De A27 (zowel noordelijk deel vanaf Hooipolder, als het zuidelijk deel van Hooipolder tot St. Annabosch) maakt onderdeel uit van dit aanbod. De Minister heeft in haar brief d.d. 16 oktober 2006 de Tweede Kamer op hoogte gesteld over de actuele stand van zaken over de Netwerkanalyses en de bestuurlijke overleggen met de bestuurders van de regio's in Nederland. Voor wat betreft de A27 meldt de Minister het

volgende:

1. Het al lopende MIT-project Hooipolder – Merwedeburg – Lunetten en de regionale verkenning Hooipolder – St. Annabosch zullen worden verdiept en onderling worden afgestemd. Over een half jaar zal een vervolgbesluit worden genomen over de koppeling van beide projecten. Tot die tijd zullen geen onomkeerbare besluiten worden genomen.
2. In het bestuurlijk overleg van de regio (Stuurgroep netwerkanalyse Brabantstad) met de minister is afgesproken dat het regionaal voorstel wordt omgezet in een samenwerkingsagenda tussen rijk en regio. De A27 is onderdeel van deze samenwerkingsagenda.
3. In 2007 zal door het rijk een MIT nieuwe stijl worden opgesteld. Dit MIT zal mede gebaseerd worden op de samenwerkingsagenda's. Hiermee staat de A27 op de rijks - agenda.

Spoor 2: MER woningbouwlocatie Teteringen en het planologische kader voor de bestemmingsplannen Teteringen

- I. In het MER woningbouwlocatie Teteringen zijn verschillende alternatieven en verkeerskundige ontsluitingsvarianten beschreven. In het planologische kader wordt een keuze gemaakt m.b.t. de woningbouw, ruimtelijke inrichting en verkeersstructuur. Het betreft de zogenaamde locale verkeersvariant die genoemd is in het bestuurlijk overleg van 2 december 2004.
- II. De verkeersstructuur die genoemd is in het planologische kader (variant 1Bs uit het MER), bestaat uit onder andere een ontsluiting via de Oosterhoutseweg, een beperkte westelijke ontsluitingsweg die een gedeelte van nieuw en bestaand Teteringen ontsluit en een ongelijkvloerse aansluiting van de Oosterhoutseweg op de Noordelijke Rondweg (Nieuwe Kadijk).
- III. In afwijking van de Structuurplan (zie punt a) wordt niet al het doorgaande verkeer geweerd op de Oosterhoutseweg maar wordt de groei van het doorgaande verkeer niet meer gefaciliteerd via deze weg.
- 1. Bestuurlijk overleg 2006 met betrekking tot de korte, middellange en lange termijn maatregelen**
2. In antwoord op onder andere inspraakreacties (op MER woningbouwlocatie Teteringen) van de
3. gemeente Oosterhout en Rijkswaterstaat directie Noord Brabant zijn in het begin van 2006 twee nieuwe bestuurlijke bijeenkomsten gehouden namelijk op 23 januari en 10 februari 2006. Aan dit overleg namen bestuurders van de Provincie Noord-Brabant, gemeente Oosterhout en Breda deel alsmede een vervanger van de H.I.D van Rijkswaterstaat Noord-Brabant.
1. Voor wat betreft de reconstructie van de Oosterhoutseweg is besloten:
 - I. Dat de reconstructie van de Oosterhoutseweg doorgang moet vinden en dat de omleidingsroute als gevolg van deze wegwerkzaamheden via de A27 loopt.
 - II. In onderling overleg wordt bepaald welke tijdelijke verkeersmaatregelen genomen worden om de eventuele verkeershinder te beperken. De uitvoering van deze maatregelen is in gang gezet.
 - III. Door middel van monitoring wordt bijgehouden of en waar verkeer eventueel vastloopt. Zonodig worden maatregelen getroffen.
 - IV. Ook zal er een communicatietraject worden opgestart. Onderzocht zal worden of goedkoop openbaar vervoer kan worden ingezet.
1. Voor wat betreft de woningbouw in Teteringen is besloten:
 - I. De woningbouwontwikkeling uitgangspunt is en door moet gaan.
 - II. Een ontsluitingsweg aan de westzijde (door de polder) is niet aan de orde is in verband met het Streekplan.

Er zal verder gezocht worden naar middellange termijn maatregelen op de A27, inclusief aansluitingen. Rijkswaterstaat Noord-Brabant is hiervan de trekker. Inmiddels heeft Rijkswaterstaat aangegeven dat de uitvoering van middellange termijn maatregelen (zoals spitsstroken) op de A27 zeer complex is en een lange doorlooptijd kent en dat daardoor dergelijke maatregelen ondergebracht moeten worden in de studie naar de

verkeersproblematiek op lange termijn.

Inmiddels is gestart met een verkennende studie naar de regionale verkeersproblematiek Breda – Oosterhout in relatie tot de A27 wegvak St. Annabosch – Hooipolder. Het betreft de situatie op lange termijn (2020). De Provincie is trekker van dit project. In het kader van dit project zal het regionale verkeersprobleem verder worden beschreven inclusief potentiële oplossingen binnen het tracé van de A27 (zie ook spoor 1).

Naast de voorgaande overleggen is gedurende het MER-traject meerdere malen ambtelijk overleg geweest met de gemeente Oosterhout, de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat directie Noord-Brabant in de zogenaamde werkgroep Verkeer. Ook is er aanvullend bestuurlijk overleg geweest met de gemeente Oosterhout. Doel van deze overleggen was het betrekken van de overige wegbeheerders bij de ontwikkelingen met betrekking tot de woningbouw en de verkeersontsluiting in Teteringen.

5.4. Nota kwaliteit wonen

5.4.1. Toegankelijkheid

Een voldoende toegankelijke woning voldoet aan de NEN-norm 1814, niveau aanpasbare woning voor alle nieuwbouw woningen en niveau integraal toegankelijk voor woningen liggend binnen de aangewezen zorg zones (Geschikt Wonen voor Iedereen). De collectieve (verkeers)ruimtes zijn integraal toegankelijk volgens NEN-norm 1814.

5.4.2. Duurzaamheid

Een voldoende duurzame woning voldoet aan de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Nieuwbouw en Bestaande Bouw, met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit. De gemeente past de EPL-waarde van 7 toe op nieuwbouwlocaties van minimaal 250 woningen. Meer informatie hierover staat in hoofdstuk 5.6.

5.4.3. Veiligheid

Een woning en woonomgeving zijn voldoende veilig wanneer die voldoen aan het Keurmerk Veilig Wonen.

5.4.4. Woonconsumenten

6. Waterparagraaf

6.1. Huidige situatie

In Teteringen bepalen de hoogte ligging en bodemtypen in belangrijke mate de waterhuishouding. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden, namelijk:

1. een infiltratiegebied ter plekke van de woonkern Teteringen en het gebied ten oosten hiervan;
2. een kwelgebied ter plaatse van de Lage Vuchtpolder, en
3. een overgangsgebied waarin kwel en infiltratie afwisselend voorkomen er tussen in.

De Woonakker liggen op de rand van het infiltratiegebied, de Bouverijen ligt op de rand van het overgangsgebied naar het kwelgebied.

In het plangebied zijn geen natuurlijke wateren aanwezig. Wel liggen er enkele gegraven sloten die water afvoeren naar de Lage Vuchtpolder. Dit water wordt uiteindelijk naar de rivier de Mark gevoerd. De Woonakker ligt grotendeels in het grondwaterbeschermingsgebied van de grondwaterbeschermingsgebied Oosterhout. Binnen de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied is de Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing.

Zowel de Woonakker als de Bouverijen zijn momenteel grotendeels in agrarisch gebruik. Aan de randen van de gebieden is langs de wegen enige agrarische- en woonbebouwing aanwezig.

6.2. Uitgangspunten

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

Concreet komt het er op neer dat voorkomen moet worden dat relatief schoon hemelwater via de riolering wordt afgevoerd naar de waterzuivering en dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd waardoor benedenstrooms wateroverlast kan ontstaan en het bovenstrooms leidt tot verlaging van de grondwaterstand. Daarom dient het hemelwater en het afvalwater gescheiden te blijven en dient het hemelwater dat afstroomt van de nieuwe verharde oppervlakten (de wegen plus de daken van de woningen) waar mogelijk geïnfilteerd te worden of indien dit niet mogelijk is, tijdelijk opgevangen in een retentievoorziening. Daarnaast dient de reeds aanwezige bebouwing waar mogelijk te worden afgekoppeld.

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

6.3. Toekomstige situatie

In zowel de Woonakker als de Bouverijen worden nieuwe woningen gerealiseerd. In de zuidelijke punt van het gebied tussen de Oosterhoutseweg en de Heistraat worden mogelijkheden geschapen voor een beperkt aantal nieuwe bedrijfsvestigingen (detailhandel).

De Bouverijen zal worden opgehoogd met zand dat vrijkomt bij de aanleg van de Waterakkers.

Ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal het verhard oppervlak toenemen. In de Bouverijen zal het verhard oppervlak uiteindelijk circa 17,1 ha bedragen, in de Woonakker circa 12 ha. Uitgaande van een bergingscapaciteit van 350 m³ per ha verhard oppervlak betekent dit dat respectievelijk 6000 en 4200 m³ berging gerealiseerd moet worden.

6.4. Riolering

Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemengde stelsel van Teteringen. Dit rioolwater wordt uiteindelijk afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie Nieuwveer ten noorden van Breda.

Het hemelwater in de Woonakker wordt via een hemelwaterafvoer afgevoerd naar een infiltratievoorziening in het plangebied. Vanuit deze voorziening zal het water voor zover mogelijk infiltreren naar de ondergrond. Water dat niet kan infiltreren, zal via een overstort gedoseerd via de bestaande watervoerende sloot in de Woonakker naar de Hoge Vuchtpolder worden afgevoerd.

Indien infiltratievoorzieningen binnen het grondwaterbeschermingsgebied worden aangelegd dienen aanvullende maatregelen genomen te worden om te voorkomen dat het infiltratiewater verontreinigd is. Bij de uitwerking van het hemelwatersysteem in het grondwaterbeschermingsgebied zullen naast het Waterschap Brabantse Delta, ook de provincie Noord Brabant en Brabant Water nadrukkelijk worden betrokken.

Het hemelwater van de Bouverijen wordt via hemelwaterriolen afgevoerd naar de voorberging van de Waterakkers ten westen van de Bouverijen. Het hemelwaterstelsel zal zodanig worden gedimensioneerd dat het hemelwater van het gebied tussen de Hoolstraat en de Bouverijen via dit stelsel naar de Waterakkers gevoerd kan worden indien dit gebied in de toekomst ontkoppeld wordt.

6.5. Oppervlaktewater

De bestaande sloten zullen voor zover noodzakelijk gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk worden de watervoerende sloten in overleg met het waterschap verlegd.

In de Woonakker wordt een nieuwe retentievijver aangelegd waarvan de bergingscapaciteit circa 4200 m³ moet bedragen.

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

6.6. Watertoets

Voor het watersysteem in de uitbreidingsgebieden rond Teteringen zijn diverse overleggen met de waterbeheerders gevoerd. De uiteindelijke plannen zijn in gezamenlijk overleg tot stand gekomen. Dit geldt ook voor dit plan.

7. Economische uitvoerbaarheid

ALGEMEEN

Het bestemmingsplan bestaat uit twee delen. Het deelplan van de Bouverijen wordt begrensd door de bestaande bebouwing van Teteringen in het oosten (de wijk Kerkeind), de Waterakkers in het westen, de Groenstraat in het noorden en de Nieuwe Kadijk in het zuiden.

Het deelplan van de Woonakker wordt begrensd door het Hoeveneind, de Mortelweg, de Heistraat, de Oosterhoutseweg en de Bolderstraat.

BASISGEGEVENS EXPLOITATIEBEREKENING

Als berekeningsmethodiek is de dynamische eindwaardeberekening toegepast, hetgeen inhoudt dat in het resultaat rekening is gehouden met rentewinsten en –verliezen en met de inflatie (kosten- en opbrengststijgingen). Als parameter voor rentewinsten en –verliezen is 4,5% aangehouden, terwijl de parameter voor de kostenstijgingen op 2,5% en voor de opbrengststijgingen op 0% is gezet.

Het bestemmingsplan is opgedeeld in de volgende exploitatiegebieden:

- Bouverijen
- Woonakker

Naar verwachting zal het bestemmingsplan oktober 2007 door de raad worden vastgesteld.

PLANGEBIED BOUVERIJEN

Primair gaat het bij het inrichten van het gebied de Bouverijen om de volgende zaken:

- realisatie va ca. 650 woningen verspreid over meerdere clusters
- realisatie multifunctionele accommodatie
- realisatie ruimtelijke (ecologische) verbindingzones tussen de bestaande dorpsrand en de toekomstige Waterakkers

Grondgebruik

Het voorgestane ruimtelijk beeld van de Bouverijen is vertaald in een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 28,8 ha.

De verdeling grondgebruik laat zich als volgt vertalen:

Uitgeefbaar (te ontwikkelen) terrein

· woningbouwterreinen	129.931 m ²
· multifunctionele accommodatie	9.148 m ²
Totaal	139.079 m ² =48,3 %

Openbaar gebied

· groenvoorzieningen	84.040 m ²
· verharding	64.963 m ²
Totaal	149.003 m ² =51,7 %

Totaal exploitatiegebied 288.082 m²

Relatief gezien een laag uitgiftepercentage, hetgeen veroorzaakt wordt doordat de ruimtelijke kwaliteit voor een belangrijk deel gevonden wordt in de inpassing van de watermachine en de geledingzone langs de Nieuwe Kadijk.

INVESTERINGEN

Algemeen

Als investeringen zijn in de grondexploitatie samengevat de volgende kosten opgenomen:

- de kosten voor verwerving van de gronden en opstallen
- sloopkosten
- kosten voor bouw- en woonrijp maken inclusief herstraten
- kosten bodem- en grondwateronderzoek
- kosten tijdelijk beheer
- kosten voor planvoorbereiding, advisering en toezicht
- kosten archeologisch onderzoek
- kosten fondsafdrachten
- financieringskosten

Verwervingen

Op dit moment is 25,3 ha in eigendom van de gemeente. De resterende 3,5 ha is nagenoeg van één eigenaar; onderhandelingen zijn opgestart. De gemaakte verwervingskosten zijn van een fors niveau te noemen.

Voor het plangebied is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van kracht.

Kosten bouw- en woonrijp maken

Fysiek wordt het plangebied begrensd door de bestaande bebouwing van Teteringen in het oosten (de wijk Kerkeind), de Waterakkers in het westen, de Groenstraat in het noorden en de Nieuwe Kadijk in het zuiden.

De bestaande toestand van het plangebied laat zich omschrijven als een open gebied met agrarisch en recreatief (golf) gebruik.

De kosten bouw- en woonrijp maken voor het beoogde verkavelingsplan zijn normatief benaderd, waarbij voor het kostenpeil en de kwaliteitsnorm is uitgegaan van een sobere edoch doelmatige inrichting.

In het kader van werk-met-werk-maken is er van uitgegaan dat de realisering van de watermachine zoveel mogelijk gelijktijdig in uitvoering genomen wordt met het bouwrijp maken van de bouwlocaties de Waterdonken – Werkdonken en Bouverijen. De overtollige gronden vanuit de watermachine behoeven dan niet afgevoerd te worden, maar kunnen in het gebied verwerkt worden.

Advies- en beheerskosten

De aan de diverse plannen toegerekende kosten hebben betrekking op de door de gemeentelijke diensten en bedrijven, alsmede externe adviseurs, verrichte werkzaamheden in het kader van de planontwikkeling en -uitvoering.

De kosten zijn normatief benaderd en vormen een afgeleide van de kosten bouw- en woonrijp maken.

Bodem en grondwater

Op diverse plaatsen binnen het plangebied zijn onderzoeken naar de kwaliteit van het grondwater en de bodem (in het kader van grondaankopen) gedaan. Uit de rapportages tot nu toe blijken op enkele locaties in het grondwater verhoogde concentraties zware metalen voor te komen.

Het voorkomen van verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zonder direct

aanwijsbare oorzaak is een bekend probleem in Noord-Brabant. De oorzaak ligt in dit soort gevallen meestal in een combinatie van factoren, waarbij de aanwezigheid van kalkarme zandgronden, verschillende vormen van antropogene belasting, zoals het jarenlang gebruik van meststoffen, bodemverbeterende middelen en bestrijdingsmiddelen en zure depositie een rol spelen.

Gezien de oorzaken van de verontreiniging zal sanering hier weinig doelmatig zijn, daar de bron van de verontreiniging niet weggenomen wordt. Zolang sprake is van diffuse verontreinigingen, zoals die hierboven beschreven zijn, te weten verhoogde gehalten aan zware metalen in het ondiepe grondwater zonder aanwijsbare bron, wordt door de provincie het treffen van sanerende maatregelen vooralsnog niet overwogen.

In zijn algemeenheid geldt overigens dat verontreinigingen met zware metalen in het grondwater geen belemmering hoeven op te leveren voor de bestemming woningbouw c.q. industrieterrein. Wel wordt door de provincie geadviseerd in geval van woningbouw een gebruiksbepijking op te nemen ten aanzien van het gebruik van grondwater. Ook in de transportakte zal hierop gewezen moeten worden.

Op 28-mei-01 is bericht van de provincie ontvangen waarin het bovenstaande is verwoord.

Archeologie

In tegenstelling tot de verwachting werden er in het grootste deel van dit plangebied, op drie behoudenswaardige plaatsen na, geen archeologische waarden aangetroffen. In de proefsleuven zijn voor het merendeel (sub)recente sporen van ontginningen en grondbewerkingen aangetroffen. De verwachting voor het gebied blijft laag. Vervolgonderzoek is niet vereist en er gelden ten aanzien van archeologie geen beperkingen meer.

Fonds bovenwijkse voorzieningen

Binnen de Vinex-locatie Teteringen zijn een aantal bovenwijkse voorzieningen in beeld gebracht zoals de realisering van de watermachine, de reconstructie van de Oosterhoutseweg en de aanleg van de ecologische verbindingzone langs de Nieuwe Kadijk.

Vanuit de diverse grondexploitaties (waaronder Bouverijen) wordt op basis van een omslag per vierkante meter uitgeefbaar terrein het fonds bovenwijkse voorzieningen gevoed van waaruit deze werken voor een proportioneel deel worden gedekt.

Rood met groen

Op basis van de nota "Rood met groen" van de provincie Noord-Brabant zal vanuit de grondexploitaties van de uitbreidingsgebieden voor Teteringen gelden beschikbaar gesteld worden voor diverse groenprojecten.

Het totale planoppervlak van de diverse complexen die de Vinexlocatie Teteringen vormen bedraagt ca. 180 ha.

Ter compensatie van het verlies aan buitengebied door de geplande bebouwing zijn onder andere de volgende projecten ingepast:

- kwelzone Waterdonken
- watermachine in de Waterakkers
- ecologische verbindingzone aan de zuidkant van de Meulenspie
- inrichting van de Brink en heining in Haenen zuid

Voor realisering van deze projecten is binnen de diverse grondexploitaties een budget opgenomen hetgeen neerkomt op ca. 10 euro per m². In de diverse complexen wordt verder ook in ruime mate groen ingepast in de vorm van woning- en wijkgroen.

OPBRENGSTEN

In het plangebied worden opbrengsten geraamd in het kader van de uitgifte van gronden voor de realisatie van:

- woningbouw
- multifunctionele accommodatie

De eerste uitgifte in de Bouverijen staat gepland in 2008 (woningen), gevolgd door de overige bestemmingen tot en met 2011 inclusief een afbouwfase (woonrijp maken). Hiermee beslaat de exploitatieperiode een termijn van 5 jaar, te weten van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2011.

CONCLUSIE DEELPLAN BOUVERIJEN

De grondexploitatie van het complex Bouverijen laat een negatief exploitatieresultaat zien. Dit verlies wordt ruimschoots gedekt door de positieve resultaten van andere complexen binnen de Vinexlocatie Teteringen.

De grondexploitatie van het deelplan Bouverijen vertoont nauwe samenhang met de grondexploitaties van de complexen Waterdonken - Werkdonken en Waterakkers. Op basis van de huidige inzichten laten ze in totaliteit minimaal een geraamd neutraal resultaat zien.

Derhalve kan gesteld worden dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

PLANGEBIED WOONAKKER

Primair gaat het bij het inrichten van het gebied de Woonakker om de volgende zaken:

- realisatie van ca 510 woningen
- realisatie van detailhandel aan de Oosterhoutseweg
- realisatie van ruimtelijke (ecologische) verbindingzones in oost-west richting die aansluiting zoeken bij bestaande landschappelijke structuren

Grondgebruik

In het Structuurplan Breda Noordoost – Teteringen is een schematische verkaveling opgenomen. De verkavelingsopzet is indicatief en geeft een globaal inzicht in de bouwmogelijkheden. Als gevolg van de MER is het aantal woningen teruggebracht van 650 naar 510 stuks. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 23,0 ha.

De verdeling grondgebruik laat zich als volgt vertalen:

Uitgeefbaar (te ontwikkelen) terrein

• woningbouwterreinen	130.189 m ²
• bedrijfsdoeleinden	31.592 m ²
• rood voor groen	2.350 m ²
Totaal	164.131 m ² = 71,4 %

Openbaar gebied

• groenvoorzieningen	23.563 m ²
• verharding	42.083 m ²
Totaal	65.646 m ² = 28,6 %

Totaal exploitatiegebied **229.777 m²**

Relatief gezien een hoog uitgiftepercentage.

INVESTERINGEN

Algemeen

Als investeringen zijn in de grondexploitatie samengevat de volgende kosten opgenomen:

- de kosten voor verwerving van de gronden en opstallen
- sloopkosten
- kosten voor bouw- en woonrijp maken inclusief herstraten
- kosten bodem- en grondwateronderzoek
- kosten tijdelijk beheer
- kosten voor planvoorbereiding, advisering en toezicht
- kosten archeologisch onderzoek
- kosten fondsafdrachten
- financieringskosten

Verwervingen

Op dit moment is 17,2 ha in eigendom van de gemeente. De resterende 5,8 ha is grotendeels in bezit van twee projectontwikkelaars. Het is de bedoeling koop-verkoopcontracten met hen te sluiten, waarbij de gemeente de grond koopt, bouwrijp maakt en terugkoopt tegen vooraf overeengekomen prijzen. De gemaakte verwervingskosten zijn van een gemiddeld niveau te noemen.

Voor het plangebied is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van kracht.

Kosten bouw- en woonrijp maken

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Bolderstraat, aan de oostzijde door de Heistraat en Oosterhoutseweg, aan de zuidzijde door de Mortelweg en aan de westzijde door het Hoeveneind.

Het gebied tussen Bolderstraat, Heistraat en Mortelweg is momenteel hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. Het grondgebruik kenmerkt zich door grasland, glastuinbouw (onlangs geamoveerd) en maïsakkers. Aan de zuidzijde bevindt zich een melkveehoudersbedrijf. Tussen Heistraat en Oosterhoutseweg wordt het huidige grondgebruik bepaald door de bedrijvigheid van een wegenbouw- en een transportbedrijf. Het gebied heeft op beperkte schaal een woonfunctie, met name aan het Hoeveneind.

De typering van het woonmilieu is een dorps karakter, te vergelijken met bestaand Teteringen. Goede aansluitingen en overgangen naar de omgeving (bestaand dorp, historische linten, landschap) zijn daarbij essentieel.

De kosten bouw- en woonrijp maken zijn normatief benaderd, waarbij voor het kostenpeil en de kwaliteitsnorm is uitgegaan van een sobere edoch doelmatige inrichting.

Advies- en beheerskosten

De aan de diverse plannen toegerekende kosten hebben betrekking op de door de gemeentelijke diensten en bedrijven, alsmede externe adviseurs, verrichte werkzaamheden in het kader van de planontwikkeling en -uitvoering.

De kosten zijn normatief benaderd en vormen een afgeleide van de kosten bouw- en woonrijp maken.

Bodem en grondwater

Op diverse plaatsen binnen het plangebied zijn onderzoeken naar de kwaliteit van het grondwater en de bodem (in het kader van grondaankopen) gedaan. Uit de rapportages tot nu toe blijken op enkele locaties in het grondwater verhoogde concentraties zware metalen voor te komen.

Het voorkomen van verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater zonder direct

aanwijsbare oorzaak is een bekend probleem in Noord-Brabant. De oorzaak ligt in dit soort gevallen meestal in een combinatie van factoren, waarbij de aanwezigheid van kalkarme zandgronden, verschillende vormen van antropogene belasting, zoals het jarenlang gebruik van meststoffen, bodemverbeterende middelen en bestrijdingsmiddelen en zure depositie een rol spelen.

Gezien de oorzaken van de verontreiniging zal sanering hier weinig doelmatig zijn, daar de bron van de verontreiniging niet weggenomen wordt. Zolang sprake is van diffuse verontreinigingen, zoals die hierboven beschreven zijn, te weten verhoogde gehalten aan zware metalen in het ondiepe grondwater zonder aanwijsbare bron, wordt door de provincie het treffen van sanerende maatregelen vooralsnog niet overwogen.

In zijn algemeenheid geldt overigens dat verontreinigingen met zware metalen in het grondwater geen belemmering hoeven op te leveren voor de bestemming woningbouw c.q. industrieterrein. Wel wordt door de provincie geadviseerd in geval van woningbouw een gebruiksbepijking op te nemen ten aanzien van het gebruik van grondwater. Ook in de transportakte zal hierop gewezen moeten worden.

Op 28 mei 2001 is bericht van de provincie ontvangen waarin het bovenstaande is verwoord.

Archeologie

Het gebied Woonakker is slechts ten dele onderzocht. Hierdoor is het goed mogelijk dat complete vindplaatsen met de proefsleuven niet zijn aangetroffen. Op grond van de afwezigheid van prehistorische vondsten is geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van grondsporen uit deze periode niet hoog is. Het gebied Woonakker krijgt een middelhoge waardering, met als aanbeveling om hier extra proefsleuven te trekken zodra het gehele gebied beschikbaar is.

Fonds bovenwijkse voorzieningen

Binnen de Vinex-locatie Teteringen zijn een aantal bovenwijkse voorzieningen in beeld gebracht zoals de realisering van de watermachine, de reconstructie van de Oosterhoutseweg en de aanleg van de ecologische verbindingzone langs de Nieuwe Kadijk.

Vanuit de diverse grondexploitaties (waaronder Woonakker) wordt op basis van een omslag per vierkante meter uitgeefbaar terrein het fonds bovenwijkse voorzieningen gevoed van waaruit deze werken voor een proportioneel deel worden gedekt.

Rood met groen

Op basis van de nota "Rood met groen" van de provincie Noord-Brabant zal vanuit de grondexploitaties van de uitbreidingsgebieden voor Teteringen gelden beschikbaar gesteld worden voor diverse groenprojecten.

Het totale planoppervlak van de diverse complexen die de Vinexlocatie Teteringen vormen bedraagt ca. 180 ha.

Ter compensatie van het verlies aan buitengebied door de geplande bebouwing zijn onder andere de volgende projecten ingepast:

- kwelzone Waterdonken
- watermachine in de Waterakkers
- ecologische verbindingzone aan de zuidkant van de Meulenspie
- inrichting van de Brink en heining in Haenen zuid

Voor realisering van deze projecten is binnen de diverse grondexploitaties een budget opgenomen hetgeen neerkomt op circa 10 euro per m². In de diverse complexen wordt verder ook in ruime mate groen ingepast in de vorm van woning- en wijkgroen.

OPBRENGSTEN

In het plangebied worden opbrengsten geraamd in het kader van de uitgifte van gronden voor de realisatie van:

- woningbouw
- bedrijfsdoeleinden

De eerste uitgifte in de Woonakker staat gepland in 2010 (woningen), gevolgd door de overige bestemmingen tot en met 2012 inclusief een afbouwfase (woonrijp maken). Hiermee beslaat de exploitatieperiode een termijn van 6 jaar, te weten van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2012

CONCLUSIE DEELPLAN WOONAKKER

Het deelplan Woonakker financieel vertaald in de grondexploitatie Woonakker sluit minimaal met een budgettair neutraal resultaat.

CONCLUSIE BESTEMMINGSPLAN BOUVERIJEN - WOONAKKER

Het bestemmingsplan Bouverijen – Woonakker sluit minimaal met een budgettair neutraal resultaat.

Toekomstige – nu niet voorzienbare – economische ontwikkelingen kunnen een belangrijke invloed uitoefenen op onder andere: rentepercentages, loon- en prijsstijgingen, opbrengsten, et cetera. Op diverse percelen moeten nog verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd worden, waarvan de resultaten belangrijke financiële consequenties in kunnen houden.

Ditzelfde geldt ook voor de bevindingen van de op handen zijnde archeologische onderzoeken.

Vanzelfsprekend zal het een eerste vereiste zijn – om renteverliezen te beperken – de investeringen zoveel mogelijk in de pas te laten lopen met de opbrengsten.

Samengevat kan gesteld worden dat het bestemmingsplan Bouverijen – Woonakker economisch uitvoerbaar is.

8. Juridische opzet

8.1. Algemeen

In het voorontwerp is er qua detaillering voor gekozen onderscheid te maken tussen de deelgebieden Bouverijen en Woonakker. Het deelgebied Bouverijen is uitgewerkt tot op bestemmingsniveau. Verdere detaillering (ontsluiting en bouwgrenzen) zal plaatsvinden in het ontwerp van het plan. Ten aanzien van de Woonakker is er voor gekozen te kiezen voor een uitwerkingsbevoegdheid. Vanwege het feit dat dit plangebied later (2009) gerealiseerd zal gaan worden is de noodzaak van verdere detaillering vooralsnog niet noodzakelijk. Er wordt momenteel wel gewerkt aan de stedenbouwkundig plan voor dit deelgebied. Mocht dit tijdig gereed zal zal dit in de verdere procedure alsnog worden verwerkt.

8.2. De bestemmingen

1. Woongebied

Binnen deze bestemming is het uitbreidingsgebied Bouverijen geregeld. Binnen deze bestemming zijn alle noodzakelijke functies voor de woonclusters opgenomen zoals ontsluitingen , groenvoorzieningen etc.. Verder is ook op de plankaart voor deze bestemming de hoogten van de geouwen aangegeven en het aantal woningen dat minimaal mag worden gebouwd. Vanwege het feit dat het maaiveld ter plaatse van de woonclusters zal worden opgehoogd en pas dan de woningen zullen worden gerealiseerd is op de plankaart tevens de peilhoogte ten opzichte van NAP aangegeven.

2. Woondoeleinden

Binnen deze bestemming is aan de in het plangebied aanwezige bestaande woningen een juridisch kader gegeven. Uitgangspunt is, analoog aan de beheersgebieden binnen Breda, dat geen extra woningen mogen worden toegevoegd. Verder is de uit- en aanbouwregeling meegenomen zoals die ook in de beheersplannen is opgenomen. Dit geeft de eigenaren voldoende mogelijkheden om de woning uit te breiden en aan nieuwe woonwensen te laten voldoen.

3. Woondoeleinden nader uit te werken

Binnen deze bestemming is het grootste deel van deelgebied Woonakker geregeld. Het betreft hier het met name het uitbreidingsgebied. Voor het betreffende gebied moet nog een stedenbouwkundig plan opgesteld worden. In deze bestemming zijn de randvoorwaarden voor uitwerking benoemd waaraan het college zich dient te houden bij uitwerking van dit plangebied.

4. Maatschappelijke doeleinden

Binnen deze bestemming is het mogelijk gemaakt diverse maatschappelijke voorzieningen zoals scholen te realiseren. Binnen deze bestemming is het verder ook mogelijk gemaakt deze voorzieningen te combineren met woningbouw.

5. Detailhandel

In deze bestemming zijn de te realiseren detailhandelsvestigingen op het kruispunt Heistraat/Oosterhoutseweg geregeld.

6. Agrarische doeleinden

In deze bestemming hebben de binnen de deelgebieden resterende agrarische gebieden een bestemming en regeling gekregen. De voorschriften zijn afgestemd op de voorschriften van de agrarische gebieden in de diverse bestemmingsplannen buitengebied.

7. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Binnen deze bestemming zijn de woonstraten geregeld welke binnen het plangebied zijn gelegen. Binnen deze bestemming zijn de verkeers- en verblijfsfunctie gelijkwaardig. Het betreft hier de straten welke tevens als 30-km zone zijn aangewezen.

8. Groenvoorzieningen

Binnen de bestemming is het structurele groen meegenomen. Binnen de functie kunnen op basis van de voorschriften ook beperkt speelvoorzieningen worden aangebracht en indien nodig verhardingen voor langzaam verkeersroutes.

9. Water

In deze bestemming zijn de waterpartijen opgenomen waaronder de waterakkers welke aan de oostzijde van het plangebied aangelegd gaat worden. Hiermee is de instandhouding hiervan naar de toekomst toe gegarandeerd. Verder zijn binnen deze bestemming alle in het plangebied aanwezige watervoerende sloten meegenomen.

10. Archeologisch waardevolle gebieden

Binnen deze (dubbel)bestemming hebben de gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde een (dubbel)bestemming gekregen. Hiermee wordt voorkomen dat eventuele aanwezige archeologische waarden worden verstoord. Ten aanzien van het bouwen in deze gebieden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden zijn dan zodanige voorschriften opgenomen dat eventuele verstoring kan worden voorkomen dan wel archeologische waarden in beeld kunnen worden gebracht.

9. Inspraak en vooroverleg

9.1. Vooroverleg

Voor het bestemmingsplan “Bouverijen-Woonakker” heeft het vooroverleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening plaatsgevonden.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Bouverijen-Woonakker” voorgelegd worden aan de volgende instanties welke belangen hebben of kunnen hebben in het plangebied:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Inspecteur voor de Ruimtelijke ordening Zuid;
3. Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
4. Ministerie Economische zaken;
5. Kamer van Koophandel
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
7. DGW&T ministerie van Defensie directie Brabant;
8. KPN
9. Waterschap Brabantse Delta;
10. Essent;
11. N.V. Nederlandse Gasunie;
12. Casema;
13. Brabant Water;
14. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
15. Intergas NV;
16. Brabantse Milieufederatie;
17. Brandweer Midden- en West-Brabant;
18. gemeente Oosterhout;
19. Prorail;

Van de instanties genoemd onder 1, 9, 13 en 17 zijn schriftelijke reacties ingekomen. De instanties genoemd onder 6, 7, 8, 11 en 19 hebben schriftelijk aangegeven tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan geen bezwaren te hebben. De overige instanties hebben niet gereageerd. De ingekomen schriftelijke reacties zullen hierna worden behandeld.

Provinciale Planologische Commissie.

Inhoud reactie

1. In het plan worden de kwalitatieve aspecten mb.t. de inrichting van de plangebieden onvoldoende veilig gesteld. Het wordt nodig geacht de planvoorschriften en plankaarten aan te vullen en geven daarbij de volgende punten aan waarop dit betrekking heeft:
Bouverijen:
 - a. het stedenbouwkundig concept uit de toelichting behoeft een verdere doorvertaling;
 - b. op de plankaart ontbreken dwarsprofielen;
 - c. wijze van ontsluiting is in de toelichting niet duidelijk aangegeven;
 - d. de bestemmingsomschrijving Woongebied laat veel functies toe, hoe met een en ander wordt omgegaan is niet aangegeven;
 - e. de bestemming groenvoorziening zegt niets over de aard en beoogde inrichtingsbeeld en structuurbepalende groende stroken;
 - f. de bestemming maatschappelijke doeleinden bevat geen regels over de orientatie van de toe te laten gebouwen en functies t.o.v. de omgeving. De bestemming sluit voorts wonen uit.Woonakker:

- a. de uitwerkingsregels zijn te weinig richtinggevend voor de ruimtelijke inrichting; hetgeen in de toelichting is opgenomen komt niet terug in de uitwerkingsregels of op de plankaart;
 - b. de hoofdontsluiting is niet aangeduid;
 - c. het aantal te bouwen woningen ontbreekt op de plankaart terwijl dit wel in de voorschriften is aangegeven.
2. Naast aan huis gebonden beroepen adviseert de PPC het ook mogelijk te maken kleine bedrijven in lage milieucategorieën (1 en 2) toe te staan binnen wonen (cat II).
 3. Binnen maatschappelijke doeleinden is passende ondergeschikte detailhandel passend; dit vraagt wel om een nadere specificatie (cat II).
 4. Aan de Oosterhoutseweg worden twee detailhandelsbestemmingen aangeduid op een perifere locatie. Een motivering ontbreekt hiervoor in de toelichting. Met name voor een rijwielhandel vinden zij dit geen goede locatie (cat II). Bovendien is het niet duidelijk waarom op deze solitaire plek een bouwmarkt wordt gevestigd. Beter is deze te situeren aansluitend aan bestaande of nieuwe winkelconcentratiegebieden. Keuze dient nader onderbouwd te worden (cat II).
 5. Daar waar onderzoeken van wezenlijk belang zijn bij de onderbouwing van de toelichting wordt verzocht deze onderzoeken aan het plan toe te voegen. Te denken valt hierbij o.a. aan de onderzoeken inzake het geluid, de luchtkwaliteit en externe veiligheid (cat II).
 6. Advies van het Waterschap dient te worden toegevoegd.
 7. De passages in de toelichting over de luchtkwaliteit (paragraaf 2.3.3. en 5.4) dienen op elkaar afgestemd te worden omdat hier verschillen in zitten met name inzake het tijdstip dat voldaan wordt aan de grenswaarden (cat III).
 8. Bij meerdere woningen zal de voorkeursgrenswaarde worden overschreden. Er zullen maatregelen worden getroffen. Nadrukkelijk wordt verzocht zeker te stellen dat die maatregelen ook worden getroffen (cat II).
 9. Ten aanzien van de nog bestaande hindercirkels wordt opgemerkt dat hierbinnen niet rechtstreeks wonen toegestaan mag worden. Geadviseerd wordt bij het vervallen van de hindercirkels woningbouw moeilijk te maken middels bijvoorbeeld een wijzigingsbevoegdheid. Adviseren verder rekening te houden met nieuwe regelgeving inzake de geurhinder (cat II).
 10. Voor het plangebied Boverijen is in de toelichting gesteld dat er geen woningbouw is gepland binnen hindercirkels. Dit is echter in tegenstrijd met de plankaart (cat II).

Commentaar.

1. Ten aanzien van het deelgebied Boverijen wordt in dit kader opgemerkt dat in het ontwerp van het bestemmingsplan het gebied verder is gedetailleerd. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de commissie. Voor wat betreft het deelgebied Woonakker zal voor het Woongebied de uit te werken bestemming worden gehandhaafd. Ook ten aanzien van de hoofdgroenstructuren en relatie tot de hoofdontsluiting van dit deelgebied zal pas bij de uitwerking hiervan worden meegenomen. Het aantal te bouwen woningen zal op de plankaart worden opgenomen.
2. Dit zal via een in de voorschriften voor de bestemming "Woongebied" op te nemen vrijstellingsbevoegdheid in het plan worden opgenomen zoals dit ook binnen de bestemming "Woondoeleinden" is gebeurd.
3. Aangezien de noodzaak van ondergeschikte detailhandel niet aanwezig is binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is dit uit de begripsbepaling gehaald en niet langer toegestaan.
4. In dit kader wordt opgemerkt dat het in beide gevallen niet gaat om nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven maar om hervestiging hiervan. De bouwmarkt betreft de Boerenbond die thans op een locatie aan de Schijfstraat in Teteringen is gevestigd en de rijwielhandel betreft het bedrijf van de heer Van Boxel dat momenteel aan de Oosterhoutseweg (buiten de bebouwde kom) te Teteringen is gelegen. Beide functies zijn te groot voor een vestiging aan het Willem Alexanderplein zoals door de commissie wordt voorgesteld. Beide bedrijven verkopen bovendien vuurwerk hetgeen niet pleit voor een

centrale ligging in het dorp van Teteringen. Voor beide functies geldt dat een goede ontsluiting op de Oosterhoutseweg een belangrijke randvoorwaarde is voor dit type bedrijvigheid.

5. Vanwege de omvang van deze onderzoeken zullen deze niet in het plan worden opgenomen maar bij de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan als bijlage mee ter inzage gelegd worden en bij het insturen ter goedkeuring van de plannen worden meegezonden.
6. Het Waterschap Brabantse Delta heeft het plan in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro ter advisering gehad en heeft naar aanleiding hiervan op het plan gereageerd. Zie voor reactie en commentaar hierna. Uit deze reactie mag en kan worden opgemaakt dat het waterschap onder voorwaarden kan instemmen met het onderhavige bestemmingsplan. Het verslag van het watertoetsoverleg met Waterschap Brabantse Delta is als bijlage in het plan opgenomen.
7. Deze teksten zijn op elkaar afgestemd.
8. In de voorschriften is het treffen van maatregelen op de plaatsen waar dit op basis van het akoestisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht veiliggesteld. Bepaald is dat op de plaatsen welke op de plankaart nader zijn aangeduid een dove gevel-constructie dient te worden toegepast.
9. Bij de uitwerking van het deelgebied Woonakker zal met de nog aanwezige hindercirkels rekening worden gehouden. Binnen de uit te werken bestemming is meer mogelijk dan alleen woningbouw en is niet rechtstreeks woningbouw toegestaan. Groenvoorzieningen, water en verkeersvoorzieningen zijn ook mogelijk binnen deze bestemming. Door in de uitwerkingsregels aan te geven dat hiermee rekening zal worden gehouden is de zekerheid gegeven dat binnen die cirkels, voorzover ze dus bij de uitwerking van het plan nog aanwezig zijn, geen hindergevoelige objecten zullen worden gesitueerd.
10. De nieuwe woningen vallen niet binnen de hindercirkels van de bedrijven aan de Groenstraat en de Zwarte Dijk. De nieuwe geurregelgeving zal, indien dit nodig mocht zijn, alsnog in het ontwerp van het plan worden verwerkt.

Waterschap Brabantse Delta.

Inhoud reactie.

1. Vanwege de toename van de verharding binnen de plangebieden met meer dan 2000 m² is een retentievoorziening voorgeschreven. De exacte inhoud hiervan dient te worden berekend. Het waterschap concludeert dat de in het plan genoemde oppervlakten een onderschatting zijn vanwege het feit dat nog is gerekend met een retentie van 350 m³/ha verhard oppervlak terwijl dat 400 m³/ha dient te zijn. Zijn dan ook van mening dat een nieuwe berekening nodig is. Ook dient in de uitwerkingsregels voor het deelgebied Woonakker de aanleg van retentie meer dwingend worden opgelegd.
2. Bij leggerwaterlopen moet rekening worden gehouden met een schouwstrook van minimaal 4 meter. Hierbij dient bij de uitwerking van het deelgebied rekening te worden gehouden.
3. Geven aan voorstander te zijn van een (verbeterd) gescheiden stelsel, het gebruik van niet-uitlogende bouwstoffen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Commentaar.

1. In de toelichting op het ontwerp van het bestemmingsplan is een nieuwe berekening gemaakt voor de retentie. ook in de uitwerkingsregels voor het deelgebied Woonakker is de suggestie van het Waterschap meegenomen.
2. Met een schouwstrook langs leggerwaterlopen zal bij de uitwerking van het deelgebied Woonakker rekening worden gehouden.
3. Hiermee zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden bij de realisatie van de plannen.

Brabant Water

Inhoud reactie.

Reactie beperkt zich tot het deelgebied Woonakker vanwege de ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied Oosterhout. Inspreker is van mening dat het begrip grondwaterbeschermingsgebied in alle paragrafen waarin de van belang kan zijn moet terugkomen. Als voorbeeld hiervan geven zij aan paragraaf 3.2.2. inzake de bestaande functionele situatie en 4.3. Bodem. Voor de communicatie naar de toekomstige bewoners toe is dat heel belangrijk.

Verder stellen zij voor in de toelichting in de onderdelen 6.1, 6.2., 6.4 en 6.5. en in de bijlagen op pagina 102 enkele kleine tekstuele aanpassingen te plegen.

Commentaar.

De toelichting is als zodanig aan de wensen van Brabant Water aangepast en daar waar nodig is de ligging van plangebied Woonakker in het grondwaterbeschermingsgebied vastgelegd. Ook de voorgestelde tekstuele aanpassingen zijn doorgevoerd.

Brandweer Midden en West Brabant.

Inhoud reactie.

In het bestemmingsplan dient een paragraaf opgenomen te worden waarin de randvoorwaarden worden vastgelegd voor de primaire en secundaire bluswatervoorziening in het plangebied.

Commentaar.

Deze zaken regel je niet in het bestemmingsplan maar zijn onderdeel van het bouw- en woonrijpmaken van de plangebieden. In dat kader zullen deze voorzieningen dan ook de nodige aandacht krijgen.

9.2. Inspraak

In het kader van de inspraak zijn ook de inwoners bij de voorbereiding van dit plan betrokken. Hiertoe is het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd en is een inspraakbijeenkomst gehouden. De direct belanghebbenden zoals degene die in het plangebied woonachtig zijn alsmede de direct omwonenden van het plangebied zijn via een Breda Bericht van een en ander op de hoogte gebracht. Tegen het plan zijn diverse inspraakreacties ingekomen en deze zijn in aparte commentaarnota verwerkt.

Bijlagen

Bijlagen bij toelichting

BIJLAGE 1. Watertoetsoverleg

Watertoetsoverleg Bouverijen/ Woonakkers

Datum: 30 november 2006

Aanwezig: Dhr.J. Bax (Provincie Noord-Brabant), Mevr. A. Verbeek (Provincie Noord Brabant), Dhr. M. van den Akker (BrabantWater), Mevr. M. Mulders (Waterschap Brabantse Delta), Dhr. H. van Engen (Gemeente Breda), Dhr. F. Wessels (Gemeente Breda).

De gemeente Breda werkt momenteel aan het bestemmingsplan Bouverijen/ Woonakker. Dit is een bestemmingsplan voor twee woongebieden: Bouverijen en Woonakker. Tevens worden een beperkt aantal bedrijven (detailhandel) meegenomen nabij Woonakker.

Deze woongebieden maken onderdeel uit van het totaal aan ontwikkelingen rond Teteringen. Voor het totaal van deze ontwikkelingen is aangegeven hoe omgegaan wordt met water. Een notitie hiervoor was toegestuurd aan de deelnemers.

Woonakker ligt gedeeltelijk in een grondwaterbeschermingsgebied. De belangrijkste vraag van dit overleg is: Hoe moet omgegaan worden met het hemelwater in het grondwaterbeschermingsgebied.

Dhr. Van den Akker geeft aan dat het watersysteem niet ophoudt bij de grens van het grondwaterbeschermingsgebied en dat het grondwater daarbuiten ook beschermd dient te worden.

De conclusie van het overleg is:

Infiltratie is ook binnen het grondwaterbeschermingsgebied mogelijk en gezien het doel om de grondwaterstanden te herstellen (verdrogingsbestrijding) zelfs wenselijk. Meer nog dan buiten het grondwaterbeschermingsgebied dient echter gegarandeerd worden dat het grondwater niet verontreinigd wordt.

Om dit te bereiken dienen in de eerste plaats bronmaatregelen te worden genomen die voorkomen dat het hemelwater verontreinigd raakt. Hierbij kan gedacht worden aan:

1. Geen lood en/of zink toepassen
 2. Geen geïmpregneerd hout gebruiken
 3. Het inrichten van autowasplaatsen
 4. Het hemelwater afkomstig van (drukke) wegen en industrieterreinen niet infiltreren.
- Daarnaast dient het hemelwater via een zuiveringssysteem naar de ondergrond geïnfiltreerd te worden. Hierbij kan gedacht worden aan een humuslaag in een vijver, een wadi, slibvang etc.

Als voorbeeld wordt verwezen naar het plan "Horzak Noord" in Oss (contactpersoon Frank Geenen) en het afkoppelingsplan van de gemeente Oosterhout. Dit laatste plan zal dhr Van den Akker naar de gemeente mailen (afkoppelingsplan: contactpersoon Ad van Goch).

Bij de realisatie van infiltratievoorzieningen dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van eventuele bodemverontreinigingen.

Ten slotte wordt er nog op gewezen dat er bij het ontwerp van het watersysteem in de woonwijk rekening gehouden dient te worden met de ontwikkelingen op het bedrijventerrein (een transportonderneming) langs de Oosterhoutseweg.

De gemeente zal bovenstaande opmerkingen meenemen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De Woonakker zal in dit plan globaal bestemd worden. Vervolgens wordt het plan later uitgewerkt. Daarom zullen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan de uitgangspunten worden opgenomen. Bij de nadere uitwerking zullen de waterpartners worden betrokken.

Dhr Bax verzoekt tenslotte op de hoogte gehouden te worden ten aanzien van de plannen rond Teteringen. Er ontstaat een discussie over de wijze waarop de verschillende waterpartijen bij de watertoets betrokken moeten worden. Dhr. Bax geeft aan dat binnen de provincie Mevr.

Stöckel de watertoetsen coördineert. Zij zal binnenkort contact opnemen om hier afspraken over te maken.

Ten aanzien van de mogelijkheid om de bestaande sloot in Woonakker te gebruiken voor waterberging geeft het waterschap aan dat het beleid is dat er geen berging gerealiseerd mag worden in een watervoerende sloot. In principe wordt niet van dit beleid afgeweken.