

Meulenspie/Valkenstraat

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Doelstelling	7
1.3. Ligging en plangrenzen	7
1.4. Vigerende bestemmingsplannen	8
2. Planvorming	9
3. Ruimtelijk-functionele analyse	25
3.1. Ruimtelijke structuur	25
3.2. Bestaande functionele situatie	27
3.3. Ruimtelijke kwaliteit	27
4. Stedenbouwkundig en landschappelijk plan	28
4.1. Inleiding	28
4.2. Visie	29
4.3. Meulenspie	31
4.4. Hoge Gouw	39
4.5. Hoge Gouw-west	42
4.6. Landhuizengebied, Moleneind en Nieuwe Kadijk	43
5. Milieu-hygienische aspecten	46
5.1. Algemeen	46
5.2. Bodem	46
5.3. Geluid	47
5.4. Luchtkwaliteit	48
5.5. Externe veiligheid en calamiteiten	48
5.6. Bedrijven	49
5.7. Duurzaam bouwen	51
6. Overige aspecten	53
6.1. Flora en Fauna	53
6.2. Rood met groen	54
6.3. Archeologie en cultuurhistorie	55
6.4. Verkeer en mobiliteit	68
6.5. Nota kwaliteit wonen	74
7. Waterparagraaf	76
8. Economische uitvoerbaarheid	79
8.1. Begrenzing plangebied	79
8.2. Basisgegevens exploitatieberekening	79
8.3. Grondgebruik	79
8.4. Investerings	80
8.5. Opbrengsten	83
8.6. Conclusie	83
9. Beschrijving van het bestemmingsplan	84
9.1. Hoofdopzet	84
9.2. De diverse bestemmingen	84
10. Inspraak en vooroverleg	86

10.1.	Vooroverleg	86
10.2.	Inspraak	91

Voorschriften **93**

Artikel 1.	Begripsbepalingen	94
Artikel 2.	Wijze van meten	99
Artikel 3.	Woongebied	100
Artikel 4.	Woondoeleinden	102
Artikel 5.	Maatschappelijke doeleinden	104
Artikel 6.	Kantoren	105
Artikel 7.	Gemengde doeleinden	106
Artikel 8.	Groenvoorzieningen	107
Artikel 9.	Natuur	108
Artikel 10.	Verkeersdoeleinden	109
Artikel 11.	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	110
Artikel 12.	Water	111
Artikel 13.	Agrarische doeleinden	112
Artikel 14.	Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurlijke waarden	114
Artikel 15.	Bedrijfsdoeleinden	115
Artikel 16.	Landschapselementen	116
Artikel 17.	Nutsdoeleinden	117
Artikel 18.	Leidingen	118
Artikel 19.	Archeologisch waardevol gebied	119
Artikel 20.	Overige bepalingen.	120
Artikel 21.	Slotbepalingen	122

Bijlagen **125**

Bijlagen bij toelichting	126
BIJLAGE 1. Ontheffing Flora en faunawet	127
Bijlagen bij voorschriften	137
A. Verkavelingsschets Meulenspie	137
B. Verkavelingsschets Hoge Gouw	139

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 die 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 'Meulenspie/Valkenstraat' wordt opnieuw het ruimtelijk ordeningskader geregeld voor het beheer en de ontwikkeling van dit uitbreidingsgebied. Hiermee worden 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.

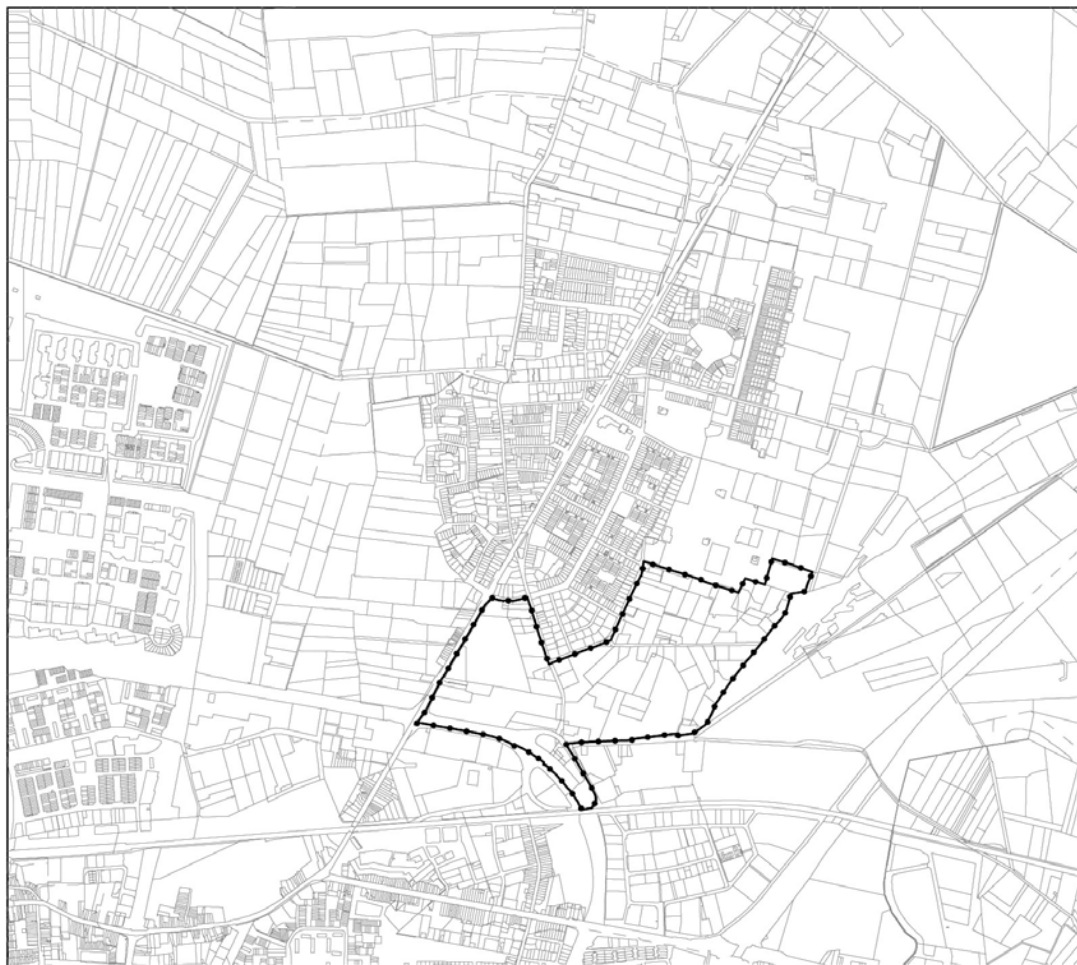
1.2. Doelstelling

Primair gaat het bij de inrichting van het gebied Meulenspie/Valkenstraat om de volgende zaken:

1. op basis van de analyse van het woningbouwprogramma worden er circa 145 woningen gerealiseerd, verspreid over meerdere deelgebieden;
2. er worden 5 kantoren gerealiseerd, waarvan 4 gebouwen worden geclusterd;
3. er wordt een ruimtelijke en ecologische verbindingszone gerealiseerd tussen de Waterakkers en het bosgebied Cadettenkamp;
4. naast het schoolgebouw van het ROC wordt een sporthal gerealiseerd ten behoeve van de leerlingen van het ROC.

1.3. Ligging en plangrenzen

Het plangebied wordt begrensd door de bestaande bebouwing van de wijk de Gouwen in het noorden, de Oosterhoutseweg in het westen, het bosgebied Cadettenkamp in het oosten en de Galgestraat en de Nieuwe Kadijk (noordelijke rondweg) in het zuiden.



Figuur: Plangrenzen

1.4. Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Meulenspie/Valkenstraat' vervangt gedeeltelijk de navolgende plannen:

1. Buitengebied 1983, vastgesteld 30 augustus 1984 en goedgekeurd 16 juli 1985;
2. Landhuizengebied Valkenstraat, vastgesteld 21 november 1986 en goedgekeurd 16 september 1986;
3. Valkenstraat 5-5a, vastgesteld 25 september 1997 en goedgekeurd 13 november 1997;
4. Buitengebied Teteringen, vastgesteld 21 oktober 2004 en goedgekeurd 31 mei 2005.

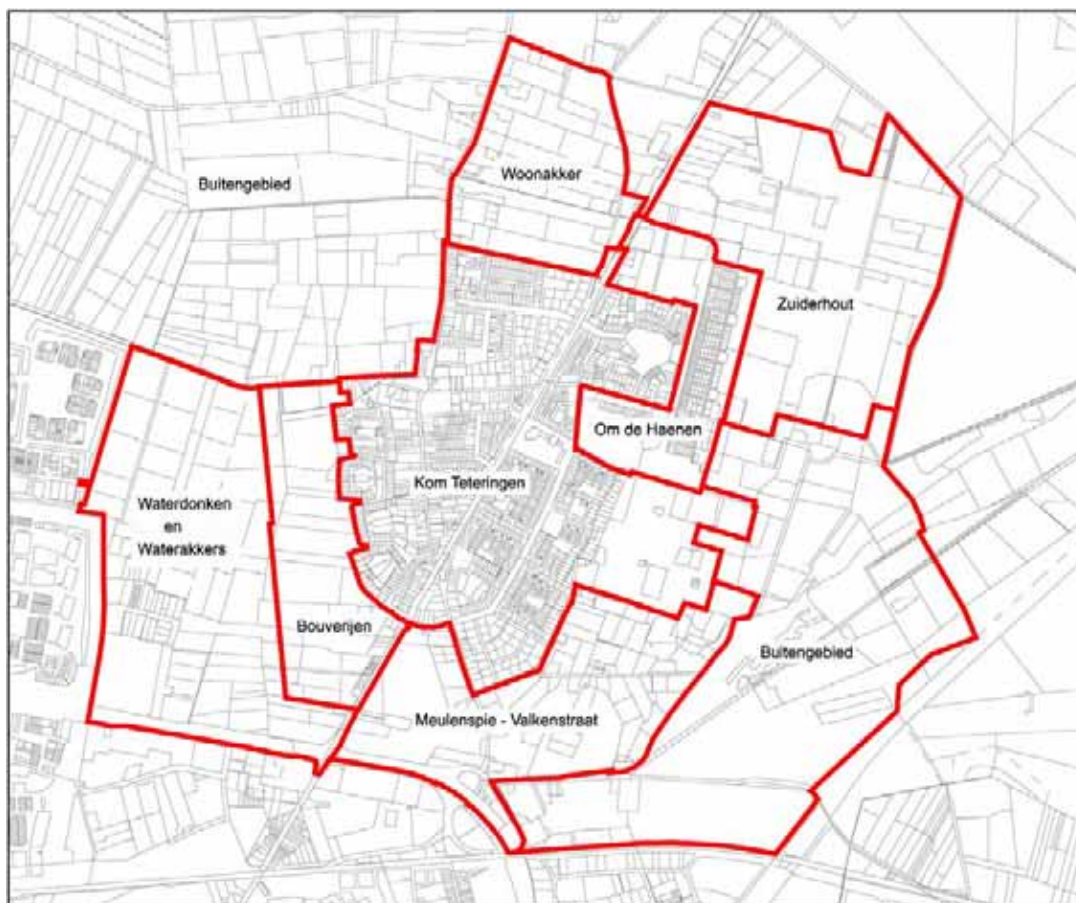
2. Planvorming

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 milieu-effectrapportage 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: bestemmingsplannen Teteringen

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

2.2. De milieu-effectrapportage

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 Vinex Teteringen 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 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 (bijlage 1).

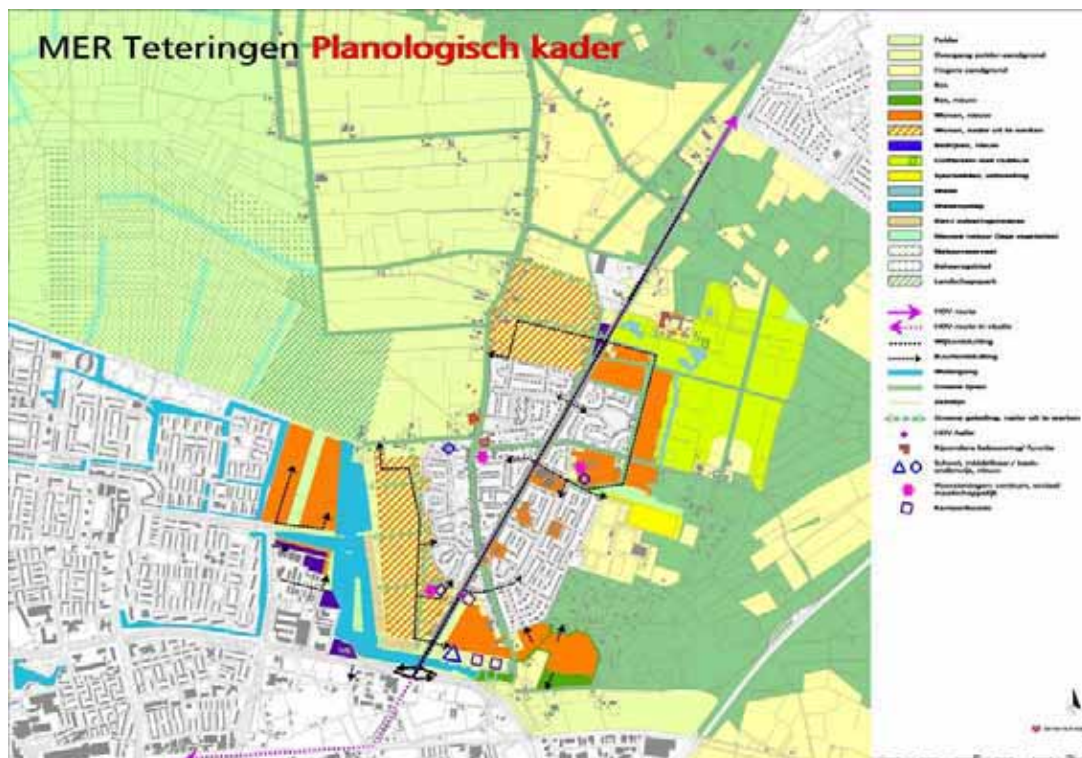
Bij de bepaling van het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) is nagegaan in hoeverre bepaalde negatieve effecten kunnen worden gemitigeerd, bijvoorbeeld door het uitgangspunt van 3000 woningen ter discussie te stellen. Hierbij is tevens gekeken naar de kansen die er liggen voor de verbetering van 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 (zie Bijlage 1). Hieronder worden de milieuvoorstellen 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.



Overzichtskaart 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 composteeringsinrichting 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 Waterkokers, 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 twee 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 meer gezinswoningen 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

Bouwerijen 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 Bouwerijen 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	64
Meulenspie	102	84
Bouwerijen	734	644
Werkdonken	12	12
Kom	250	250
<i>(Subtotaal)</i>	<i>2492</i>	<i>2166</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	4Cs	1Bs	1Cs	3Cs
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.

3Cs = 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 verbingszone (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 verbingszone en de belevingswaarde van de entree van Teteringen.

Versterking van de EVZ ten noorden van Teteringen

De ecologische verbingszone 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 gezien 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

In de planologische vertaling Teteringen 2006 staan diverse beleidsvraagstukken beschreven. Enkele daarvan vinden een concrete vertaling in de betreffende bestemmingsplannen Bouverijen/Woonakker, Meulenspie/Valkenstraat en Waterdonken/Waterakkers. In onderstaande wordt ingegaan op de vertaling van het vastgoedbeleid en het woonbeleid naar de diverse bestemmingsplannen.

Daarbij komt aan bod de nadruk op grondgebonden woningen en het realiseren van een dorps- en groenstedelijk woonmilieu. Ten tweede de woningdifferentiatie in prijsklassen en eigendomsvorm. Tevens komen de kwaliteitseisen uit de Nota Kwaliteit Wonen en de nadruk op het betrekken van toekomstige woonconsumenten aan bod. Tot slot de opgave van de sociale infrastructuur en het geschikt wonen voor iedereen.

2.4.2 Vastgoedbeleid

Grondgebonden woningen en woonmilieu

De consument vraagt voornamelijk (89%) een eengezinswoning en slechts beperkt een appartement (11%). 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).

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 groenstedelijke omgeving (30%).

Om een dorps woonmilieu mogelijk te maken is het aantal woningen per hectare uitteefbaar terrein beperkt, variërend van circa 11 won./ha. in Hoge Gouw, tot circa 46 won./ha. in de Bouverijen. Een groenstedelijk woonmilieu wordt gerealiseerd in Waterdonken, waar de dichtheid rond de 67 won./ha. ligt.

Woningdifferentiatie

Uitgangspunt bij de totale nieuwbouwlocatie Teteringen is een gedifferentieerd woningaanbod. Voor diverse doelgroepen dient de locatie een mogelijke en goede woonplek te worden. Voor starters, jonge gezinnen en om doorstroming uit herstructurering gebieden mogelijk te maken dienen voldoende goedkope woningen aanwezig te zijn. Voor de gehele Vinex Teteringen geldt dat, van de gerealiseerde nieuwbouwwoningen na oktober 2005, 28% behoort tot de bereikbare huur en/of goedkope koop. Voor de verschillende woongebieden is een onderverdeling gemaakt. Voor het bestemmingsplan Bouverijen/Woonakker geldt dat circa 32% van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd dient te worden in dit bereikbare segment. Voor het bestemmingsplan Meulenspie/Valkenstraat geldt dat circa 14% van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd dient te worden in dit bereikbare segment. Voor het bestemmingsplan Waterdonken/Waterakkers geldt dat circa 29% van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd dient te worden in dit bereikbare segment. Deze percentages zijn richtinggevend en worden verrekend met de andere locaties binnen het plangebied Vinex Teteringen, zodat het totaal uitkomt op 28% bereikbare huur/koop.

Middeldure koop- en huurwoningen zijn van belang voor jonge gezinnen en om doorstroming vanuit de bestaande woningen in Teteringen mogelijk te maken. Voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, gehandicapten, grote gezinnen zijn middeldure huurwoningen bereikbaar met huurtoeslag. In onderstaand overzicht staat de onderverdeling van de middeldure woningen. Deze percentages gelden voor de totale Vinex Teteringen en zijn dus indicatief voor de specifieke bestemmingsplannen.

De 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 percentage van 22% categorie huur duur en koop duur geldt voor de gehele Vinex, en is dus indicatief voor de specifieke bestemmingsplannen.

In een tabel ziet bovenstaande er als volgt uit:

Differentiatie	Bereikbare huur (<€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,-)*
Planologische vertaling 2006 voor gehele Vinex Hoge-Vucht Teteringen	28%	20%	30%	22%
Bouwerijen/Woonakker	Circa 32%			
Meulenspie/Valkenstraat	Circa 14%			
Waterdonken/Waterakkers	Circa 29%			

* prijspeil 2006

Kwaliteit

De consument vraagt om een goede verhouding tussen de geboden ruimte (liefst veel volume) en de kwaliteit (zowel in afwerking als uitstraling) enerzijds en de gevraagde koopprijs anderzijds. De Gemeente Breda hanteert vanaf januari 2006 de kwaliteitseisen uit de Nota Kwaliteit Wonen (2006) voor alle nieuwbouwwoningen. Op het terrein van toegankelijkheid, duurzaamheid, energiezuinigheid en veiligheid worden extra eisen gesteld aan nieuwbouwwoningen.

Toekomstige bewoner betrekken

De gemeente Breda wil dat de woonconsument meer invloed krijgt bij de ontwikkeling van woningen. De ontwikkelaar dient expliciet aan te geven hoe de toekomstige bewoner betrokken wordt bij en invloed heeft op de totstandkoming van de woning.

In het gebied de Hoge Gouw is een aantal zogenaamde vrije sector kavels opgenomen, waar particulier opdrachtgeverschap mogelijk is. Rekening houdend met de vraag uit de markt en het ruime aanbod aan grotere kavels is gekozen voor kleinere kavels met een oppervlakte vanaf 500 m².

Sociale infrastructuur en Geschikt Wonen voor iedereen (GWI)

Door de toevoeging van de nieuwbouwwoningen bestaat behoefte aan het uitbreiden van het huidige sociaal-maatschappelijke voorzieningenaanbod. 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 Haenen-zuid zal de nadruk op het verenigingsleven liggen; in de Bouwerijen zal de nadruk op jeugd liggen. De multifunctionele accommodatie in Haenen-zuid 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 Bouwerijen 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. Naast de 'mfa' dient voldoende ruimte geboden te worden aan speelterreinen en buurtpleinfuncties.

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 in de Kom van Teteringen.

Het beleid Geschikt Wonen voor Iedereen (GWI) legt de nadruk op het realiseren van een gedifferentieerd en op de doelgroep afgestemd woonaanbod en woonomgeving. Daarbij gaat extra aandacht uit naar kleinschalige woonvormen (max. 24 personen) in de wijk voor ouderen en gehandicapten.

2.4.3. 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 dorpse/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.

2.4.4. 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.

2.4.5. 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 gelijkwaardige 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.

3. Ruimtelijk-functionele analyse

3.1. 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 geleidingszone tussen Teteringen en Breda, de noordostrand 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 geleidingszone tussen Teteringen en Breda; aan de oostzijde de bos- en stuifzandcomplexen van de Vrachelse- en Teteringse heide. 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 concentratie van bebouwing op de samenkomst van de historische lijnen Moleneind-Hoolstraat-Hoeveneind met Zwarte Dijk-Groenstraat. Zo ontstonden de gehuchten Hoeveneind en Kerkeind.



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. De Oosterhoutseweg heeft momenteel een waardevolle bomenstructuur, maar helaas is deze niet overal even sterk aanwezig.



Teteringen anno 1998

De wijk de Gouwen aan de noordkant van het plangebied, is in de jaren '70 aangelegd en kenmerkt zich door een vrij rechtlijnig en rationeel stratenpatroon met een vrij eenduidig huizenaanbod.

De Nieuwe Kadijk aan de zuidkant van Meulenspie werd eind jaren '60 aangelegd als onderdeel van de noordelijke rondweg en vormt door zijn brede profiel (2x2 rijstroken) een dominante structuur in het gebied.

Aan de zuidkant van Hoge Gouw ligt de Galgestraat. De Galgestraat vormde in het verleden een deel van de Heerbaan naar Dongen-Vught-Den Bosch. De weg kent een mooie bomenlaan en is bestraat met kinderkopjes.

De Galgestraat leidt naar het bos aan de oostkant van het plangebied, Galgeveld. Het bos is genoemd naar de Galgenakker waar de Galgestraat naar toe leidde en waar in het verleden een galg gestaan heeft. Het bos kent een zandverstuiving met stukken heide, Cadettenkamp genaamd.

Het Cadettenkamp is nog vrijwel in de toestand van 1838. ondanks dat het veel heeft geleden onder militair gebruik.

Het plangebied ligt op de zandgronden en loopt van oost naar west af van ongeveer 5 tot ongeveer 3 m boven NAP. Meulenspie loopt van noord naar zuid van hoog naar laag. Aan de zuidrand van Meulenspie ligt een dalletje waar een waterloop gelopen heeft, "Beekje bij de

Boeverije" genaamd.

Hoge Gouw kent in het midden van het gebied een zandrug die van oost naar west loopt. De zuidrand van de rug vormt een steilrand die zeer duidelijk zichtbaar is in het veld.

3.2. Bestaande functionele situatie

De gronden in het plangebied zijn nog in agrarisch gebruik, het grondgebruik kenmerkt zich door grasland en akkers. Een uitzondering hierop vormen het Landhuizengebied Valkenstraat waar wordt gewoond en het schoolgebouw (ROC) in de Meulenspie, dat reeds in aanbouw is. Hiervoor is vrijstelling verleend middels de Art 19.1-procedure.

3.3. Ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van de Meulenspie is beperkt, van Hoge Gouw redelijk hoog en de ruimtelijke kwaliteit van het Landhuizengebied Valkenstraat is zeer hoog.

Meulenspie is een open gebied dat wordt begrensd door de Nieuwe Kadijk, de Oosterhoutse weg en het historische lint Moleneind. Het lint vormt door haar laanbeplanting, erfbepanting en historische bebouwing, een belangrijke bijdrage voor de ruimtelijke kwaliteit van de Meulenspie. De Oosterhoutse weg in mindere mate. De Nieuwe Kadijk doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de Meulenspie.

Hoge Gouw bestaat uit akkers begrensd door aantrekkelijke randen. De westrand wordt gevormd door het historische lint Moleneind, de (noord)oostrand bestaat uit bos dat onderdeel uitmaakt van het Landhuizengebied Valkenstraat en aan de zuidzijde ligt een houtwal met daarachter de laanbeplanting van de Galgestraat. De steilrand op de akker vormt eveneens een kwaliteit.

Het Landhuizengebied Valkenstraat kent een hoge ruimtelijke kwaliteit doordat het hoofdzakelijk bestaat uit bos met hier en daar een landhuis met daaromheen een tuin.

De bosrand, de houtwal en de laan- en erfbepanting zijn niet alleen van esthetisch, maar ook ecologisch van belang. Het zijn deze groenstructuren die een belangrijke rol spelen in het ecologisch functioneren van het gebied.

Hierbij moet worden gedacht aan migratieroutes voor tal van diersoorten, waaronder vleermuizen, en aan fourageergebied voor onder andere de steenuil, die met name langs de randen van de begroeiing zijn voedsel vindt.

De economische kwaliteit van het gebied wordt, voor zover het geen woongebied is, op dit moment hoofdzakelijk bepaald door het landbouwkundig gebruik. De grondslag laat niet veel andere landbouwkundige grondgebruiksmogelijkheden toe dan akker- en grasland. Het gaat hier om overwegend vrij arme zandgronden, die in de gangbare landbouw vrij zwaar bemest en of beregend dienen te worden om goede opbrengsten te kunnen garanderen. De waarde van het gebied voor de landbouw is daarmee als gemiddeld te beschouwen.

Wanneer we het begrip 'kwaliteit' uitwerken naar zijn esthetische, ecologische en economische component moeten we constateren dat de grootste waarde van het gebied is gelegen in de rol die het speelt in de relatie tussen het dorp en de bossen.

4. Stedenbouwkundig en landschappelijk plan

4.1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Meulenspie/Valkenstraat' bestaat uit 6 deelgebieden, te weten:

1. Meulenspie
2. Moleneind
3. Hoge Gouw-west
4. Hoge Gouw
5. Landhuizengebied Valkenstraat
6. Nieuwe Kadijk



Figuur: Deelgebieden in bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Meulenspie/Valkenstraat' is voor een deel een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan en voor een deel conserverend.

Het plangebied kent twee uitbreidingslocaties, te weten Meulenspie en Hoge Gouw. Voor de Nieuwe Kadijk wordt de aanleg van een ongelijkvloerse kruising deels mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan voorzover deze ontwikkeling binnen het plangebied is opgenomen.

Het deelgebied Meulenspie ligt aan de zuidkant van Teteringen, tussen de Oosterhoutseweg, Moleneind en de noordelijke rondweg.

Deelgebied Hoge Gouw bestaat uit twee delen (Hoge Gouw en Hoge Gouw-west) en ligt aan de zuidoostkant van Teteringen, tussen Moleneind, Valkenstraat, Cadettenkamp en Galgestraat. Hoge Gouw-west is een particuliere ontwikkeling (15 woningen).

Het conserverende deel van het bestemmingsplan richt zich op het Landhuizengebied Valkenstraat en het bebouwingslint Moleneind. Het Landhuizengebied Valkenstraat ligt zowel ten noorden als ten zuiden van de Valkenstraat en bestaat in totaal uit ruim 45 woningen gelegen in een bosgebied. Langs het Moleneind staan een aantal oudere boerderijen en

woningen met hier en daar nog onbebouwde delen zoals weilandjes.

Ten aanzien van het uitbreidingsgebied Meulenspie het volgende.

De planologische vertaling van het MER heeft geen consequenties voor ruimtelijke hoofdopzet van dit deelgebied, zoals deze vóór de uitspraak van de Raad van State al was vastgelegd in een ontwerp van een uitwerkingsplan.

Ontwikkelingen die wél van invloed zijn geweest op het stedenbouwkundig plan, zoals dat nu voor u ligt, zijn:

1. De aanwezigheid van de steenuil in het gebied, die is aangewezen als rode lijst-soort en daardoor een zeer hoge bescherming geniet;
2. Kritiek van omwonenden op de twee kantoorgebouwen aan de kant van de Langelaar;
3. De wens van het ROC om een sporthal naast het schoolgebouw te realiseren.

Ten aanzien van het deelgebied Hoge Gouw heeft de planologische vertaling van de MER wél consequenties voor ruimtelijke hoofdopzet, zoals deze vóór de uitspraak van de Raad van State was opgezet. Medio 2003 werd er voor Hoge Gouw nog gedacht aan circa 35 particuliere woningen op kavels van circa 1500 m² groot. In dit segment is in Breda inmiddels voldoende aanbod. Daarentegen bestaat er wel behoefte aan kavels van om en nabij de 500 m². Door de oppervlakte van de kavels aan te passen aan de vraag van de markt, kan de Hoge Gouw in dit segment complementair worden in plaats van concurrerend ten opzichte van het overige aanbod in de stad. Niettemin blijft het gebied gekarakteriseerd als groen woonmilieu.

Daarnaast bevindt zich ook in de nabijheid van Hoge Gouw een bewoonde nestkast met steenuilen.

Voor het gebiedje Hoge Gouw-west is een Artikel 19.1-procedure opgestart. De planologische vertaling van het MER heeft hier geen consequenties voor.

4.2. Visie

Overgang van dorps naar landelijk

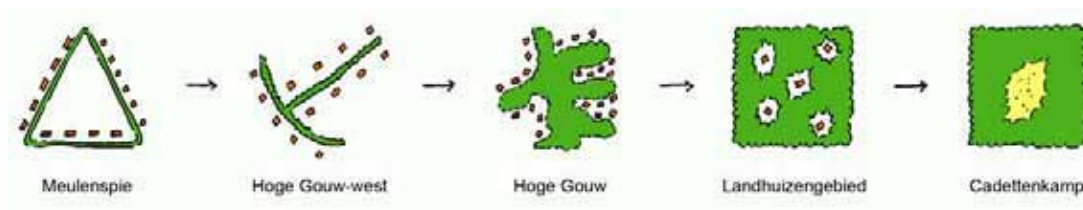
Van west naar oost wordt een overgang gecreëerd van het bestaande Teteringen naar het Cadettenkamp. Een overgang van dorps naar landelijk.

De Meulenspie is het meest westelijke deel van het plangebied en vormt de entree van Teteringen. De Meulenspie krijgt een dorpse uitstraling, die past bij het bestaande Teteringen.

Meulenspie gaat over in Hoge Gouw-west dat eveneens aansluit op het bestaande Teteringen. Om de gewenste overgang naar het Cadettenkamp te bewerkstelligen krijgt Hoge Gouw-west een wat groener beeld en een wat meer informele sfeer dan de bestaande woonwijk waar de ontwikkeling aan grenst.

Hoge Gouw krijgt een zeer informele sfeer met natuurlijke vormen en veel opgaande beplanting. Hiermee vormt Hoge Gouw een overgang naar het Landhuizengebied Valkenstraat, dat bestaat uit bos waarin ruimtes zijn uitgekapt voor de bouw van vrijstaande woningen. Het Landhuizengebied Valkenstraat sluit aan op het Cadettenkamp. Het Cadettenkamp ligt in het buitengebied en maakt deel uit van de bossen aan de oostzijde van Teteringen.

De overgang van dorps naar landelijk is niet alleen terug te vinden in de ruimtelijke opzet van de verschillende buurten, die van formeel over gaat in informeel en van groen naar zeer groen. De overgang van dorps naar landelijk is ook terug te vinden in de bebouwingsdichtheden (van gemiddelde dichtheid naar lage dichtheid), in de bebouwingstypen (twee-onder-één-kap/rijtjes naar kapitale villa's) en in de vormgeving van het openbaar groen (van cultureel naar natuurlijk).



Ecologische verbinding Waterakkers-Cadettenkamp

De zuidrand van het plangebied wordt gevormd door een ecologische verbindingszone, die de Waterakkers verbindt met het Cadettenkamp. (De Waterakkers is een watermachine tussen Teteringen en Breda Noordoost met een waterzuiverende functie.)

De Waterakkers worden gerealiseerd in een laag gelegen gebied dat via de Meulenspie, Hoge Gouw en het Landhuizengebied Valkenstraat langzaam op loopt naar het relatief hooggelegen Cadettenkamp. Binnen de ecologische verbindingszone wordt de overgang van nat naar droog bewerkstelligd middels een waterpartij, die via nat broekbos over gaat in droog loofbos met daarin grote open plekken.

Toekomstmogelijkheden genereren voor steenuil

De afname in oppervlak van het fourageergebied van de steenuil, als gevolg van de ontwikkeling van de Meulenspie en Hoge Gouw, wordt gecompenseerd door maatregelen te treffen opdat de soort kan uitwijken naar een minder bedreigd belendend gebied of zich kan handhaven op de huidige locatie.

Deze maatregelen zijn tweeledig:

1. Duurzame maatregel (compensatie):

Inrichten van kerngebieden voor steenuilen op Bredase schaal. Locaties worden gezocht in Bavel-Oost, De Rith, Weimeren en tussen Teteringen en Oosterhout. Deze maatregel is niet gekoppeld aan de stedenbouwkundige plannen voor de Meulenspie en Hoge Gouw.

2. Mitigerende maatregelen in en bij het plangebied:

De inrichting van de ecologische verbindingszone wordt speciaal geschikt gemaakt voor steenuilen.

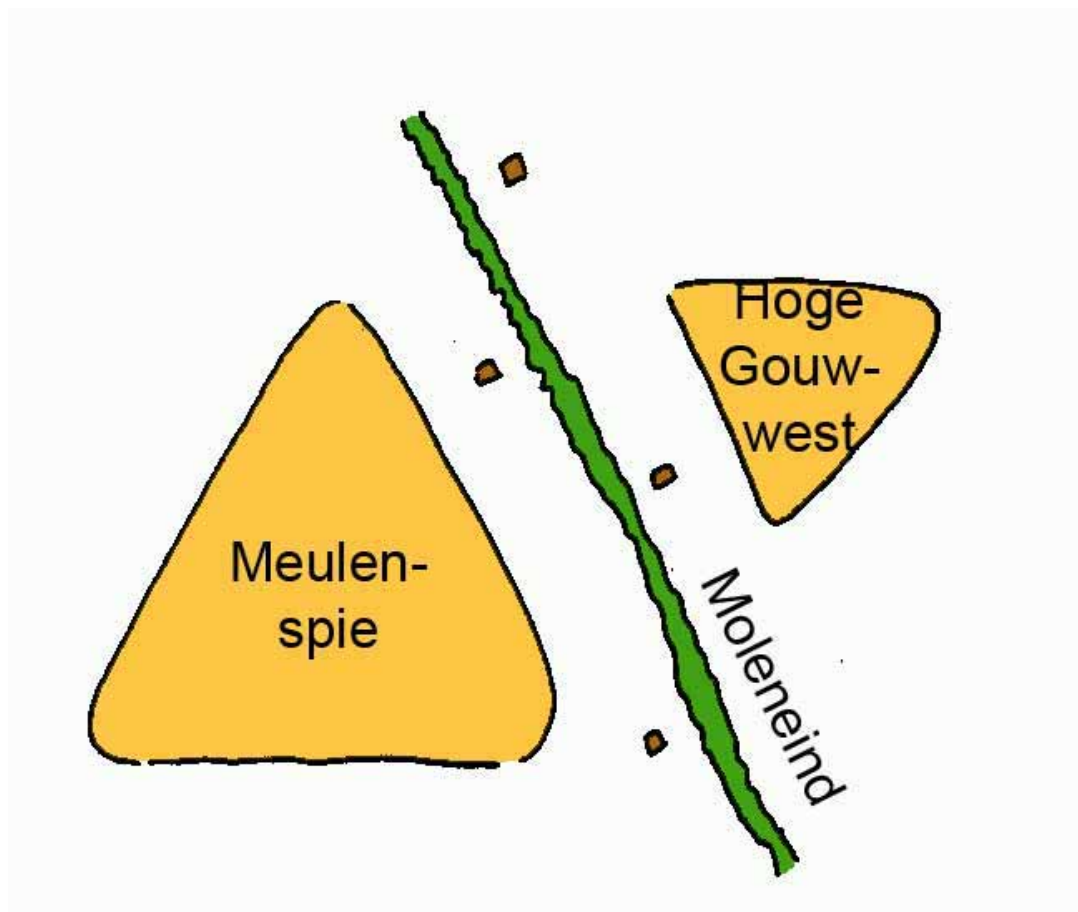
Ten zuidoosten van het gebied, aan de Galgestraat ligt een agrarisch gebied dat in particuliere handen is en dat door de eigenaar ingericht gaat worden als een landgoed. Deze locatie biedt duurzame perspectieven voor de steenuil.

De positionering van de bebouwing in de nieuwe ontwikkelingen is zodanig gekozen dat de uilen acceptabele aanvliegroutes houden naar de ecologische verbindingszone en het landgoed in ontwikkeling.

Lint in ere houden

Het Moleneind wordt als historisch lint zoveel mogelijk in ere gehouden. De ruimtelijke hoofdstructuur van Teteringen bestaat uit twee historische dragers, de Hoolstraat/Moleneind en de Oosterhoutseweg.

De nieuwe ontwikkelingen Meulenspie en Hoge Gouw-west komen dan ook *achter* het historische lint Moleneind te liggen, zodat de verschijningsvorm van het lint zelf zoveel mogelijk gehandhaafd kan worden. Om het beeld van lintbebouwing te versterken en het zicht op de nieuwe ontwikkelingen weg te nemen wordt het lint hier en daar verdicht. Verdichting vindt enkel en alleen plaats op plekken waar het niet ten koste gaat van de historische karakteristiek.



Zo veel mogelijk zeggenschap van bewoners over nieuw te realiseren woningen

Het streven is er op gericht om in elke buurt de zeggenschap van de toekomstige bewoners over hun nieuw te bouwen woning, zo groot mogelijk te laten zijn. Hierbij wordt ingespeeld op de overgang van dorps naar landelijk: Hoe landelijker, hoe meer zeggenschap.

1. In de Meulenspie komen grote en 'lege' woningen, flexibel en veranderbaar naar indeling en gebruik;
2. Bij Hoge Gouw-west is er een participatiemogelijkheid voor bewoners bij de projectontwikkeling door de markt. Bewoners kopen een casco-woning die in overleg met hen verder wordt uitgewerkt;
3. Hoge Gouw is volledig bedoeld voor particulier opdrachtgeverschap.

4.3. Meulenspie

4.3.1. Visie Meulenspie

Afmaken schil

De Meulenspie sluit aan op de "schilsgewijze" uitbreiding van Teteringen in het verleden. De ruimtelijke hoofdstructuur van Teteringen bestaat uit twee historische dragers (Hoolstraat-Moleneind en de Oosterhoutseweg) waaromheen in de loop der tijd uitbreidingswijken zijn ontwikkeld, die een schil rondom de linten vormen. De buitenste schil aan de oostzijde van Teteringen wordt doorgezet in de Meulenspie.

Lint in ere houden

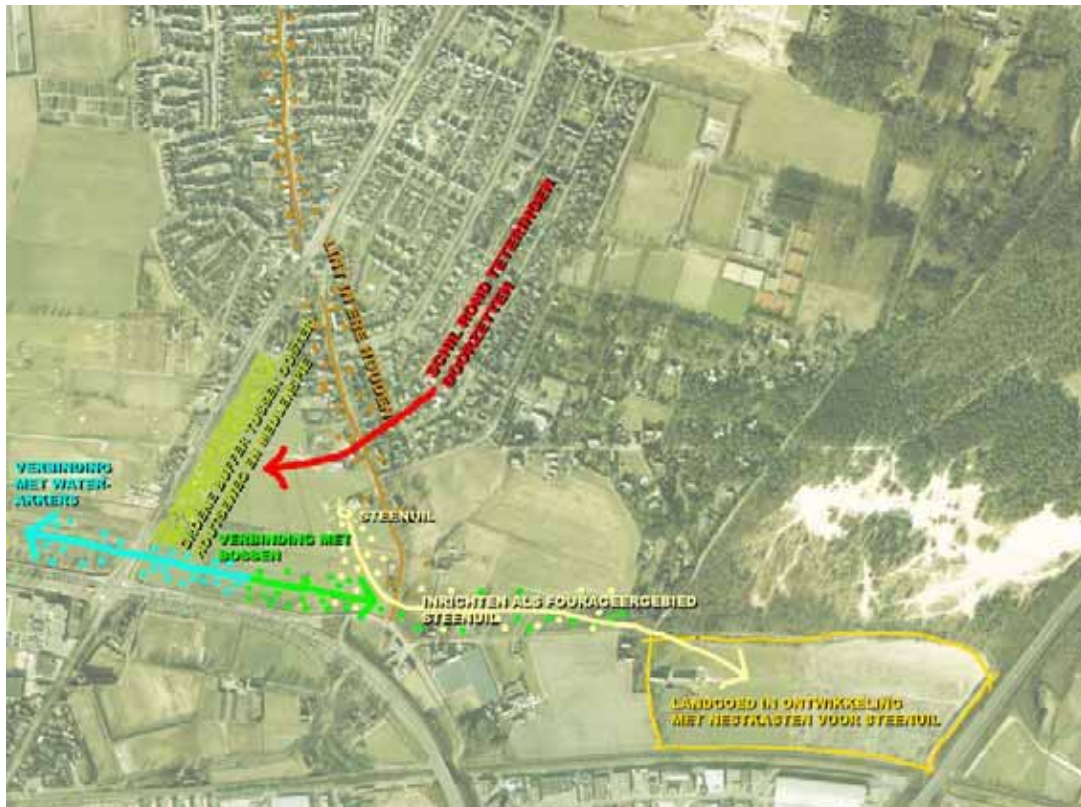
Meulenspie komt vanuit het historische lint gezien *achter* het lint Moleneind te liggen, zodat de verschijningsvorm van het lint zelf zoveel mogelijk gehandhaafd kan worden.

Ecologische verbinding

Aan de zuidzijde van de Meulenspie komt een ecologische verbindingszone (Evz) die bestaat uit een waterpartij die overgaat in een broekbos.

Groene buffer tussen Meulenspie en Oosterhoutseweg

De Oosterhoutseweg wordt aan de oostzijde geflankeerd door een parkstrook waardoor er een groene buffer ontstaat tussen de weg en de Meulenspie, die het geluid van de Oosterhoutseweg op afstand houdt. Op die manier kent de Meulenspie aan alle drie de zijden een groene ruimtelijke kwaliteit (historisch lint, ecologische verbindingszone en groene buffer).



4.3.2. Concept Meulenspie

Dorps

De woonbuurt in de Meulenspie krijgt een dorpsse uitstraling, die past bij het bestaande Teteringen. Door aan de randen twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen te situeren past de woonbuurt in de rest van het beeld langs de Oosterhoutseweg en het Moleneind. De rijwoningen worden binnenin, in de dwarsstraten gesitueerd.

Transparante zone

De zone aan de zuidkant van de Meulenspie vormt een transparante zone tussen de toekomstige woonbebouwing en de Evz. Het gaat om een overwegend groene strook met daarin losse bouwblokken die op gepaste afstand van elkaar staan. Tussen de bouwblokken door zijn zichtrelaties tussen de toekomstige woonbebouwing en de Evz. De bouwblokken bestaan uit een middelbare school (ROC), een gymzaal en vier kantoorgebouwen.

Lusvormige ontsluiting

De ontsluiting van de Meulenspie wordt gevormd door een driehoekige lus die aan de zuidzijde

aantakt op de Oosterhoutseweg. De zuidelijke tak die aansluit op de Oosterhoutseweg krijgt een groene middenberm waardoor er een formeel profiel ontstaat.

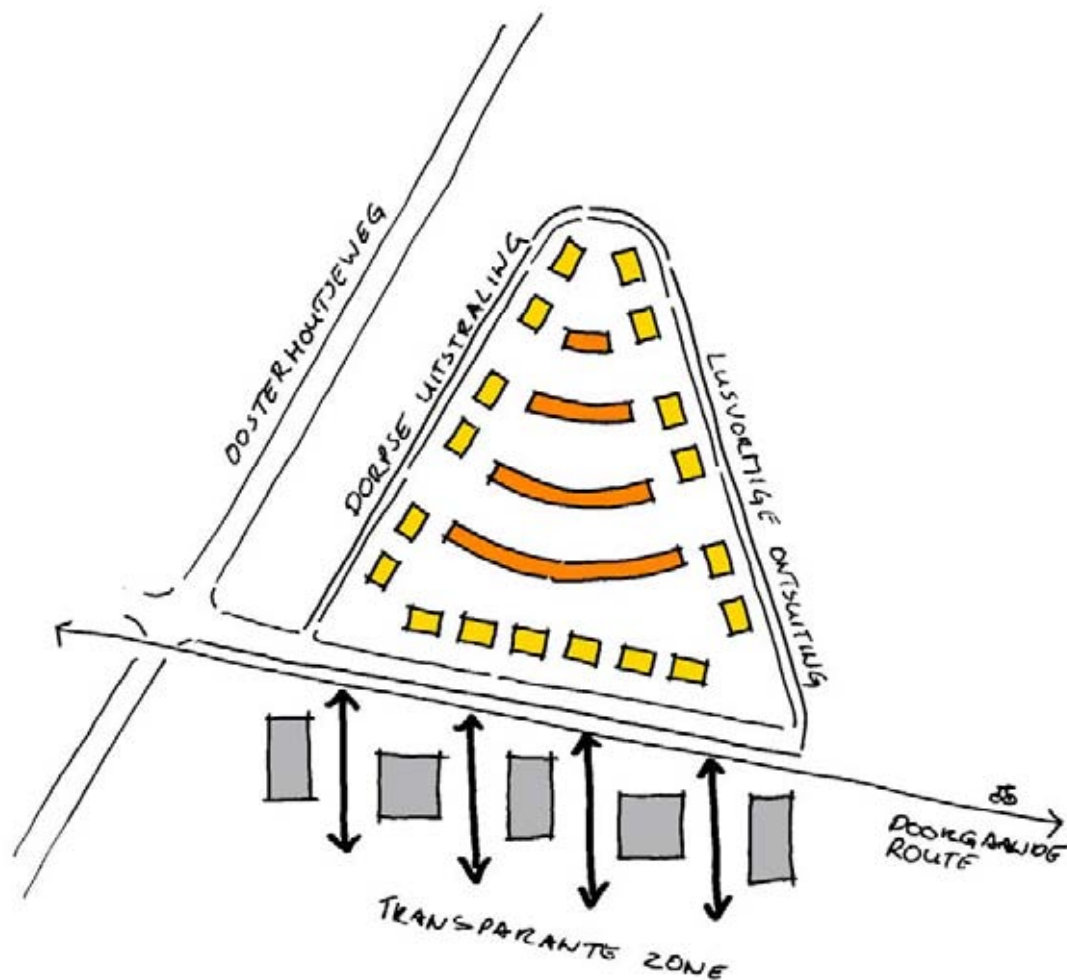
Accenten

De formele entree van de Meulenspie wordt visueel beëindigd door een klein kantoorgebouw dat deel uitmaakt van een cluster van 4 kantoorgebouwen. Het bewuste kantoorgebouw komt net niet in het verlengde van de toegangsweg te liggen, maar ernaast. Het gebouw accentueert op die manier de bocht die de weg op die plek maakt. Dit kantoor maakt onderdeel uit van een cluster van 4 kantoorgebouwen waarvan de twee kantoren aan de zijde van het Moleneind 4 lagen en de twee kantoorgebouwen aan de zijde van het ROC 5 lagen worden.

De overgang van de Meulenspie naar het bestaande dorp wordt bij het kruispunt van de Oosterhoutseweg en de Langelaar gemarkeerd door één gebouwtje van maximaal 2 lagen hoog, dat gesitueerd is op de kop van de groenstructuur dichtbij de Oosterhoutseweg en zo zowel de entree van het oude dorp benadrukt als de beëindiging vormt van de groenstructuur.

Doorgaande langzaamverkeersroute

Aan de zuidelijke ontsluitingsweg is ook een langzaamverkeersroute gekoppeld die aansluit op de Waterakkers, de Hoge Vucht en de Lage Vuchtpolder in het westen en het Moleneind in het oosten. Vanuit Moleneind wordt aangesloten op de bestaande fietspaden langs de Galgenstraat naar het Cadettenkamp en de Teteringse Heide.



4.3.3. Stedenbouwkundig plan Meulenspie



Functies

Woningen

Er komen in totaal 84 grondgebonden woningen in het gebied.

De woningdifferentiatie is:

- | | |
|----|----------------------|
| 20 | goedkope koop |
| 6 | koop middelduur laag |
| 4 | koop middelduur hoog |
| 54 | dure koop |

Om langs het Moleneind het beeld van lintbebouwing te versterken en om het zicht vanuit het lint op de nieuwe kantoren gedeeltelijk weg te nemen, komen er twee nieuwe vrijstaande woningen aan het Moleneind te staan.

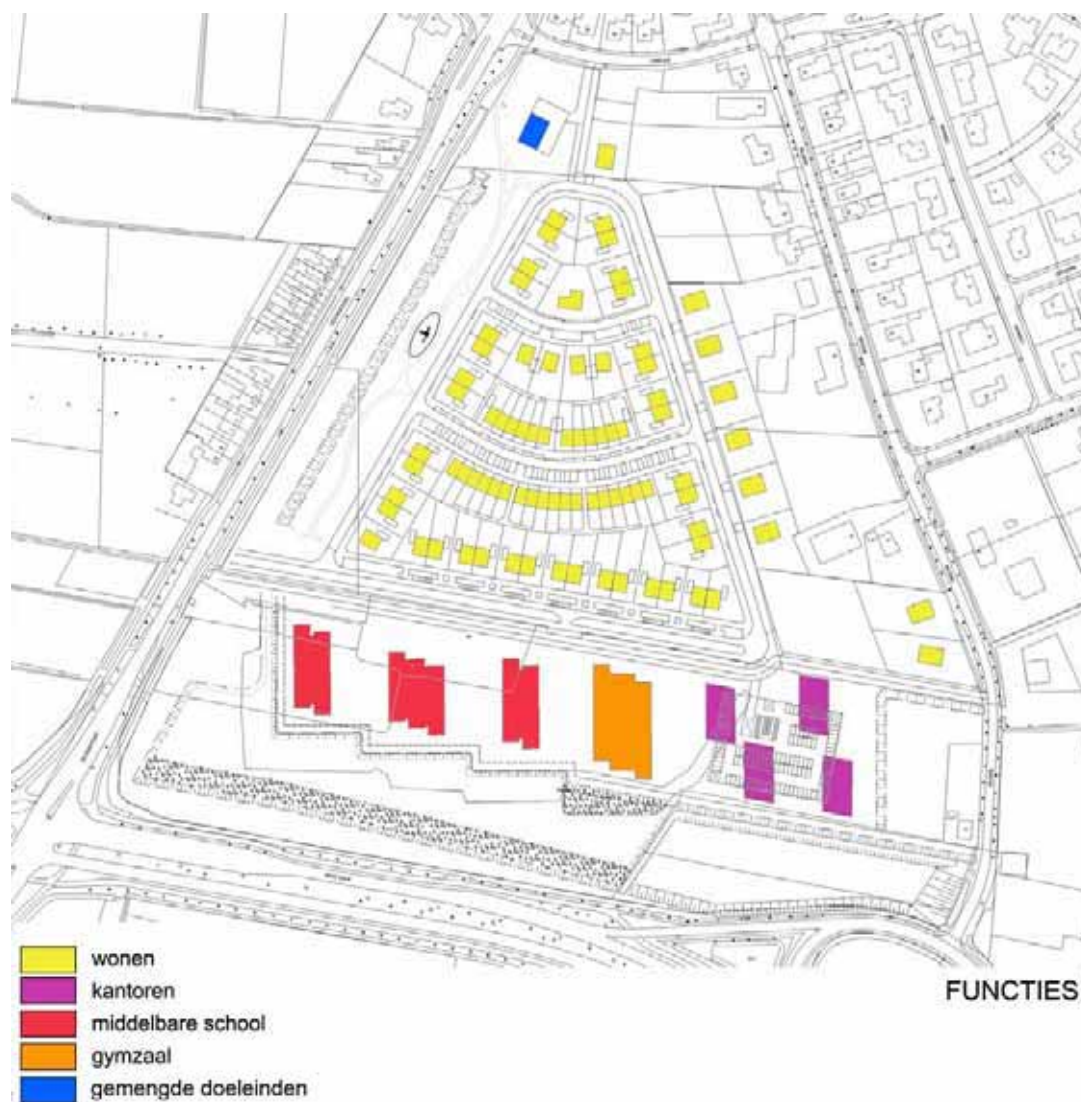
Kantoren

Voor kantoorvoorzieningen aan de zuidzijde, langs de ecologische verbindingszone geldt dat er alleen kantoren zonder baliefunctie mogen worden gevestigd. Hierin is ruimte voor differentiatie: de twee kantoorgebouwen aan de oostzijde mogen ieder maximaal 2.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) bevatten, terwijl de twee westelijker gelegen kantoortjes ieder maximaal 2.500 m² bvo mogen bevatten.

Ook bij de ontwikkeling aan de noordzijde van de Meulenspie is in het programma flexibiliteit voorzien. Hier is ruimte voor een kleinschalig kantoorgebouw zonder of met baliefunctie of medische of maatschappelijke dienstverlening met maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak.

School

Aan de zuidwestzijde wordt op dit moment een middelbare school gebouwd van het ROC van 10.513 m² bvo. Deze school kan ten oosten van het schoolgebouw een sporthal realiseren van 1.700 m² bvo, waar gymles kan worden gegeven aan de leerlingen.



Bouwhoogtes

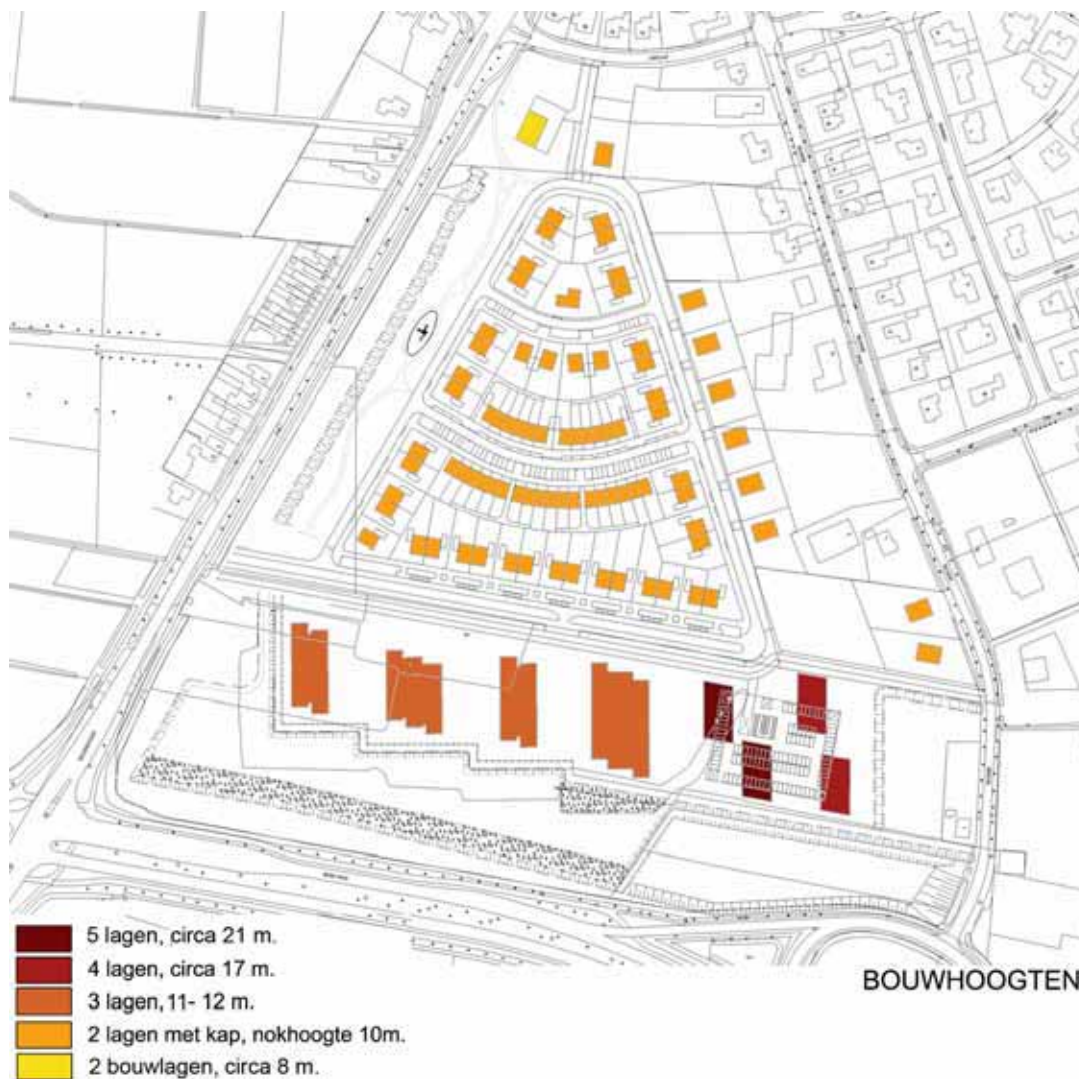
De grondgebonden woningen bestaan allen uit één of twee lagen met daarop een kap, waarbij de goothoogte maximaal 6 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 10 meter.

De school bestaat uit 3 gebouwen waarvan de buitenste 2 gebouwen 12 meter hoog worden en het middelste gebouw 11 meter. De sporthal hiernaast wordt maximaal 12 meter hoog.

Onder dit gebouw zal het fietsparkeren voor de school plaats gaan vinden.

De twee kantoorgebouwen naast de sporthal worden maximaal 21 meter hoog (5 lagen op halfverdiepte parkeergarage), de twee ernaast gelegen kantoorgebouwen worden maximaal 17 meter hoog (4 lagen op halfverdiepte parkeergarage).

Het kantoorgebouw bij het kruispunt van de Oosterhoutseweg en de Langelaar wordt maximaal 8 meter hoog (2 lagen).



Openbare ruimte.

De openbare ruimte bestaat uit 5 verschillende gebieden:

- Een parkstrook met speelplekken langs de Oosterhoutseweg;
- Het fourageergebied van de steenuil;
- De waterpartij in de ecologische verbindingszone;
- De kantooruinen en het schoolterrein die semi-openbaar zijn;
- De straten met groene (midden)bermen in het woongebied.

Parkstrook

De parkstrook bestaat uit een intensief onderhoude gazon met losse boomgroepen waar een wandelpad doorheen slingert. In het midden wordt een speelvoorziening aangebracht.

Fourageergebied steenuil

De afname in oppervlak van het fourageergebied van de steenuil, als gevolg van de ontwikkeling van de Meulenspie, wordt o.a. gecompenseerd door maatregelen te treffen binnen de Meulenspie.

1. De inrichting van de ecologische verbindingszone wordt speciaal geschikt gemaakt voor steenuilen. Daarbij wordt gedacht aan het realiseren van halfopen broekbos, ecologisch beheer en het plaatsen van nestkasten. Het broekbos wordt gevoed door het grondwater en ligt geïsoleerd ten opzichte van de waterpartij. Het broekbos is een geaccidenteerd terrein waardoor natte en droge delen ontstaan, die ecologisch waardevol zijn;
2. Tussen de bewoonde nestkast in de Meulenspie en de Evz wordt een zone zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing. Het betreft het gebied dat grenst aan het perceel alwaar de nestkast zich bevindt en een zone ten oosten van de nieuwe kantoorgebouwen langs het Evz. Deze zones worden ingericht met houtsingels, boomgroepen en grasvegetatie en worden ecologisch beheerd. Op die manier ontstaat er een groene verbinding naar het Evz en verder;

Waterpartij

De waterpartij in het Evz dient als bergingsgebied voor regenwater dat wordt aangevoerd vanuit de Meulenspie, een deel van Hoge Gouw en een deel van sportpark De Gouwen. Aan de randen worden plas-drasbermen aangelegd.

Kantoortuinen en schoolterrein

Bij de ontwikkeling van de kantoren en de school wordt en is meegegeven dat de terreinen zo groen mogelijk dienen te worden ingericht. Het oppervlak aan verharding dient minimaal te zijn en er dienen zoveel mogelijk bomen te worden aangeplant.

Straten en bermen

De verharding van de wegen en het fietspad bestaat uit asphalt. De voetpaden en het trottoir bestaan uit basalttegels.

De bermen langs de wegen bestaan uit gras met daarin bomen in een informele setting. In de bermen in de dwarsstraten krijgen de bomen een formele configuratie.



Verkeer en parkeren.

De Meulenspie wordt ingericht als 30-km-gebied. De Oosterhoutseweg is de hoofdentree (voordeur) van de Meulenspie. De afwikkeling vindt plaats via een geregelde kruising die in de toekomst tevens toegang geeft tot de Bouverijen.

De Meulenspie wordt intern ontsloten door een driehoekige lus. Het gebouw bij het kruispunt van de Oosterhoutseweg en de Langelaar wordt via de Langelaar ontsloten en niet via de lus van de Meulenspie. Bij de realisering van parkeervoorzieningen op maaiveld dient extra aandacht te worden besteed aan de groene inpassing en positionering hiervan.

Ten behoeve van calamiteiten en langzaam verkeer worden er via fietspaden twee alternatieve routes gerealiseerd, één die aantakt op het Moleneind en één die aantakt op de Langelaar.

De fietspaden verbinden Meulenspie met de Bouverijen in het westen, het recreatieve fietspad langs het Cadettenkamp in het oosten en het bestaande Teteringen in het noorden.

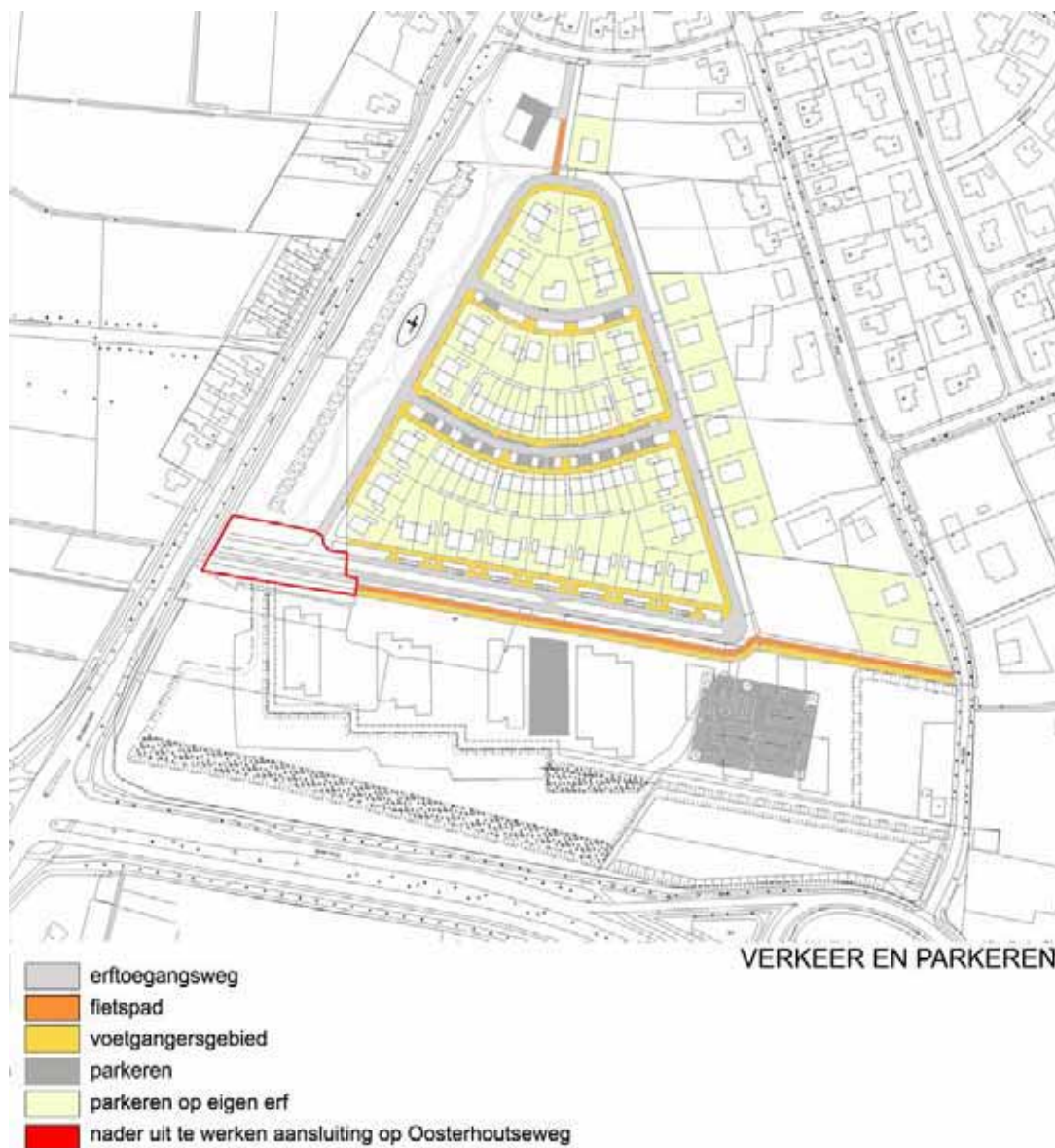
In de nabijheid van de aansluiting op de Oosterhoutseweg komt, langs de Oosterhoutseweg, een HOV-bushalte.

Voor parkeren is uitgegaan van de parkeernormering uit de Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda. De normering is verder gekoppeld aan de gemeentelijke Bouwverordening en zal worden getoetst bij de diverse aanvragen om bouwvergunning.

In het oostelijke en westelijke deel van de lus wordt de resterende openbare parkeerbehoefte op straat, in het rijwegprofiel opgevangen.

In het zuidelijke deel van de lus en voor de rijenwoningen worden alle parkeervoorzieningen gerealiseerd in de openbare ruimte.

Voor kantoorvoorzieningen aan de zuidzijde geldt dat er alleen kantoren zonder baliefunctie mogen worden gevestigd. De parkeervoorziening dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Bij de kantoren langs de ecologische verbindingszone dient een gedeeltelijk verdiepte en onder de gebouwen gelegen voorziening gerealiseerd te worden.



4.4. Hoge Gouw

4.4.1. Visie

Bossfeer

Het plangebied Hoge Gouw grenst direct aan het bos (Landhuizengebied Valkenstraat en Cadettenkamp) en de bossfeer wordt zoveel mogelijk doorgezet in het stedenbouwkundig plan. Hoge Gouw krijgt een zeer informele sfeer met natuurlijke vormen en veel opgaande

beplanting.

Ecologische verbinding

Aan de zuidzijde van Hoge Gouw komt een ecologische verbindingszone, die bestaat uitloofbos met daarin grote open plekken. Ook de inrichting van de ecologische zone draagt bij aan de bossfeer.

Particulier opdrachtgeverschap

Om de zeggenschap van bewoners over de woning zo groot mogelijk te houden is Hoge Gouw volledig bedoeld voor particulier opdrachtgeverschap.



4.4.2. Concept

Informeel

Om Hoge Gouw een informele sfeer te geven is gekozen voor bochtige straten met brede bermen met veel verspreid staande bomen. Door de straten bochtig te maken en de vrijstaande woningen hier zo losjes mogelijk omheen te groeperen ontstaan er verschillende

besloten ruimtes. Er wordt niet gekozen voor een strakke rooilijn maar de woningen komen verschoven ten opzichte van elkaar te staan. De voorgevelrooilijn komt in veel gevallen ver op de kavel te liggen zodat er ruimte ontstaat voor groene voortuinen, die het verlengde vormen van de groene berm.

Ecologische verbinding “kijkgroen”

De ecologische verbindingzone aan de zuidrand van Hoge Gouw wordt zo ontoegankelijk mogelijk gemaakt, zodat haar functioneren niet wordt gefrustreerd. De verbindingzone wordt ingericht als fourageergebied voor de steenuil en bij drukte en betreding is de ecologische waarde minder hoog. Voor de bewoners functioneert de ecologische verbinding dan ook voornamelijk als kijkgroen.

Om de betreedbaarheid zo klein mogelijk te maken wordt de zone redelijk dicht beplant en er gaan slechts 2 langzaam verkeersverbindingen doorheen. De open plekken vormen zogenaamde “kamers” waar de steenuil kan fourageren. Deze worden omsloten door een afrastering gevormd door houten paaltjes en ijzerdraad.

Centrale groene ruimte

Centraal in het plangebied worden de bermen dusdanig breed dat deze ruimte bieden aan allerlei speelmogelijkheden. Op die manier wordt de druk op de ecologische verbindingzone ontlast.

Vertakte ontsluiting

De ontsluiting van Hoge Gouw wordt gevormd door een hoofdweg met grotendeels doodlopende zijtakken. Het doodlopen van de zijtakken draagt bij aan de informele sfeer.

De hoofdweg takt aan de noordzijde aan op de Valkenstraat.

4.4.3. Stedenbouwkundig plan

Woningen

Er komen in totaal 49 kavels voor vrijstaande woningen in het gebied (dure koop). Het grootste deel van de kavels is ca. 500 tot ca. 1000 m² groot.

Bouwhoogtes

De grondgebonden woningen bestaan allen uit één laag met een kap, waarbij de goothoogte maximaal 4,5 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 10 meter.

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit 2 verschillende gebieden:

1. Straten met zeer brede bermen met veel bomen;
2. Twee centrale ruimtes die bestaan uit een verhoging van het maaiveld met in het midden zand en daar bomen omheen. Het zand refereert aan het Cadettenkamp en vormt een spelaanleiding voor kinderen.

Om een zo rustig en informeel mogelijk beeld te bewerkstelligen worden de straten, fiets- en voetpaden geasfalteerd. Er worden geen opsluitbanden toegepast, zodat straten en groen

ontspannen in elkaar over lopen. De bomen worden losjes en in groepen over de bermen verspreid. Voor het natuurlijke beeld worden ook meerstammige bomen toegepast.

Verkeer en parkeren

De Hoge Gouw wordt ontsloten via de Valkenstraat en heeft een calamiteitenontsluiting die aansluit op de Galgestraat.

Hoge Gouw wordt ingericht als 30-km-gebied. Voor parkeren is uitgegaan van de parkeernormering uit de Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda. De normering is verder

gekoppeld aan de gemeentelijke Bouwverordening en zal worden getoetst bij de diverse aanvragen om bouwvergunning.

Het bezoekersparkeren vindt plaats aan de kant van de weg. Ter bescherming van de bermen komen er ritterplaten langs de weg zodat het groene beeld gehandhaafd blijft.

Aan de zuidzijde komt een fietsverbinding naar de Galgestraat die tevens dient als calamiteitenontsluiting. De verbinding vormt voor fietsers de kortste route naar de binnenstad van Breda.

Aan de zuidoostkant komt een voetpad dat aansluit op de Galgestraat. Van daar uit kan men naar het Cadettenkamp wandelen. Hoge Gouw en Hoge Gouw-west worden met elkaar verbonden middels een fietspad.

4.5. Hoge Gouw-west

Tuindorp

In Hoge Gouw-west worden de kenmerken van de omliggende buurten gecombineerd tot een nieuw geheel. Het dorpse van bestaand Teteringen en de Meulenspie wordt gecombineerd met het landelijke van Hoge Gouw en het Landhuizegebied Valkenstraat. Tensamen ontstaat er de sfeer van een tuindorp.

Met kavels van ca. 1000m² waar vrijstaande woningen op staan, sluit Hoge Gouw-west aan op de aangrenzende wijk De Gouwen. Met de strakke voorgevelrooilijn en de casco-woningen sluit Hoge Gouw-west aan op de Meulenspie.

Met hagen als erfafscheiding en losse, informele boombeplanting in de straten sluit het gebied aan op Hoge Gouw. Ook bij Hoge Gouw-west komt de voorgevelrooilijn ver op de kavel te liggen, zodat er ruimte ontstaat voor groene voortuinen.

Lint in ere houden

Hoge Gouw-west komt *achter* het historische lint Moleneind te liggen, zodat de verschijningsvorm van het lint zelf zoveel mogelijk gehandhaafd kan worden.

Casco-woningen

Bij Hoge Gouw-west is er een participatiemogelijkheid voor bewoners bij de projectontwikkeling door de markt. Bewoners kopen een casco-woning die in overleg met hen verder wordt uitgewerkt. Er komen in totaal 14 casco-woningen in het gebied (dure koop).

Hiernaast wordt er aan het Moleneind 1 woning gerealiseerd onder particulier opdrachtgeverschap.

Bouwhoogtes

De grondgebonden woningen bestaan allen uit twee lagen met daarop een kap, waarbij de goothoogte maximaal 7 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 10 meter.

Openbare ruimte

De rijbanen worden uitgevoerd in gebakken klinkers. De rijbanen worden geflankeerd door wadi's. De detaillering van de openbare ruimte is overwegend ingetogen en sober.

Verkeer en parkeren

Hoge Gouw-west wordt ontsloten via de Wildhage. Er komt een calamiteitenontsluiting die aansluit op de Valkenstraat. Aan de kant van Hoge Gouw komt een voetpad die Hoge Gouw-west verbindt met Hoge Gouw.

Hoge Gouw wordt ingericht als 30-km-gebied. Voor parkeren is uitgegaan van de parkeernormering uit de Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda. De normering is verder gekoppeld aan de gemeentelijke Bouwverordening en zal worden getoetst bij de diverse aanvragen om bouwvergunning.

Het bezoekersparkeren wordt in de openbare ruimte gesitueerd. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd in ritterplaten zodat het groene beeld gehandhaafd blijft.



4.6. Landhuizengebied, Moleneind en Nieuwe Kadijk

Landhuizengebied Valkenstraat

Het Landhuizengebied Valkenstraat is historisch gegroeid uit percelen bos waarin ruimtes zijn uitgekapt voor de bouw van vrijstaande woningen. Door de aanwezigheid van bos dat stamt uit de periode 1750-1900 en doordat het historische padenpatroon bewaard is gebleven, heeft het Landhuizengebied Valkenstraat een hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast heeft het gebied een ecologische waarde, met name voor broedvogels.

Het Landhuizengebied Valkenstraat kent binnen het gebied Meulenspie/Valkenstraat het meeste groen en het heeft de laagste bebouwingsdichtheid. Daarmee kent het een hoge ruimtelijke kwaliteit en is het het meest landelijke deel binnen het bestemmingsplan. Binnen de gemeente Breda is het Landhuizengebied Valkenstraat als woonmilieu uniek.

Om de hoge waarden van het Landhuizengebied Valkenstraat te beschermen wordt in het bestemmingsplan de huidige situatie zoveel mogelijk geconserveerd, waarbij de rechten die bestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt hebben gediend.



Moleneind

Het Moleneind wordt als historisch lint zoveel mogelijk in ere gehouden. De ruimtelijke hoofdstructuur van Teteringen bestaat uit twee historische dragers, de Hoolstraat/Moleneind en de Oosterhoutseweg.

De nieuwe ontwikkelingen Meulenspie en Hoge Gouw-west komen dan ook *achter* het historische lint Moleneind te liggen, zodat de verschijningsvorm van het lint zelf zoveel mogelijk gehandhaafd kan worden. Om het beeld van lintbebouwing te versterken en het zicht op de nieuwe kantoren in de Meulenspie en op Hoge Gouw-west gedeeltelijk weg te nemen wordt het lint op strategische plekken verdicht.



Nieuwe Kadijk

Ter hoogte van de Oosterhoutseweg wordt er een ongelijkvloerse kruising gerealiseerd, zodat de nieuwe Kadijk onder de Oosterhoutseweg door gaat lopen.

Wat betreft het gebied dat ligt ingeklemd tussen de Nieuwe Kadijk en de Posthoorn, blijft de

situatie gehandhaafd.

5. Milieu-hygienische aspecten

5.1. Algemeen

Voor het ontwikkelen en instandhouden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld.

MER

De ontwikkeling van dit plan maakt onderdeel uit van meerdere ontwikkelingen rond Teteringen. Voor het totaal van deze ontwikkelingen is een Milieueffectrapportage (MER) uitgevoerd (rapportnummer: 9P7319A0, 27 september 2005). In het kader van deze MER is de invloed van deze ontwikkelingen op het milieu in beeld gebracht. De resultaten van het MER zijn verwerkt in een algemene planologische vertaling. Deze ontwikkeling past binnen deze algemene planologische vertaling. Daarnaast is voor zover relevant gebruik gemaakt van de gegevens uit dit MER.

In onderstaand hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2. Bodem

Binnen het bestemmingsplangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij deze onderzoeken zijn geen verontreinigingen in de bodem aangetroffen die een belemmering vormen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Wel zijn in het grondwater verhoogde gehalten zware metalen (met name arseen, cadmium, koper, nikkel en zink) aangetroffen. In de boven- en ondergrond wordt voor deze parameters de streefwaarde niet of 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 toekomstige bestemmingen. Wel wordt geadviseerd om binnen de gebieden waar deze verhoogde gehalten zware metalen worden aangetroffen geen grondwater te onttrekken voor het besproeien van gewassen.

5.3. Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Daarom dient bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen 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
- spoorweglawaaï
- industrielawaaï
- vliegtuiglawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein of een vliegveld. Daarom is in deze paragraaf niet ingegaan op industrielawaaï en vliegtuiglawaaï. Eventuele geluidoverlast van bedrijven is meegenomen in de paragraaf bedrijven.

Wegverkeerslawaaï:

Voor dit bestemmingsplangebied zijn met name Oosterhoutseweg en de Nieuwe Kadijk van belang. De overige wegen in het bestemmingsplan gebied zijn zogenaamde 30 km wegen en hoeven formeel niet in ogenschouw te worden genomen. Omdat het rustige straten betreft zullen deze wegen naar verwachting ook geen geluidoverlast veroorzaken.

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten ten gevolge van het wegverkeer 48 dB bedraagt. Om te onderzoeken of aan deze voorwaarde kan worden voldaan, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor dit plan (Akoestisch onderzoek ten behoeve van Bestemmingsplan Meulenspie, 20 november 2006). Aanvullend op dit onderzoek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de woningbouw op de hoek van de Oosterhoutseweg en de Langelaar (zie bijlage xx). Op deze plek was in het ontwerpbestemmingsplan een kantoorgebouw opgenomen.

Uit deze onderzoeken blijkt dat in het gebied alleen bij de eerste twee woonblokken (3 woningen) nabij het kruispunt Bouverijen / Oosterhoutseweg op de 1^e verdieping de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Oosterhoutseweg. Door het realiseren van een zogenaamde dove gevel (zonder te openen delen) kan echter aan de voorwaarden uit de Wet geluidhinder worden voldaan.

Spoorweglawaaï

Ten zuiden van de locatie loopt de spoorlijn Breda-Tilburg. De geplande woningbouw ligt binnen de invloedssfeer van deze spoorlijn (de zone van deze spoorlijn bedraagt 800 meter aan beide zijden).

Dit betekent dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeursgrenswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaaï op de gevels van nieuwe woningen 55 dB bedraagt.

Ten behoeve van de Hoge Gouw is door Movares Nederland B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer RIK-BP-060027122/ R95019A2BPA, 1 juni 2006). Uit dit onderzoek blijkt dat zonder maatregelen niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Aansluitend is een onderzoek gedaan waarin werking van verschillende walvarianten zijn berekend (rapportnummer RIK-BP-060027122/ R95019A3BPA, 2 oktober 2006). In verband met de nieuwe Wet geluidhinder zijn nieuwe berekeningen uitgevoerd volgens de nieuwe regelgeving (projectnummer: GP126616, 17 januari 2007).

Uit bovengenoemde onderzoeken blijkt dat door de aanleg van een geluidwal met een hoogte 2 meter en een lengte van 625 meter langs het spoor wordt voldaan aan de wettelijke normen. Deze wal zal opgenomen worden in de plannen van de landschapsontwikkeling ten zuiden van het plangebied waaraan momenteel wordt gewerkt. Naar verwachting zal deze ruim binnen de

planperiode van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Omdat:

1. De woningen van de Meulenspie op een grotere afstand van de spoorlijn liggen dan de woningen van de Hoge Gouw;
2. ten westen van de Nieuwe Kadijk raildempers en een geluidscherm van minimaal 1 meter zijn aangebracht, waarvan de geluidsreducerende werking minimaal gelijkwaardig is aan die van een geluidwal van 2 meter, en
3. er tussen de Meulenspie en de spoorlijn meer bebouwing met een afscherpende werking aanwezig is,

is het aannemelijk dat hier aan de voorkeursgrenswaarde zal worden voldaan. Door de realisatie van een bedrijventerrein tussen de spoorlijn en de Nieuwe Kadijk ("Digitpark") zal de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn in de toekomst verder afnemen.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. 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 plandempels voor diverse stoffen, te weten zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (ook wel fijn stof of PM₁₀ genoemd), lood, koolmonoxide en benzeen. In dit besluit is onder andere opgenomen dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de gevolgen op de luchtkwaliteit in beeld gebracht moeten worden.

Door KEMA Nederland B.V. is in opdracht van de gemeente Breda een onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit van de realisatie van alle geplande ontwikkelingen in en rond Teteringen (rapportnr: 50552722-TOS/MEC 06-9466, d.d. 2 mei 2006). Dit rapport is een revisie van een eerder verschenen rapport (rapportnummer: 50552722-KPS/MEC 05-9453: 23 november 2005). Deze revisie was noodzakelijk omdat in maart 2006 nieuwe gegevens over de te verwachten achtergrondconcentraties (GCN kaarten: Generieke Concentratie Nederland) en emissiefactoren van motorvoertuigen beschikbaar zijn gekomen. Op basis van deze nieuwe beschikbare - en voorgeschreven - gegevens (zie ook MNP rapport 500093003/2006: 'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijn stofproblematiek') is de verwachting voor de achtergrondconcentraties naar beneden bijgesteld.

Uit dit onderzoek blijkt dat als de plannen worden uitgevoerd de luchtkwaliteitsnormen in Teteringen vanaf 2010 niet worden overschreden.

5.5. Externe veiligheid en calamiteiten

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. De ontwikkelingen zijn niet toegestaan indien deze leiden tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Nieuwe ontwikkelingen van

kwetsbare objecten (oa woningen) binnen de PR-contour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Een PR van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt overlijdt een keer per miljoen jaar is. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour).

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van één ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

4. de kans op een ongeval,
5. het effect van het ongeval,
6. het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft,
7. de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

De normen voor het groepsrisico zijn vastgelegd in oriënterende waarden. Dit zijn richtwaarden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Transportverbinding

Langs de zuidelijke rand van het plangebied loopt de spoorlijn Breda-Tilburg. Over deze verbinding worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De invloedssfeer van deze transportverbinding is vastgesteld op 200 meter. De nieuwe ontwikkelingen zijn allen gepland op grotere afstand. Deze zullen dan ook niet leiden tot een noemenswaardige toename van de risico's ten gevolge van het vervoer van de spoorlijn.

Er liggen geen wegen in de omgeving van het plangebied waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Bedrijven

Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het bedrijf Detailchemie BV op het adres Takkebijsters 17. Dit betekent dat de externe risico's van dit bedrijf in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen in beeld gebracht moeten worden.

In het rapport "Risicoanalyse Detailchemie te Breda" (projectnummer 05871, 12 april 2007) zijn de externe veiligheidsrisico's van dit bedrijf vastgelegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de PR-contour van 10^{-6} per jaar buiten het plangebied ligt en dat, ook als de nieuwe ontwikkelingen zijn uitgevoerd, de normen voor het groepsrisico niet worden overschreden. De ontwikkelingen leiden niet tot een berekenbare toename van het groepsrisico.

Omdat het groepsrisico tengevolge van de nieuwe ontwikkelingen nauwelijks toeneemt, het groepsrisico ruim onder de norm blijft en de toekomstige bewoners naar verwachting voldoende zelfredzaam zijn, worden de nieuwe ontwikkelingen vanuit het oogpunt van externe veiligheid acceptabel geacht. De aanbeveling van de brandweer ten aanzien van blusvoorziening en dergelijke worden voor zover gelegen binnen het bestemmingsplangebied overgenomen. Daarnaast zal in een ander kader gewerkt worden aan de vermindering van het risico door bronmaatregelen.

Buisleiding

Langs de zuidelijke rand van het plangebied ligt een ondergrondse gastransportleiding van de Gasunie. De toetsingsafstand van de leiding bedraagt 30 meter. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in deze zone. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen 30 meter van de leiding, zullen de risico's hiervan in het besluit over deze ontwikkelingen moeten worden meegenomen.

5.6. Bedrijven

Langs de zuidelijke rand van het plangebied ligt een ondergrondse gastransportleiding van de Gasunie. De toetsingsafstand van de leiding bedraagt 30 meter. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in deze zone. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen 30 meter van de leiding, zullen de risico's hiervan in het besluit over deze ontwikkelingen moeten worden meegenomen.

5.6. Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

Categorie 1	grootste afstanden 0 en 10 meter
Categorie 2	grootste afstand 30 meter
Categorie 3	grootste afstanden 50 en 100 meter
Categorie 4	grootste afstanden 200 en 300 meter
Categorie 5	grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en de gevel van een woning of ander hindergevoelig object.

Bovengenoemde afstanden moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken, kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Nieuwe bedrijven

In het bestemmingsplan zijn in het zuidelijke deel van de Meulenspie maatschappelijke functies (gebouwen ten behoeve van onderwijs en hieraan gerelateerde voorzieningen) en kantoren voorzien. Deze functies zijn goed inpasbaar in deze omgeving.

Op de hoek van de Langelaar en de Oosterhoutseweg is nog een kantoorgebouw (categorie 1) gepland. Ook hiervan zal de hinder als bedoeld in de Wet milieubeheer beperkt zijn.

Bestaande bedrijven

Binnen het bestemmingsplangebied is, behoudens de kantoren en de school, alleen een transportbedrijf (Posthoorn) en een agrarisch technisch hulpbedrijf (Valkenstraat) aanwezig. Verder zijn binnen het plangebied geen bedrijven aanwezig

In onderstaande tabel staan de adressen inclusief de activiteit en het bijbehorende invloedsgebied aangegeven van de activiteiten waarvan de hindercirkels binnen het bestemmingsplangebied vallen. De genoemde afstanden zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen ze kleiner zijn

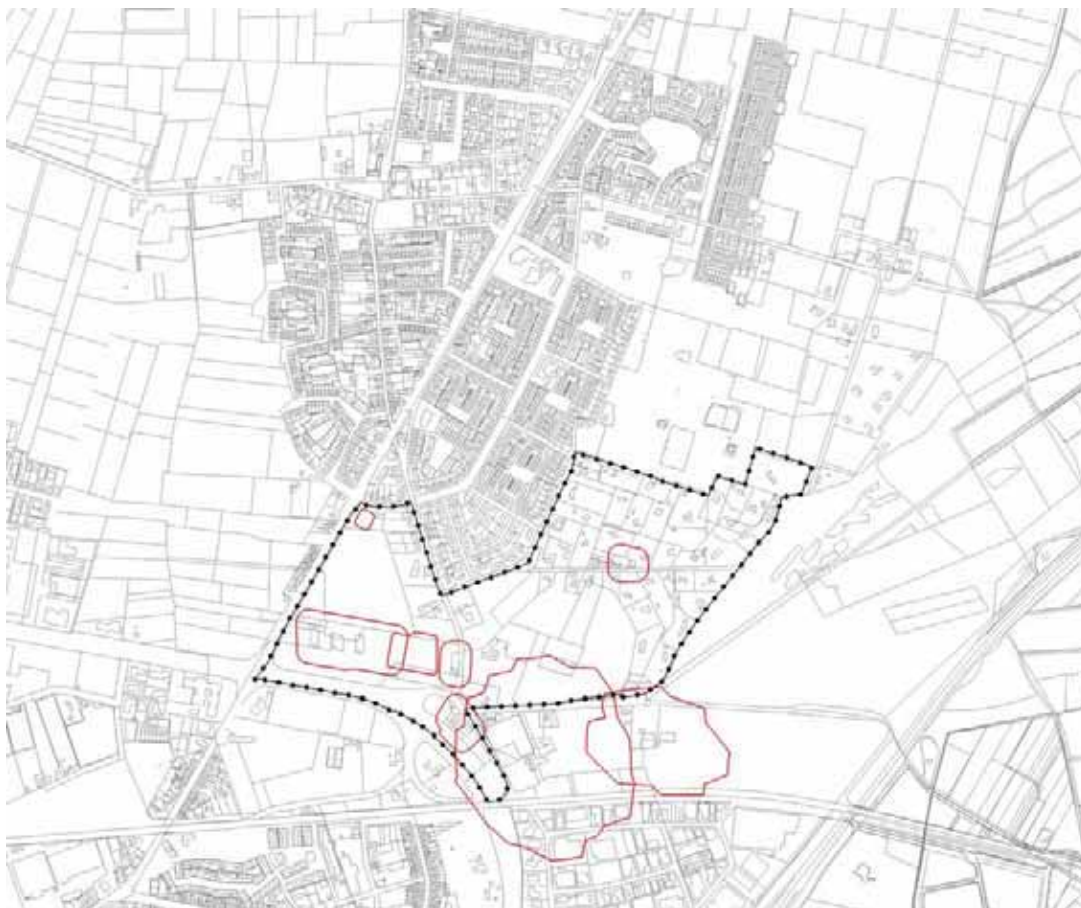
Adres	Activiteit	Invloedsgebied
Galgestraat 2	Tuinbouw	50 meter
Galgestraat 6	Varkenshouderij	zie contour in figuur

Galgestraat 12	Rundveehouderij	100 meter
Moleneind 1	Propaanopslag	30 meter
Posthoorn 4	Transportbedrijf	30 meter
Valkenstraat 15	Agrarisch hulpbedrijf, cat. I	30 meter
ROC (nieuw)	Onderwijs	30 meter
Kantoren (nieuw)	Kantoren	10 meter

Voor de Galgestraat 6 is de 2-odeur unitscontour bepaald. Binnen deze contour mogen geen nieuwe woningen worden geprojecteerd tenzij de gemeente geurbeleid heeft ontwikkeld waarbinnen deze ontwikkelingen passen. De gemeente Breda heeft op dit moment echter geen geurbeleid maar de gemeente is wel voornemens dit op korte termijn vast te stellen.

De contour valt over een deel van het geplande woongebied. Daarom is dit deel bestemd als Groenvoorziening. Afhankelijk van het op stellen geurbeleid zal deze zone in de toekomst alsnog een woonbestemming krijgen. De overig nieuwe woningen zijn buiten de invloedssfeer van bedrijven gesitueerd.

Ten zuiden van de spoorlijn Breda-Tilburg ligt het bedrijventerrein Moleneind. De invloedssfeer van de hier aanwezige bedrijven, niet tot aan de nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.



Figuur: milieuhindercirkels

5.7. Duurzaam bouwen

Er bestaan verschillende definities van duurzaam bouwen. Alle definities bouwen voort op de definitie van een duurzame ontwikkeling: "een ontwikkeling 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.

6. Overige aspecten

6.1. Flora en Fauna

Ecologie

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Het Rijk heeft een ecologische hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. Aansluitend heeft de provincie de Groene hoofdstructuur (GHS) vastgesteld waarin de EHS is opgenomen. De doelstelling van de EHS en de GHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS en de GHS bevatten de gebieden waarop de inspanningen van het Rijk en de provincie worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling van deze structuren in bestemmingsplannen.

Naast de EHS en de GHS die in principe niet aangetast mogen worden door nieuwe ontwikkelingen bestaat het voornemen om de ecologische hoofdstructuur uit te breiden met zogeheten 'robuuste verbindingen'.

Aansluitend op de GHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. In deze structuur wordt onderscheid gemaakt tussen verblijfsgebieden, bijzondere gebieden en verbindingzones. Verblijfsgebieden zijn gebieden die, door de aanwezigheid van verschillende natuurlijke elementen, een leefgebied voor dieren zijn. Bijzondere gebieden zijn gebieden waar beschermde of bedreigde planten en/of dieren voorkomen. Verbindingszones zijn noodzakelijk om het mogelijk te maken dat de dieren zich tussen de verschillende verblijfsgebieden kunnen verplaatsen. Deze verbindingzones kunnen gekoppeld worden aan overige infrastructuur (bijvoorbeeld wegbermen).

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

Teteringen ligt tussen twee natuurkerngebieden die onderdeel uitmaken van de Groene Hoofdstructuur. Ten westen van Teteringen ligt de Lage Vuchtpolder, een laag gelegen kwelgebied. Ten oosten ligt het bos-stuifzandcomplex de Vrachelse- en Teteringse Heide, een bos en stuifzandcomplex. Een van de doelen van de planvorming rond Teteringen is het ontwikkelen van een ecologische verbindingzone zowel ten noorden als ten zuiden van Teteringen tussen bovengenoemde gebieden.

De groenstrook ten zuiden van de Hoge Gouw en de waterpartij ten zuiden van de Meulenspie maken onderdeel uit van de zuidelijke verbindingzone, die verder loopt via de watermachine. Door de realisatie van deze zone wordt voldaan aan de doelstelling.

Flora- en faunatoets

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed heeft op de aanwezige beschermde soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van het in gevaar

komen van het duurzaam voortbestaan van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Om de effecten van de nieuwe ontwikkelingen rond Teteringen in beeld te krijgen is door BILAN een gedetailleerde inventarisatie uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet (rapportnr: 2005/11, mei 2005). Uit dit onderzoek blijkt dat de gebieden waar de woningbouw plaats vindt in het plangebied niet bijzonder belangrijk zijn voor beschermde soorten. In het gebied komen voornamelijk algemene soorten voor. Naast de algemeen voorkomende soorten, zijn de volgende beschermde en rode lijst soorten aangetroffen: de Steenuil, Dwergvleermuis, de Huismus en de Groene specht. De beschermde soorten in de omgeving maken relatief weinig gebruik van de toekomstige woongebieden, met uitzondering van de Steenuil welke deze gebieden mede gebruikt als foerageergebied en leefgebied.

De Dwergvleermuis en de Huismus worden met name aangetroffen in de groene structuren langs de wegen in en langs het gebied. Deze structuren blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd. In het nieuwe woongebied worden nieuwe groenstructuren aangelegd waardoor de mogelijkheden voor de Vleermuis en de Huismus zullen toenemen.

Voor de Groene specht zijn met name de oude bomen in de bestaande groenstructuur van belang. Deze bomen zijn in de nieuwe plannen opgenomen.

De Steenuil is in twee nestkasten waargenomen. Het betreft twee sterk geïsoleerde broedpaartjes die deel uitmaken van de populatie ten noordwesten van Teteringen (gobaal het gebied tussen de Vrachelse Heide en de Lage Vuchtpolder). Door het behoud van de bestaande groenstroken en de inrichting van een "kamertjesstructuur" ten zuiden van de Hoge Gouw wordt een groene verbinding gerealiseerd tussen de broedplaatsen (in de nestkasten) en de foerageergebieden van de steenuil. Daarnaast worden de "kamertjes" dusdanig ingericht dat deze kunnen gaan dienen als nieuw foerageergebied. Hiermee wordt het leefgebied van de Steenuil gedeeltelijk gewaarborgd. Als aanvulling hierop wordt door de gemeente Breda een "steenuilenplan" opgesteld in samenwerking met de West Brabantse vogelwerkgroep om de mogelijkheden voor de Steenuil in Breda te verbeteren. Concreet voor dit deel van Breda behelst dit plan inspanningen rondom het te ontwikkelen landgoed tussen het plangebied en de spoorlijn en landschapsontwikkeling ten noordwesten van Teteringen.

Op 21 december 2006 heeft het ministerie van LNV ontheffing verleend van de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet voorzover deze betrekking hebben op de Steenuil, onder de voorwaarde dat de in de ontheffing genoemde compenserende maatregelen worden genomen (zie bijlagen).

De natuurdoeltypen voor de als natuur bestemde percelen zijn hoofdzakelijk droog bloemrijk grasland. De percelen ten oosten van de Meulenspie dienen omzoomd te worden met houtwallen. Ten oosten van de waterpartij langs de noordelijke rondweg is het natuurdoeltype berkenbroekbos.

6.2. 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 Hanen-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 verbindingszones, 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.

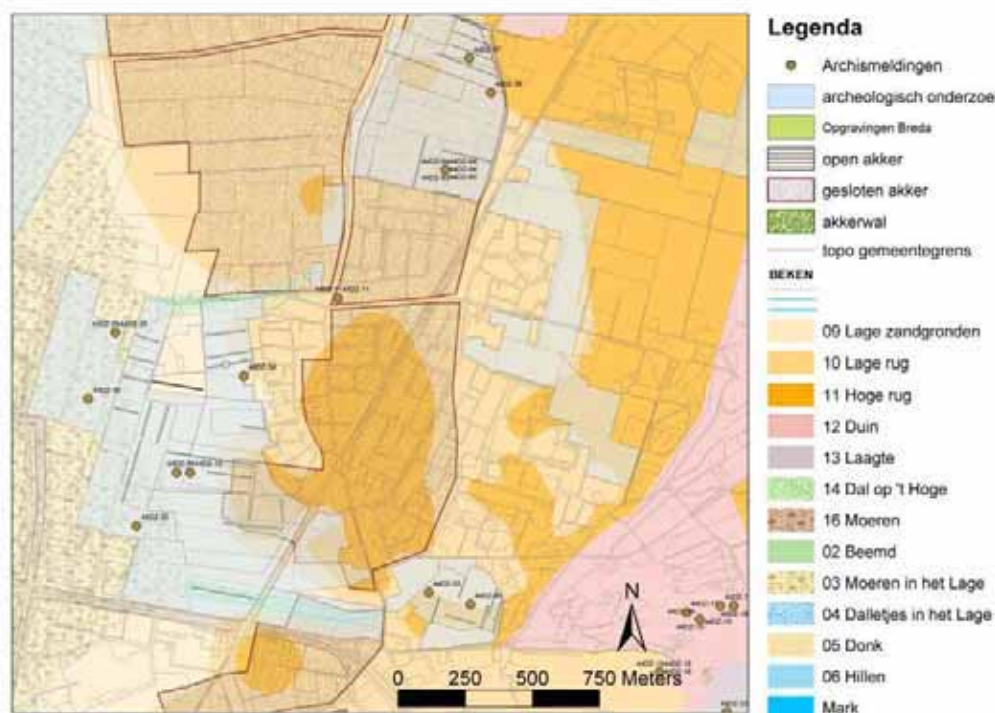


6.3. Archeologie en cultuurhistorie

1. Bodem, archeologie en cultuurhistorie

Bodemopbouw

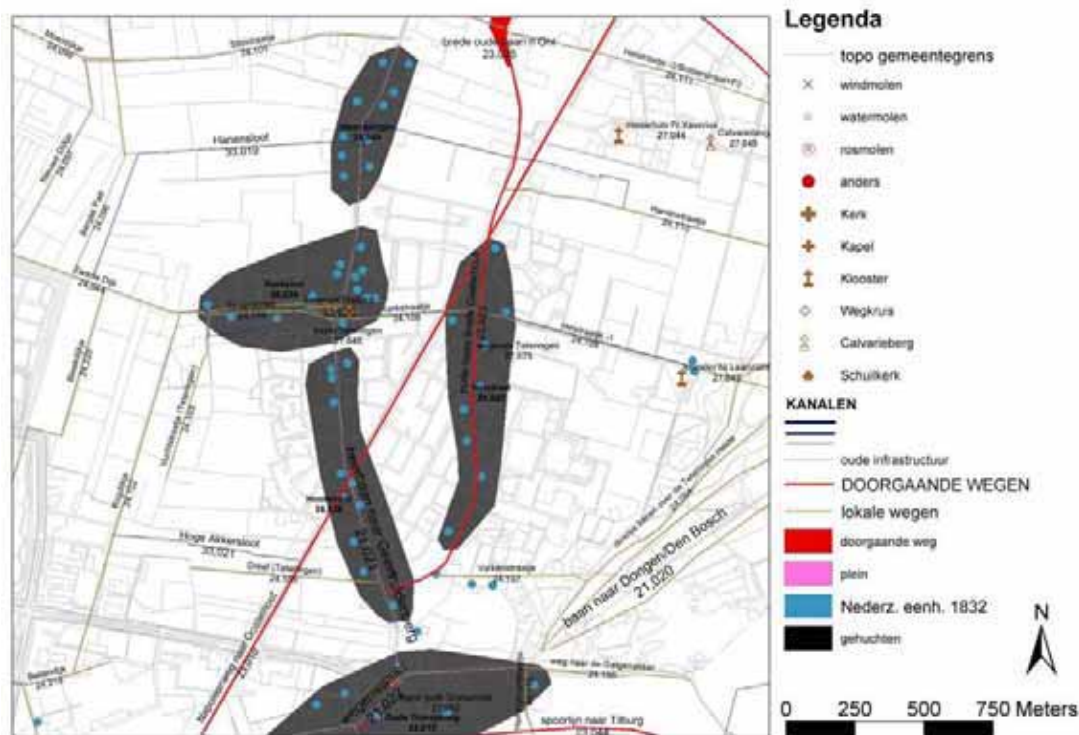
Teteringen ligt op de oostflank van het Dal van Breda en de westflank van de Formatie van Sterksel, waardoor de wegen in het dorpsgebied west-oost georiënteerd zijn. De lage venige gronden lagen er in het westen, het cultuurgebied in het midden en de heide in het oosten. De geomorfologie van Teteringen 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.



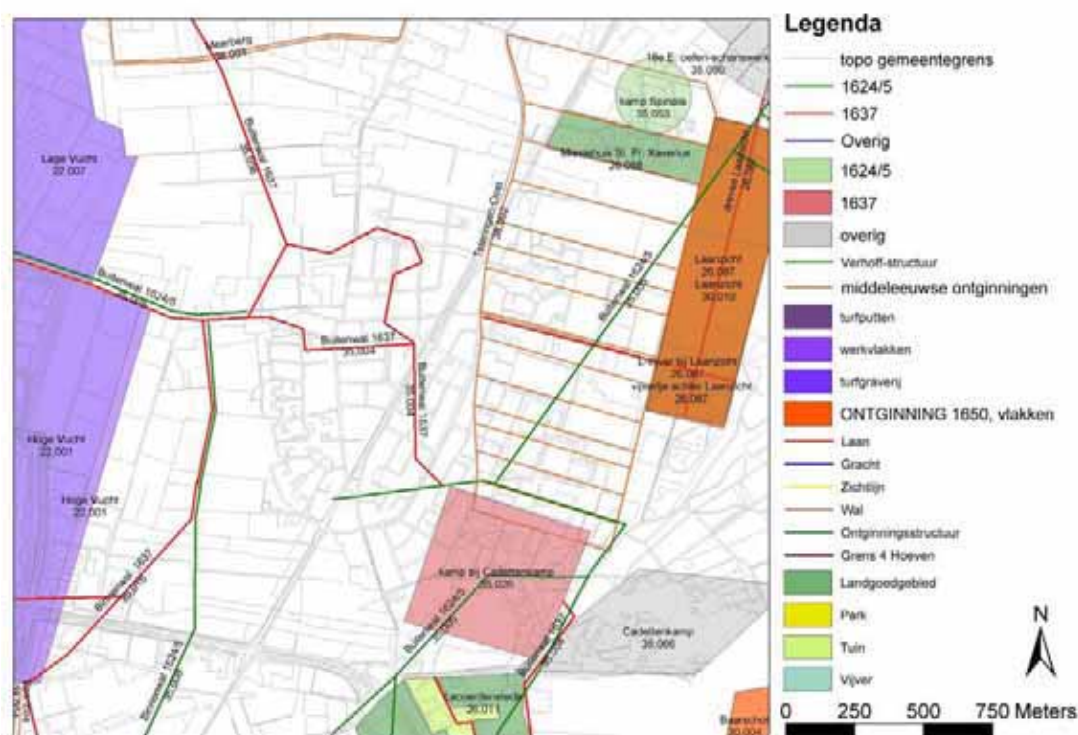
Figuur 2: Cultuurhistorische reliekten: oude wegen en gehuchten

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 gebouwd.

Naast het Kerkeind bestond Teteringen uit de gehuchten Hoolstraat, Steenbergen, 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. Steenbergen 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 verband met de moerconcessie van 1314 in de Vucht. Het Hoeveneind is een nederzetting van verspreide hoeven langs de hoofdweg. De oudste hoeven liggen aan de westzijde van de straat en horen bij het ontginningsgebied Meerberg. Oorspronkelijk zal er op iedere hoevestrook een boerderij gestaan hebben. De benaming Hoeveneind komt voor vanaf 1528, de benaming Meerberg komt al voor vanaf 1331, als het gebied ter ontginning wordt uitgegeven. De Heistraat, tot slot, bestond uit verspreide en beperkte bewoning langs het zuidelijke deel van de oude baan naar Oosterhout. De benaming Heistraat is 19^e eeuw, maar het ontginningsblok lijkt veel ouder en dateert mogelijk uit de eerste helft van de veertiende eeuw. Op iedere strook heeft aanvankelijk mogelijk een boerderij gestaan. Het landgoed Laanzicht werd in 1654 als 24 bunder hei door Bredanaar Willem Adr. Beljaarts ingenomen. Het huis

lijkt er pas in 1790 op gebouwd te zijn (deels 1870). Het landgoed werd genoemd naar de centrale 1300 meter lange laan die waarschijnlijk ook rond 1790 aangelegd werd. De oudere hoeve tegenover het huis dateert uit 1695.



Figuur 3: Cultuurhistorische reliegten: ontginningen, landgoederen en militaire relicten

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).

In de Tachtigjarige Oorlog wisselde Breda vijf maal van bezetter. In 1624/5 en 1637 ging dat met omvangrijke en langdurige belegeringen gepaard, die heel de streek rond Breda op zijn kop zetten. Rond de stad werd een buiten-omsingelingswal gelegd, met daarop een aantal grote en kleine kampen. Binnen deze wal lagen nog meer wallen (binnenwallen). Bovendien werden de wegen vaak op meer eenvoudige wijze versterkt. In heel het gebied wemelde het 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 ontgrondingen 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).¹ In het gebied zijn verschillende grondsporen aangetroffen, waaronder percelingsgreppels, 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

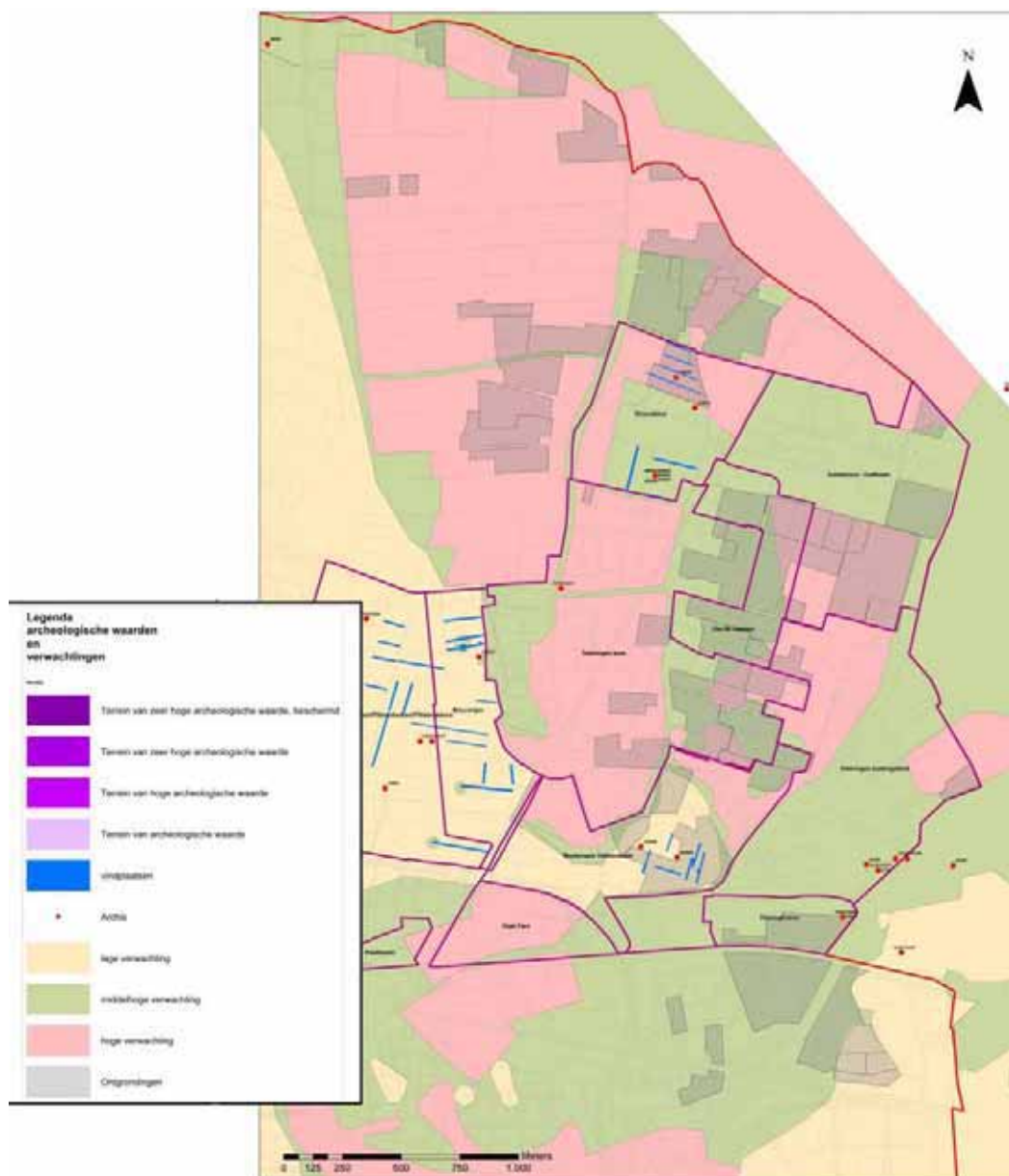
Het plangebied is te beschouwen als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingwaarde. In Teteringen zijn nog overblijfselen van de hiervoor beschreven ontstaansgeschiedenis aanwezig. In de Steentijd zijn de hoger gelegen locaties langs beken, vennen en andere laag gelegen gebieden 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 relicten, 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. 4). 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 4) kort beschreven wat de aanwezige waarden zijn:



figuur 4: Archeologische verwachtingen- en waardenkaart Teteringen.

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).

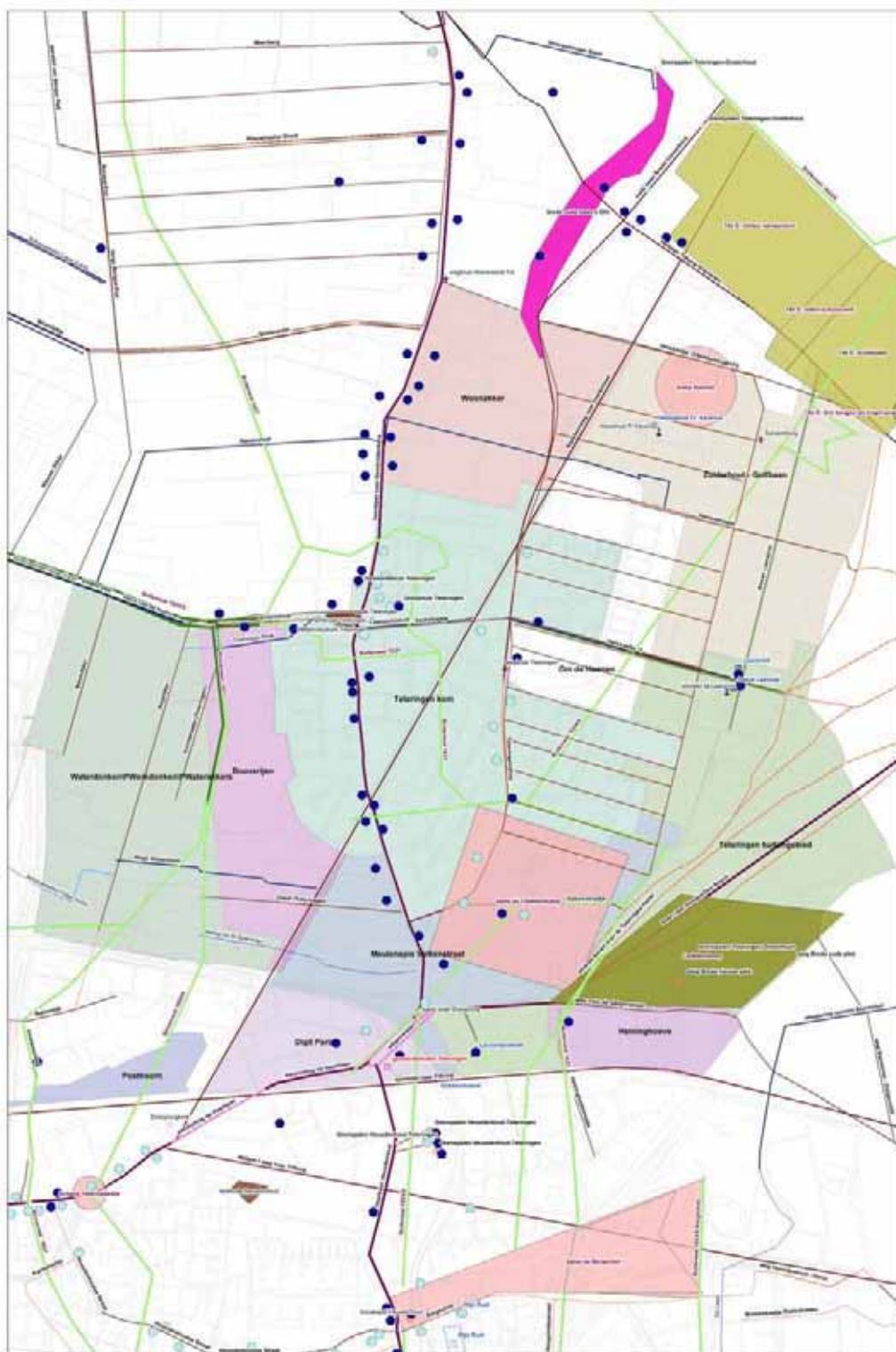
Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 30cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter niet toegestaan, tenzij er sprake is van een gunstig archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed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

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.



Figuur 5: Relictenkaart

Legenda

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

REL Vloei-gracht; schouwsloot; dijkslootmotor	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; eendenkool; 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	Lokale wegen
calvarieberg; wegwijk	0	3	1
1	1	REL relatie	2
2	2	1	3
3	3	2 - 3	doorgaande wegen,lijnen
REL religieus groen	raadhuys	REL kasteel	REL doorgaande weg
1	0	1	1
2	1	2	2
3	2	3	3
kloosterterrein	3	hoofdhoeve	plein
1		1	1
2		2	2
3		3	3
kerkhof		hoeve	Oude infrastructuur
1		1	1
2		2	2 - 3
3		3	
		galg	
		1	
		2	
		3	

Figuur 5a: Legenda relicttenkaart

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 achtergebleven zijn, tenzij men er diep gegraven.

Hoe het verder ging.

De voorgenomen grootschalige uitbreiding van Teteringen, gemeente Breda vormde de aanleiding voor verschillende archeologische onderzoeken naar het mogelijk voorkomen van archeologische waarden in de ondergrond. Deze zijn uitgevoerd van 1996 t/m 2005 en bestaan uit een bureauonderzoek, twee booronderzoeken en een drietal opgravingen door middel van proefsleuven. Op basis van deze uitgevoerde onderzoeken wordt door het bevoegde gezag, de gemeente Breda, besloten of verder (voor)onderzoek op de onderzoekslocatie noodzakelijk en verantwoord is. Dit zogenaamde selectiebesluit wordt in dit advies nader beschreven.

Resultaten

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 Nieuwe 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. 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. Bij het booronderzoek tenslotte zijn in totaal 7 boringen gezet op een terrein van 6 ha groot. Uit het booronderzoek bleek dat het onderzochte terrein op de toekomstige golfbaan volledig verstoord is door ontgroning en landbouwactiviteiten.

Tot slot heeft in 2005 rondom Teteringen een inventariserend archeologisch veldonderzoek plaatsgevonden (proefsleuven) op de plek van het te bouwen ROC/Florijn college.' In het gebied zijn verschillende grondsporen aangetroffen die overwegend dateren van na 1500. Sporen van oudere datum waren hier niet aanwezig. Bij recent onderzoek in het kader van de MER Teteringen is rondom Teteringen grootschalig proefsleuvenonderzoek verricht in de gebieden Boswonen, Waterakkers/Nieuwe Dorpsrand en Woonakkers, waarbij sporen zijn aangetroffen die dateren vanaf de prehistorie tot in de 17e 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 het vrijwel uitgesloten dat zich in het plangebied een nederzetting heeft bevonden. Ook sporen van andere menselijke activiteiten ontbreken. Vanwege deze lage verwachting is geen vervolgonderzoek vereist en gelden er voor het plangebied Nieuwe Dorpsrand / Waterakkers ten aanzien van archeologie geen beperkingen meer. Tot slot merken we op dat dit archeologisch vooronderzoek geen 100 % garantie geeft dat er geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Wanneer er bij het bouwrijp maken van het terrein toch nog archeologische sporen aan het licht komen, dienen deze volgens de Monumentenwet 1988 binnen drie dagen te worden gemeld bij het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda.

Conclusie voor het plangebied.

In tegenstelling tot de verwachting werden in dit plangebied geen archeologische waarden aangetroffen. In de proefsleuven van 2003 en 2005 zijn voor het merendeel (sub)recente sporen van ontginningen en grondbewerkingen ofwel blijkt de bodem diepgaand verstoord te zijn door diepploegen en ontgrondingen. In het gebied Boswonen zijn in 2005 sporen van het Beleg van Breda gevonden. Deze bevinden zich op het niet ontgronde deel van een veel groter terrein. Op de terreindelen waar ontgroning heeft plaatsgevonden zijn geen sporen meer aangetroffen. Omdat de niet-ontgronde delen met sporen van het Beleg van Breda vrij beperkt in omvang zijn, is aan de vindplaats een lage waardering gegeven. Archeologisch onderzoek op de locatie van het ROC Florijn heeft aangetoond dat het terrein een geringe archeologische waarde heeft. In een verstoorde bodem zijn diverse archeologische sporen, waaronder greppels en een weg, aangetroffen, welke redelijk geconserveerd bleken. Deze dateerden voornamelijk uit de 17e - 20e eeuw. Oudere sporen, middeleeuws of prehistorisch, zijn niet aangetroffen. Ook het gebied tussen het Moleneind en de Oosterhoutseweg lijkt op basis van het uitgevoerde booronderzoek in 1997 grotendeels verstoord te zijn. De verwachting voor het gebied is daarom bijgesteld naar laag. Vervolgonderzoek is niet vereist en er gelden voor het gebied Meulenspie Valkenstraat 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 bij het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda.

Als uitzondering hierop geldt de zone langs het Moleneind 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.

6.4. 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.

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.

De wijk Meulenspie wordt door middel van een erftoegangsweg ontsloten. Deze weg krijgt een maximumsnelheid van 30 km/uur en krijgt een nieuwe aansluiting op de Oosterhoutseweg ten noorden van de kruising met de Noordelijke Rondweg. Deze aansluiting vormt tevens de kruising met de ontsluiting van de wijk Bouverijen.

Alle woningen zijn middels zijstraten op deze nieuwe centrale erftoegangsweg aangesloten. De erftoegangsweg vormt een lusvormige structuur.

De overige wegen binnen het gebied hebben de functie van erf en verblijfsgebied. Dit betekent dat ze dienen voor bestemmingsverkeer voor woningen, winkels en bedrijven. Deze straten vragen eveneens een inrichting waarbij de maximumsnelheid van 30 km per uur een vanzelfsprekendheid is.

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 platform 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 hoofdontsluitingsweg 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.

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.

Verkeersveiligheid

Teneinde de verkeersveiligheid te bevorderen is het beleid van de Overheid er met name op gericht het autoverkeer te verminderen en het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets te bevorderen. 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.

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.

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 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.

Gevolgd 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 agenda.
 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 ook 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 lokale 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).

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.

Bestuurlijk overleg 2006 met betrekking tot de korte, middellange en lange termijn maatregelen

In antwoord op onder andere inspraakreacties (op MER woningbouwlocatie Teteringen) van de 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.

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.

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.

6.5. Nota kwaliteit wonen

In Meulenspie, Hoge Gouw en Hoge Gouw-west dient gebouwd te worden volgens het bouwbesluit en het gemeentelijk vastgestelde kwaliteitspakket. Dit pakket heeft betrekking op toegankelijkheid, duurzaamheid en veiligheid van nieuwbouwwoningen.

Onderstaande kwaliteitscriteria zijn opgenomen in de Nota Kwaliteit Wonen deel 2.

De NEN-norm, het Nationaal Pakket en het Keurmerk Veilig Wonen zijn niet statisch, maar blijven zich ontwikkelen. De gemeente volgt deze veranderingen. Voor elk bouwinitiatief gaat zij uit van de meest actuele versies en past de vigerende wet- en regelgeving toe.

6.5.1. 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.

6.5.2. 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.

6.5.3. Veiligheid

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

7. Waterparagraaf

Huidige situatie

Het noordoostelijke deel van gebied is bebouwd met woningen op ruime percelen. Het overige deel van het plangebied was tot voor kort in agrarisch gebruik en op een beperkt aantal woningen na onbebouwd.

Het gebied helt van oost naar west af. Het deel ten oosten van de Moleneind is een relatief hooggelegen infiltratiegebied. Het westelijke deel is een intermediair gebied. Dit betekent dat er zowel kwel als infiltratie op kan treden afhankelijk van de waterstanden. Ten westen van het plangebied ligt de Lage Vuchtpolder waar kwel optreedt.

Binnen het gebied lopen een aantal sloten die onder de Oosterhoutseweg door naar de Lage Vuchtpolder afwaterden. Ten oosten van de Moleneind is relatief weinig oppervlaktewater. De hier aanwezige sloten wateren via een duiker onder de Moleneind af naar het westen. In droge perioden staan deze sloten droog.

De bestaande bebouwing is via een drukriool aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel van Teteringen.

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. Daarom dient het regenwater dat afstroomt van de nieuwe verharde oppervlakten (de wegen plus de daken van de woningen) waar mogelijk geïnfiltreerd 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.

Toekomstige situatie

In het agrarisch gebied worden voornamelijk woningen gebouwd. Het oostelijke deel van de nieuwbouw (Hoge Gouw) is ruimer van opzet dan het westelijke deel (Meulenspie). In de zuidwestelijke hoek van het gebied en op de hoek van de Oosterhoutseweg en de Langelaar wordt ruimte geboden voor een school en kantoren. Langs de Oosterhoutseweg en de Nieuwe Kadijk worden waterpartijen ten behoeve van de waterberging aangelegd. Deze waterpartijen worden gecombineerd met groenvoorzieningen en krijgen een ecologische verbindingfunctie. Ook elders in het plangebied worden groene zones gecreëerd. Het bestaande woongebied blijft ongewijzigd.

Riolering

Alle woningen worden via een apart vuilwaterriool aangesloten op het gemengde stelsel van Teteringen. Uiteindelijk wordt dit rioolwater afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie Nieuwveer ten noorden van Breda.

Op de hoek van Oosterhoutseweg en de Langelaar is een overstort van het bovenstaande gemengde rioolstelsel aanwezig. Via deze overstort kan het rioolwater, bij extreme buien als de riolering het water niet kan verwerken, overstorten naar het oppervlaktewater. Om het aantal overstort-gebeurtenissen te beperken is achter de overstort een bergbezinkbassin aangelegd. Dit bergbezinkbassin mondt uit op de nieuwe waterpartij die langs de Oosterhoutseweg wordt gegraven.

Het hemelwater uit het woongebied Meulenspie wordt via een regenwaterriool afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit regenwaterriool mondt nabij het bergbezinkbassin uit op de waterpartij langs de Oosterhoutseweg. Hiermee wordt een goede doorstroming van deze waterpartij gerealiseerd.

Het hemelwater van het gebied ten behoeve van bedrijven en instelling wordt rechtstreeks afgevoerd naar de aan te leggen waterpartij langs de Nieuwe Kadijk.

Het hemelwater van de Oosterhoutseweg tussen de Nieuwe Kadijk en de Langelaar wordt (waarschijnlijk) aangesloten op het (vuil-)waterstelsel van de Meulenspie. Dit zal in overleg met het waterschap gebeuren.

Het regenwater afkomstig van wegen in het woongebied Hoge Gouw west zal worden opgevangen in de sloot langs de Wildhage. Deze sloot wordt aangepast, oa door het aanbrengen van een stuwtje, zodat een deel van het regenwater geborgen kan worden. Een groot deel van het regenwater in deze sloot infiltreren naar de ondergrond. In natte perioden zal het overtollige water via de duiker onder de Moleneind afstromen naar de waterpartij langs de Noordelijke Rondweg. Het regenwater afkomstig van de overige wegen zal via de bermen infiltreren. Het regenwater van de woningen van de Hoge Gouw zal middels grintkoffers infiltreren naar de ondergrond. Uit een onderzoek van Oranjewoud (projectnummer 5623-136291, 26 juni 2003) blijkt dat infiltratie hier mogelijk is.

Om te voorkomen dat het afstromende regenwater verontreinigd wordt, dienen voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen van de gebouwen en wegverhardingen niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt te worden.

Oppervlaktewater

Langs de Oosterhoutseweg wordt een waterpartij gegraven. In deze waterpartij wordt het regenwater van Meulenspie geloosd. Deze waterpartij mondt uit op de nieuwe waterpartij langs de Nieuwe Kadijk. Mogelijk dat bij de aansluiting op de waterpartij langs de Nieuwe Kadijk een stuw wordt aangelegd. Het verhard oppervlakte in de Meulenspie is geraamd op 2,08 ha. De hiervoor benodigde berging is circa 602 m³.

De waterpartij langs de Nieuwe Kadijk zal gebruikt worden om het hemelwater afkomstig van het gebied ten behoeve van bedrijven en instellingen op te vangen. Ook het overtollige hemelwater van de wegen van de Hoge Gouw west wordt naar deze waterpartij afgevoerd voor zover het niet kan infiltreren. De nieuwe verharde oppervlakte die op het oppervlaktewater afwateren bedragen in totaal circa 2,3 ha. De benodigde berging hiervoor bedraagt circa 670

m³. In de toekomst kan mogelijk ook het hemelwater van een deel van het bestaande woongebied en de Oosterhoutseweg in deze waterpartijen geborgen worden.

Het water uit de waterpartij langs de Nieuwe Kadijk wordt via een duiker afgevoerd naar de voorberging van de Waterakkers aan de overzijde van de Oosterhoutseweg. De bergingscapaciteit en de afvoer wordt middels een stuw geregeld.

Ten behoeve van de dimensionering van het watersysteem is door Oranjewoud het rapport "Dimensionering watersysteem Nieuwbouw De Meulenspie e.o." (projectnummer 6391-141997, 9 maart 2004) opgesteld. Voor details wordt verwezen naar dit rapport. De uiteindelijke uitvoering zal in overleg met het waterschap Brabantse Delta tot stand komen.

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.

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.

8. Economische uitvoerbaarheid

8.1. Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door Oosterhoutseweg, Langelaar, Moleneind, Wildhage, Valkenstraat, Cadettenkamp, Galgestraat en Nieuwe Kadijk.

8.2. Basisgegevens exploitatieberekening

Het bestemmingsplan bestaat uit 5 deelgebieden:

1. Meulenspie
2. Hoge Gouw
3. Hoge Gouw-west
4. Moleneind
5. Landhuizengebied Valkenstraat

Het bestemmingsplan 'Meulenspie/Valkenstraat' is voor een deel een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan en voor een deel conserverend. De ontwikkelingslocaties zijn Meulenspie, Hoge Gouw en Hoge Gouw-west, terwijl het conserverend deel van het bestemmingsplan zich richt op het Landhuizengebied Valkenstraat en het historisch lint Moleneind.

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

De eerste uitgifte heeft in 2006 plaatsgevonden aan het Regionaal Opleidingscentrum (art. 19 WRO-vrijstelling), gevolgd door de overige bestemmingen tot en met 2009 inclusief een afbouwfase (woonrijp maken). Hiermee beslaat de exploitatieperiode een termijn van 4 jaar, te weten van 01-jan-06 t/m 31-dec-09.

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 4,9% aangehouden, terwijl de parameter voor kostenstijgingen op 3% en voor opbrengststijgingen op 0% is gezet.

8.3. Grondgebruik

Het voorgestane ruimtelijk beeld van het bestemmingsplan 'Meulenspie/Valkenstraat' is vertaald in een drietal verkavelingsuggesties, namelijk voor Meulenspie, Hoge Gouw en Hoge Gouw-west.

Het bestemmingsplan heeft een oppervlakte van ca 54 ha waarvan ca. 22 ha in exploitatie wordt genomen.

De verdeling grondgebruik laat zich als volgt vertalen:

Uitgeefbaar (te ontwikkelen) terrein

woningbouwterrein	85.836 m ²	
bijzondere doeleinden	13.913 m ²	
commerciële doeleinden	11.609 m ²	
	111.358 m ²	50,2%

Openbaar gebied

ecologische verbindingzones	47.651 m ²	
groenvoorzieningen/verhardingen	62.979 m ²	
	110.630 m ²	49,8%

Totaal exploitatiegebied 221.988 m²

Relatief gezien ligt het uitgiftepercentage onder het normale niveau, hetgeen voornamelijk veroorzaakt wordt door inpassing van de ecologische verbindingzones.

8.4. Investerings

8.4.1. Algemeen

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

1. verwervingskosten
2. sloopkosten
3. kosten bouw- en woonrijp maken inclusief herstraten
4. kosten bodem- en grondwateronderzoek
5. kosten tijdelijk beheer
6. kosten voor planvoorbereiding, advisering en toezicht
7. kosten archeologisch onderzoek
8. fondsafdrachten
9. financieringskosten

8.4.2. Verwervingen

Op dit moment is ca. 21,3 ha in eigendom van de gemeente. De verwervingen voor Hoge Gouw en Hoge Gouw-west zijn in een gunstige tijd gemaakt prijstechnisch gezien. Dit in tegenstelling tot de aankopen voor de Meulenspie waarvan de gemiddelde verwervingskosten van een hoog niveau zijn.

Voor het plangebied is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van kracht.

8.4.3. Kosten bouw- en woonrijpmaken

Het plangebied wordt begrensd door Oosterhoutseweg, Langelaar, Moleneind, Wildhage, Valkenstraat, Cadettenkamp, Galgestraat en Nieuwe Kadijk.

Van west naar oost wordt een overgang gecreëerd van het bestaande Teteringen naar het Cadettenkamp. Een overgang van dorps naar landelijk. De Meulenspie is het meest westelijk deel van het plangebied en vormt de entree van Teteringen. De Meulenspie krijgt een dorpse uitstraling die past bij het bestaande Teteringen.

Meulenspie gaat over in Hoge Gouw-west dat eveneens aansluit op het bestaande Teteringen. Om de gewenste overgang naar het Cadettenkamp te bewerkstelligen krijgt dit deel een wat groener beeld en een wat meer informele sfeer dan de bestaande woonwijk waaraan het grenst.

Hoge Gouw krijgt een zeer informele sfeer met natuurlijke vormen en veel opgaande beplanting. Hiermee vormt het Hoge Gouw een overgang naar het Landhuizegebied Valkenstraat, dat bestaat uit bos waarin ruimtes zijn uitgekapt voor de bouw van vrijstaande woningen. Het Landhuizegebied Valkenstraat sluit aan op het Cadettenkamp. Het Cadettenkamp ligt in het buitengebied en maakt deel uit van de bossen aan de oostzijde van Teteringen.

De overgang van dorps naar landelijk is niet alleen terug te vinden in de ruimtelijke opzet van

de verschillende buurten, die va formeel overgaat in informeel en van groen naar zeer groen. De overgang van dorps naar landelijk is ook terug te vinden in de bebouwingsdichtheden (van gemiddelde dichtheid naar lage dichtheid), in de bebouwingstypen (twee-onder-één-kap/rijtjes naar kapitale villa's) en in de vormgeving van het openbaar groen (van cultureel naar natuurlijk).

De zuidrand van het plangebied wordt gevormd door een ecologische verbindingszone die de Waterakkers verbindt met het Cadettenkamp. Binnen de ecologische verbindingszone wordt de overgang van nat naar droog bewerkstelligd middels een waterpartij, die via nat broekbos overgaat in droog loofbos met daarin grote open plakken.

De afname in oppervlak van het fourageergebied van de steenuil, als gevolg van de ontwikkeling van de Meulenspie en Hoge Gouw, wordt gecompenseerd door maatregelen te treffen opdat de soort kan uitwijken naar een minder bedreigd belendend gebied of zich kan handhaven op de huidige locatie.

Het Moleneind wordt als historisch lint zoveel mogelijk in ere gehouden. De nieuwe ontwikkelingen komen dan ook achter het lint te liggen, zodat de verschijningsvorm van het lint zoveel mogelijk gehandhaafd kan worden. Om het beeld van lintbebouwing te versterken en het zicht op de nieuwe ontwikkelingen weg te nemen wordt het lint hier en daar verdicht.

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

8.4.4. 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 planuitvoering.

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

8.4.5. 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 rapportages tot nu toe blijken op enkele locaties in het grondwater verhoogde concentratie 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 gebruiksbeperking op te nemen ten aanzien van het gebruik van grondwater. Ook in de transportakte zal hierop gewezen moeten worden.

8.4.6. Geluid

Voor dit bestemmingsplan zijn met name de Oosterhoutseweg en Nieuwe Kadijk van belang. De overige wegen in het bestemmingsplangebied zijn zogenaamde 30 km wegen en hoeven derhalve niet in ogenschouw genomen te worden.

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

Uit onderzoek blijkt dat alleen bij de woning nabij het kruispunt Bouverijen / Oosterhoutseweg op de 1^e verdieping de gevelbelasting hoger is. Door het realiseren van een zogenaamde dove gevel (zonder te openen delen) kan aan de voorwaarden worden voldaan.

Ten zuiden van de locatie Hoge Gouw loopt de spoorlijn Breda-Tilburg. In de Wet geluidhinder staat dat de voorkeurswaarde van de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaai op de gevels van nieuwe woningen 57 dB(A) bedraagt.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat zonder maatregelen niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde. Door de aanleg van een geluidwal met een hoogte van 2 meter en een lengte van 625 meter langs het spoor wordt voldaan aan de wettelijke normen op de tweede bouwlaag.

8.4.7. Archeologie

Aanvullend archeologisch onderzoek op de Meulenspie heeft aangetoond dat het terrein een geringe archeologische waarde heeft. De sporen zijn geen hoge zeldzaamheid toe te schrijven. Aangezien de archeologische waarden niet illustratief zijn voor de bewoningsontwikkeling van het gebied geldt ook voor de informatiewaarde een lage score. Een vervolgonderzoek is dan ook niet vereist.

Rond het Hoge Gouw liggen op verschillende plaatsen relictten uit de Tachtigjarige Oorlog. Ten zuidoosten van Teteringen heeft een groot legerkamp gelegen: het Cadettenkamp. Van dit kamp zijn bovengronds geen sporen meer zichtbaar, maar wellicht zijn in de ondergrond wel sporen aanwezig.

Een groot deel van het terrein is in de jaren zestig ontgrond. Omdat de niet-ontgronde delen met sporen van het Beleg van Breda vrij beperkt in omvang zijn, is deze sporen een lage waardering gegeven.

Dit betekent dat er bij de verdere planontwikkeling geen rekening gehouden hoeft te worden gehouden met de archeologische waarden in het gebied.

8.4.8. 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 groenprojecten.

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

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

- a. Kwelzone Waterdonken;
- b. Watermachine in de Waterakkers;
- c. Ecologische verbindingszone aan de zuidkant van de Meulenspie;
- d. Brink en 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. In de diverse complexen wordt verder ook in ruime mate groen ingepast in de vorm van woning- en wijkgroen.

8.4.9. Fondsafrachten

Binnen de Vinex-locatie Teteringen zijn een tweetal bovenwijkse voorzieningen in beeld gebracht, namelijk de realisering van de watermachine en de reconstructie van de Oosterhoutseweg.

Vanuit de diverse grondexploitaties binnen totaal Teteringen (waaronder ook de onderhavige) is de bijdrage bepaald op grond van uitgeefbare vierkante meters terrein. Voor een proportioneel deel kunnen de werken hiermee gedekt worden.

8.5. Opbrengsten

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

1. woningbouw
2. bijzondere doeleinden (onderwijsvoorzieningen)
3. commerciële doeleinden

De eerste uitgifte heeft reeds in 2006 plaatsgevonden aan het Regionaal Opleidingscentrum.

In het kader van het Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS) is een bijdrage ontvangen.

8.6. Conclusie

Het bestemmingsplan Meulenspie/Valkenstraat 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 enkele percelen moeten nog verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd worden, waarvan de resultaten financiële consequenties kunnen inhouden.

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 Meulenspie/Valkenstraat economisch uitvoerbaar is.

9. Beschrijving van het bestemmingsplan

9.1. Hoofdopzet

Er is gekozen voor een gedetailleerde planvorm omdat op basis van dit plan voor de uitbreidingsgebied Meulenspie en Hoge Gouw een directe bouwtitel moet ontstaan zodat zonder verder procedures bouwvergunningen verleend kunnen worden. Verder is voor een gedetailleerde planvorm gekozen omdat in het plangebied een grote delen bestaande bebouwing aanwezig is waarvoor een beheersregeling gemaakt moet worden.

9.2. De diverse bestemmingen

De diverse functies binnen het plangebied hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. De volgende bestemmingen zijn in het plan opgenomen:

1. Woondoeleinden.
Binnen deze bestemming hebben de in het plangebied aanwezige bestaande woningen een juridisch kader gekregen. 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.
2. Woongebied
Binnen deze bestemming zijn de uitbreidingsgebieden geregeld. De maximaal toegestane hoogten zijn opgenomen op de plankaart. De verkaveling van de twee uitbreidingsgebieden Meulenspie en Hoge Gouw is als bijlage aan de voorschriften toegevoegd en dienen bij de beoordeling van de bouwplannen ook als leidend worden aangenomen. Verschuiving van perceelgrenzen blijft mogelijk om percelen te verkleinen of te vergroten maar het principe van deze verkaveling dient zoveel als mogelijk overeind te blijven.
3. Maatschappelijke doeleinden
Binnen deze bestemming heeft de nieuwe VMBO-school van het ROC vorm gekregen. De school zelf is middels toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19, lid 1 WRO tot stand gekomen. Voor de school zijn op de plankaart een aantal bouwvlakken opgenomen. Een van deze bouwvlakken is nog niet bebouwd en zal benut kunnen worden voor uitbreiding van de school. Binnen deze bestemming is ook een in het plangebied aanwezig oud kapelletje opgenomen.
4. Kantoren
De in het plangebied te realiseren kantoorgebouwtjes zijn binnen deze bestemming geregeld. Er mag slechts gebouwd worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De maximale bouwhoogten zijn ook op de plankaart aangegeven. De overige bouwvoorschriften zijn in de voorschriften opgenomen.
5. Verkeersdoeleinden
Binnen deze bestemming zijn de hoofdwegen opgenomen. In dit geval betreft dit dus een gedeelte van de Nieuwe Kadijk en een gedeelte van de Oosterhoutseweg. Binnen deze bestemming is de verkeersfunctie leidend.
6. 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.

7. Groenvoorziening
Binnen de bestemming is het structurele wijkgroen meegenomen. Binnen de functie kunnen op basis van de voorschriften ook beperkt speelvoorzieningen worden aangebracht en indien nodig verhardingen voor langzaam verkeersroutes.
8. Water
In deze bestemming is de waterpartij in tussen de Nieuwe Kadijk en de nieuwe school geregeld. Hiermee is de instandhouding hiervan naar de toekomst toe gegarandeerd. Verder zijn binnen deze bestemming alle in het plangebied aanwezige watervoerende sloten meegenomen.
9. Agrarische doeleinden
Binnen het plangebied zijn nog gronden met een agrarische bestemming en deze zijn binnen deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is tevens een gebiedje meegenomen aan de zuidoostzijde van het plangebied, tussen de Posthoorn en de Nieuwe Kadijk in dat bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen is vergeten.
10. Agrarisch doeleinden met landschappelijke en natuurwaarden
Binnen het plangebied is nog een agrarisch bedrijf aanwezig en dit is, vanwege onder andere de waarde van het gebied voor de in het gebied aanwezige steenuil binnen deze bestemming opgenomen.
11. Leidingen
In het plangebied is een gastransportleiding aanwezig. Middels deze dubbelbestemming zijn de randvoorwaarden vastgelegd waaronder eventueel gebouwd mag worden in de nabijheid van deze leiding.
12. Nutsdoeleinden
Hierin zijn de grotere nutsvoorzieningen geregeld.
13. Landschapselementen
In het plangebied zijn enkele waardevolle landschappelijke elementen. Om het behoud hiervan te garanderen zijn deze in een aparte bestemming opgenomen. Middels een aanlegvergunningstelsel is deze bescherming verder vormgegeven.
14. 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.\
15. Natuur
Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige gebieden die van waarde zijn voor het ecologische systeem en de in het gebied aanwezige steenuil met deze bestemming opgenomen. Hiermee is het behoud van deze gebieden voor hun functie gewaarborgd.

10. Inspraak en vooroverleg

10.1. Vooroverleg

Voor het bestemmingsplan “Meulenspie-Valkenstraat” 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 “Meulenspie-Valkenstraat” 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, 6, 11,17 en 19 zijn schriftelijke reacties ingekomen. De instanties genoemd onder 7 en 8 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. Gevraagd wordt ter plaatse van de Molenweg/Galgestraat de agrarische bestemming te wijziging in de bestemming Natuur dan wel dit mogelijk te maken via een wijzigingsbevoegdheid. Dit in verband met het mogelijk doorzetten van de ecologische verbindingszone (cat II).
2. Een wijzigingsbevoegdheid voor een nieuw agrarisch bouwvlak past niet binnen het streekplanbeleid in deze. Geadviseerd wordt deze bevoegdheid te schrappen (cat I);
3. De bestemming natuur dient nader gespecificeerd te worden om de verbindingszone goed te laten functioneren (cat. II).
4. de bestemming Groenvoorziening laat parkeren toe. Dit geeft onduidelijkheid. het zal zeker niet de bedoeling zijn de strook groen langs de Oosterhoutseweg voor parkeren te benutten. Bekeken moet worden of het hier dan ook niet uitgesloten moet worden (cat III).
5. Op pagina 31 van de toelichting wordt aangegeven de schil rond Teteringen door te trekken. Dit zou in letterlijke zin ook kunnen door de Wildhage door te trekken over de Moleneind heen naar het nieuwe woongebied Meulenspie. Daarmee krijgt dit woongebied in ruimtelijk opzicht meer samenhang en verbinding met de bestaande en nieuwe

- woongebieden ten oosten van het Moleneind. Verzocht wordt dit alsnog te bezien vanwege de voorgestelde beperkte ontsluitingsmogelijkheid die nu wordt voorgesteld.
6. De beperking in artikel 17 lid 2 inzake archeologie voegen gezien de ligging binnen de woonbestemmingen weinig of niets toe omdat niet buiten de bouwvlakken mag worden gebouwd.
 7. 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).
 8. Binnen het nog niet bebouwde vlak voor het ROC ligt een oud kapelletje; de PPC adviseert indien nodig wordt geacht dit middels een dubbelbestemming te beschermen (cat II).
 9. Binnen maatschappelijke doeleinden is passende ondergeschikte detailhandel passend; dit vraagt wel om een nadere specificatie (cat II).
 10. Ten aanzien van de kantoren in het plangebied adviseert de commissie de functie te vertalen in de begrippenlijst en de bestemming (cat II).
 11. In de toelichting onder 5.3. staat dat in het zuidelijke deel van de Meulenspie een nieuw bedrijventerrein is voorzien. De plankaart en de voorschriften laten deze bestemming echter niet toe. Dit moet nader worden verduidelijkt (cat II).
 12. 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).
 13. Het positieve advies van het Waterschap dient te worden toegevoegd aan het plan (cat II).
 14. 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).
 15. Ter plaatse van een woning in het plangebied wordt op de eerste verdieping de voorkeursgrenswaarden overschreden. De aanwezig van een dove gevel dient zeker te worden gesteld in de voorschriften (cat II).
 16. Het is onduidelijk of gekozen wordt voor een geluidswal langs de spoorlijn voor het deelgebied Hoge Gouw. Dit dient nader te worden gespecificeerd (cat II).
 17. Er dient in het plan een verantwoording opgenomen te worden over de toename van het groepsrisico t.g.v. de spoorlijn Breda-Tilburg ook al wordt voldaan aan de oriënterende waarde. Het besluit geeft hiervoor de randvoorwaarden (cat II).

Commentaar

1. Er is niet voor gekozen deze wijzigingsbevoegdheid mee te nemen nu hier nog een agrarisch bedrijf is gevestigd en de huidige eigenaar vooralsnog niet genegen is deze grond te verkopen. Mocht dit in de toekomst alsnog mogelijk worden kan wijziging van de bestemming zoals voorgesteld alsnog gebeuren via een partiele planherziening.
2. Deze wijzigingsbevoegdheid is uit het plan verwijderd.
3. Deze bestemming is in het ontwerp nader gespecificeerd via de toevoeging van een beschrijving in hoofdlijnen waarin dit is opgenomen.
4. Ook dit probleem is verder uitgewerkt in het plan en ingeperkt tot de gewenste proporties.
5. Ten aanzien van het autoverkeer is hetgeen de commissie adviseert niet gewenst omdat daarmee een onevenwichtige belasting van het Moleneind en de nieuwe wijk Meulenspie zou kunnen ontstaan. Bovendien zijn er geen eigendommen die een doorsteek mogelijk maken, anders dan de doorsteek voor langzaam verkeer die thans in de plannen is voorzien. Voorstel is dan ook om het Moleneind als autonome structuur door de nieuwe bebouwingseenheden in tact te laten en te volstaan met de doorsteken die thans in het plan zijn opgenomen.
6. De beperkingen welke zijn opgelegd in het kader van de archeologische waarde van het gebied komen voort uit het Verdrag van Valette waarin is vastgelegd dat met name het cultureel erfgoed dat zich onder de grond bevindt goed dient te worden beschermd. Dit verplicht ons er toe deze bepalingen op te nemen voor die gebieden waar middelhoge of hoge verwachtingswaarde in het kader van de archeologie zijn gelegen. Hiermee zijn de eventuele aanwezige waarden bij ingrepen in de bodem voldoende beschermd. Binnen de

woonbestemming zal het niet altijd gevolgen hebben maar hiermee is wel eenduidig van archeologisch waardevolle gebieden vastgelegd.

7. 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.
8. Het kapelletje is niet gelegen op het terrein van het ROC. Het heeft deze bestemming juist gekregen om het afdoende te beschermen. Verdere bescherming via verder plaats op basis van de status als monument.
9. Aangezien de noodzaak van ondergeschikte detailhandel niet aanwezig is binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is dit uit de begripsbepaling gehaald en niet langer toegestaan.
10. In het ontwerp van het plan is dit verder vertaald via aanpassing van de begripsbepaling en het voorschrift voor deze bestemming.
11. Het betreft hier niet een bedrijventerrein in de strikte zin van het woord maar hier wordt de locatie aan de zuidzijde van het deelgebied Meulenspie bedoeld waarbinnen het ROC is gevestigd en een viertal kantoorgebouwen kunnen worden opgericht. De toelichting is hierop ook aangepast.
12. 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.
13. Aan dit verzoek is voldaan. Het advies van Waterschap Brabantse Delta is als bijlage in het plan opgenomen.
14. Deze teksten zijn op elkaar afgestemd.
15. Dit is in de voorschriften veilig gesteld. 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.
16. Langs de spoorlijn zal een geluidswal worden aangebracht. In de toelichting is dit verder gespecificeerd
17. In de toelichting op het plan is deze nadere verantwoording nu opgenomen.

Rijksdienst voor Archeologie, cultuurlandschap en monumenten (voorheen Rijksdienst voor de Monumentenzorg).

Inhoud reactie

Een van de uitgangspunten in het plan is het respecteren van de historische lintbebouwing aan de Oosterhoutseweg. Het idee hoe dit te realiseren roept vraagtekens op. Dit geldt ook voor de plaatsing van een kantoorgebouw aan de noordzijde van deelgebied Meulenspie. De historische lijn zou volgens de rijksdienst beter tot zijn recht komen als de bebouwing langs dit lint op een eigentijds manier gecontinueerd wordt.

Commentaar.

Deze strook is voornamelijk vrijgehouden in verband met de geluidhinderaspecten tengevolge van de Oosterhoutseweg. Op deze locatie dichterbij de Oosterhoutseweg bouwen zou betekenen dat voor de woningen een geluidswerende voorziening zou moeten worden aangebracht om de gevelbelastingen tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen. Maatregelen aan de weg leveren met name vanwege de intensiteiten op dit deel van de Oosterhoutseweg onvoldoende reductie. Om de openheid te bewaren is er daarom voor gekozen de woningbouw ter plaatse verder van de weg te projecteren zodat geen ontsierende geluidsschermen geplaatst hoeven te worden.

Gasunie.

Inhoud reactie.

Binnen het plangebied ligt een gastransportleiding die niet op de plankaart is aangegeven en van een adequate regeling te voorzien inclusief aanlegvergunningstelsel. Zij verzoeken dit alsnog te doen en de aanwezigheid van deze leiding ook op te nemen in de paragraaf externe veiligheid. Verder wijzen zij er op dat de in acht te nemen veiligheidsafstanden zijn opgenomen in de richtlijn "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen".

Commentaar.

De betreffende hogedrukgasleiding is wel in het bestemmingsplan, zowel in de voorschriften als op de plankaart, met een dubbelbestemming opgenomen.

Brandweer Midden en West Brabant.

Inhoud reactie.

1. Adviseren de secundaire bluswatervoorziening bij Detailchemie te verbeteren door het aanbrengen van een geboorde put.
2. Verzoeken de aanbevelingen inzake bereikbaarheid en bluswater in het plan te verwerken.
3. De verantwoording van het groepsrisico in het plan op te nemen conform de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

Commentaar.

1. Dit bedrijf ligt buiten het plangebied. Bovendien wordt de aanwezigheid van bluswatervoorzieningen niet geregeld in een bestemmingsplan.
2. Voor wat betreft deze punten wordt opgemerkt dat dit zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan met betrekking tot het bouw- en woonrijpmaken van het plangebied.
3. Deze verantwoording is in de toelichting (Milieuparagraaf) opgenomen.

Prorail.

Inhoud reactie.

1. Er is niet met een akoestisch rapport aantoonbaar gemaakt dat de raildempers en het geluidsscherm in het kader van het project Driesprong daadwerkelijk leiden tot de stelling dat voldaan wordt aan de normen.
2. Voor de Hoge Gouw zou een akoestisch onderzoek zijn verricht. Dit ontbreekt bij de stukken. Vragen het rapport aan hen ter beschikking te stellen.
3. In paragraaf 5.5 van de toelichting is geen enkele beschouwing opgenomen over het feit dat op de spoorlijn Breda-Tilburg wagons met gevaarlijke stoffen rijden. Onduidelijk is of de onderzoeksplicht externe veiligheid geldt en of voldaan wordt aan de normen.

Commentaar.

1. Omdat de woningen van de Meulenspie op een grotere afstand van de spoorlijn liggen dan de woningen van de Hoge Gouw, ten westen van de Nieuwe Kadijk raildempers en een geluidsscherm van minimaal 1 meter zijn aangebracht, waarvan de geluidsreducerende werking minimaal gelijkwaardig is aan die van een geluidwal van 2 meter, en er tussen de Meulenspie en de spoorlijn meer bebouwing met een afschermende werking aanwezig is, is het aannemelijk dat hier aan de voorkeursgrenswaarde zal worden voldaan. Door de realisatie van een bedrijventerrein tussen de spoorlijn en de Nieuwe Kadijk ("Digitpark") zal de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn in de toekomst verder afnemen.
2. Het betreffende akoestisch onderzoek is inmiddels naar Prorail opgestuurd.
3. De afstand tussen de nieuwe ontwikkelingen en de spoorweg bedraagt meer dan 200 meter. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkelingen buiten het invloedsgebied liggen van de

spoorlijn.

10.2. 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. Ontheffing Flora en faunawet

Gemeente Breda
G. Endedijk
Postbus 3920
4800 DX BREDA



landbouw, natuur en
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
8 juni 2006	BRD20068841	ff75c 06 toek 0172 sh	21 december 2006
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Flora- en faunawet, art. 75, 5 ^o lid		0800-22 333 22	1
onderdeel c			

Geachte heer Endedijk,

Naar aanleiding van uw verzoek van 12 juni 2006 en aangevuld op 6 november 2006, geregistreerd onder aanvraagnummer FF/75C/2006/0172, om een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet te krijgen, deel ik u het volgende mee.

Hierbij ontvangt u de ontheffing die u heeft aangevraagd, van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de steenuil.

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van het project 'Meulenspie - Valkenstraat te Breda - Teteringen'. U bent voornemens om tussen de bebouwde kom van Breda en Teteringen een aantal VINEX-locaties te realiseren. Eén van die locaties betreft de nieuw te ontwikkelen wijken 'Meulenspie' (westelijk deel) en 'Boswonen' (oostelijk deel). Van de locatie Meulenspie zal alleen het noordelijk deel worden bebouwd. Aan de zuidzijde van het gebied, dat gelegen is tegen bestaand stedelijk gebied, zal een brede groenstrook met veel water aangelegd worden. Deze strook krijgt een functie als plaatselijk ecologische verbinding. Op de locatie Boswonen bestaan de plannen uit de ontwikkeling van een wijk met vrijstaande woningen. Deze wijk zal worden ingericht met ruime groenstructuren. Het bosachtig karakter van deze structuren zal aansluiten op het oostelijk gelegen bosgebied. Ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de steenuil.

Overwegingen

Wettelijk kader

Beschermde soorten

De steenuil is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder b, van de Flora- en faunawet. Voor vogels wordt echter alleen ontheffing verleend indien het nest valt onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Hieronder zal dit nader worden toegelicht.

Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit
Dienst Regelingen

Burg. de Raadt 59
Postadres: Postbus 1191
3300 BD Dordrecht
Telefoon: 0800-22 333 22
Fax: 078-63 95 394

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
21 december 2006	ff75c 06 toek 0172 sh	2

Verbodsbepalingen

Op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om van beschermde inheemse diersoorten nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Tot vaste rust- en verblijfplaatsen als bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet vallen ook tijdelijke, seizoensgebonden, verblijfplaatsen (bijvoorbeeld nesten, holen, burchten) of standplaatsen die van belang zijn voor de gunstige staat van instandhouding van een soort op populatieniveau of per exemplaar hieronder.

Vogels

Een nest is de woonplaats die vogels vervaardigen om de eieren uit te broeden en de jongen te verzorgen. Voor een verdere aanscherping van de definitie van het begrip 'nesten' wordt onderscheid gemaakt tussen broedseizoen en niet-broedseizoen. Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de reikwijdte van artikel 11 van de Flora- en faunawet en zijn beschermd. Nesten van de steenuil vallen onder de definitie van het begrip nesten in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Dit type valt buiten het broedseizoen wel onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Deze nesten zijn, voor zover ze niet permanent verlaten zijn, jaar- rond beschermd. Derhalve is ontheffing nodig van artikel 11 van de Flora- en faunawet met betrekking tot deze soort.

Ontheffing

Op grond van artikel 75, lid 5, van de Flora- en faunawet worden ontheffingen slechts verleend wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Op grond van artikel 75, lid 6, aanhef en onder c, wordt in het geval van vogels ontheffing slechts verleend wanneer er, naast de voorwaarde dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, geen andere bevredigende oplossing bestaat en met het oog op andere, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, belangen. In artikel 2, lid 3, onder j, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (28 november 2000, Stb. 525) worden als andere belangen als bedoeld in artikel 75, lid 5, onder c, van de Flora- en faunawet, onder andere aangewezen de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Omdat dit Besluit nog niet is aangepast aan de wijziging van de Flora- en faunawet van 7 april 2006 wordt hier nog over andere belangen als bedoeld in artikel 75, lid 5, onderdeel c geschreven, terwijl hiermee lid 6 wordt bedoeld.

Instandhouding van de steenuil

Van de steenuil zijn twee paartjes waargenomen in nestkasten. De kasten hangen op twee verschillende percelen aan beide zijden van de weg Moleneind in particuliere tuinen. Een nestkast hangt binnen het plangebied, de ander net daarbuiten. De soort gebruikt het plangebied zowel als broedplaats en als foerageergebied.

De bouw van de vinex-locaties Meulenspie en Boswonen resulteert in zowel (gedeeltelijke) vernietiging als verstoring van het leefgebied van de twee steenuil paartjes. De steenuilen (voornamelijk jongen) zullen de mogelijkheid worden geboden om via een te creëren groenstrook het buitengebied te bereiken. Voor de thans aanwezige steenuilen (echter ook voor de toekomstige generaties) worden daarnaast (kern)gebieden in de omgeving van Breda aangewezen en ingericht als compensatie voor verlies aan leefgebied, zowel voor de locaties Meulenspie en Boswonen als voor andere locaties. Deze locaties worden planologisch vastgelegd en daarmee gewaarborgd voor toekomstige ontwikkelingen. Dit initiatief minimaliseert daarmee de reële cumulatieve effecten op de lokale steenuilpopulatie als gevolg van de oprukkende urbanisatie in de omgeving. In het herziene inrichtingsvoorstel is een viertal bedrijfsgebouwen meer naar het westen verplaatst, die in het initiële inrichtingsvoorstel nog direct aan de broedlocatie binnen het plangebied grensden. Door de vrijgekomen ruimten met groenelementen in te richten, wordt het steenuilpaartje ter plaatse enerzijds de mogelijkheid geboden om de zuidelijk gelegen groenstrook aan de Nieuwe Kadijk te bereiken en anderzijds wordt er zo zorg voor gedragen dat verstoring ten aanzien van de betreffende broedlocatie wordt geminimaliseerd. Deze maatregelen creëren daarmee de mogelijkheid voor de soort om zich zo lang mogelijk op de betreffende locatie te handhaven. De in te richten groenstroken dragen daarin bij doordat hiermee (extra) foerageergelegenheid wordt gerealiseerd. De nestlocatie buiten het plangebied zal minder tot geen hinder (verstoring) ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden, aangezien de nestlocatie temidden van een particuliere tuin ligt die gevrijwaard blijft.

Om de negatieve effecten van de werkzaamheden ten aanzien van de soort zoveel mogelijk te beperken, stelt u de volgende maatregelen voor:

- De initiële plannen zijn gewijzigd, om verbinding naar het buitengebied mogelijk te maken. Daarvoor zijn bij het huidige inrichtingsplan bedrijfsgebouwen meer naar het westen verplaatst, waardoor ruimte is ontstaan voor een noord-zuid verbinding die aansluit op de oost-westgerichte groenstrook ten noorden van de Nieuwe Kadijk. Dit maakt het voor de steenuil mogelijk om via deze groenstrook de Lage Vuchtpolder te bereiken en tevens de graslanden ten noorden en zuiden van de Galgenstraat.
- De deellocatie 'Waterakkers' dient als stapsteen te fungeren tussen het plangebied en de Hoge Vuchtpolder. Om deze deellocatie voor steenuilen aantrekkelijker te maken, worden verspreid over dit gebied tussen de 100 en 150 knotbomen aangeplant. Op deze wijze wordt er tevens naar gestreefd uitwisseling mogelijk te maken met de steenuilenpopulatie in het gebied Hoeveneind. Deze locatie zal echter ook als leefgebied kunnen fungeren.
- De groenstrook ten noorden van de Nieuwe Kadijk wordt, evenals deellocatie Waterakkers, ingericht als moerasgebied. Echter, dit gedeelte is niet bedoeld als permanent leefgebied voor de steenuil. Het moet een relatief rustige brede groenstrook worden, zodat uitwisseling met een andere populatie mogelijk blijft. Naar verwachting zullen alleen uitvliegende jonge dieren uit het plangebied zich verder van het oorspronkelijke nest verplaatsen en in die zin doet deze strook enkel dienst als rust- en verbindingsmogelijkheid. De strook kan echter wel als foerageergebied worden benut door de aanwezige steenuilen.
- Het gebiedje (bestaande uit twee percelen) ten westen en ten zuiden van de broedplaats in het plangebied zal worden ingericht als foerageergebied voor de soort, wat tevens zorgt voor enige rust rond de broedplaats.

Hiervoor worden twee relatief droge en schrale kruidenrijke veldjes gecreëerd die zullen worden afgeschermd middels een groenstrook (zoom van struiken en bomen). Door de inrichting van de beide percelen ontstaat eveneens een mogelijke vliegroute naar de ecologische zone langs de Nieuwe Kadijk. Ook bij de groenstrook ten noorden van de Galgenstraat zal een soortgelijke inrichting worden gehanteerd. Om te voorkomen dat de veldjes als hondenuitlaat-terrein zullen worden gebruikt, zullen de veldjes door bijvoorbeeld prikkeldraad worden afgeschermd. Om verstoring tijdens het broedseizoen te voorkomen / beperken zullen de twee percelen bij het betreffen- de nest alsook de groenstrook ten noorden van de Galgenstraat worden ingericht buiten het broedseizoen van de steenuil en voorafgaand aan de werkzaamheden.

- De weg Moleneind (tussen de beide vinex-locaties) zal worden afgesloten voor snel- verkeer, waardoor de kans op verkeersslachtoffers aanzienlijk zal afnemen.
- Ten zuiden van het plangebied ligt een agrarisch gebied dat ingericht gaat worden als een landgoed. Deze locatie lijkt voor de steenuil goede duurzame perspectieven te bieden. De inrichting van het landgoed wordt momenteel uitgewerkt in een land- schapsontwikkelingsplan dat de basis vormt voor een partiële herziening van het be- stemmingsplan. In grote lijnen komt het er op neer dat er een landschappelijke gradi- ent wordt ontwikkeld van een cultuurrijk naar een natuurlijk landschap. Rondom de boerderij zal een aantal kleinschalige landschappelijke elementen worden aangelegd zoals een hoogstamboomgaard (aansluitend op de boomgaard die zich thans al in het gebied bevindt). Het westelijke deel van het landgoed zal worden beheerd als natuur- doeltype droog schraal grasland: een laagblijvend kruidenrijk grasland met een open structuur. Voor steenuilen kan in de afwisseling van rijkere en schrale graslanden een goed foerageergebied worden gevonden. Aan de oostrand van het landgoed zal het accent meer op de natuurlijke betekenis van het gebied liggen. Dit houdt in, dat het natuurdoeltype bos van arme zandgronden wordt nagestreefd, waarbij specifieke aandacht wordt gegeven aan de ontwikkeling van zoom-, mantel- en struweelvegeta- ties. Daarnaast zal op het landgoed een nieuwe lanenstructuur worden aangelegd, waardoor het gebied van circa 12 hectare in vier hoofdcompartimenten wordt opge- deeld. In het zuiden van het gebied, langs het spoor, wordt een houtwal aangeplant als geluidswerende voorziening. Op het terrein is reeds een begin gemaakt met een kleinschalige inrichting, waarbij 2 poelen zijn aangelegd en een laan van 500 meter is aangeplant.

De door u voorgestelde maatregelen zijn voldoende. Ter aanscherping zijn aanvullende voorwaarden in de ontheffing opgenomen. De gunstige staat van instandhouding van de steenuil komt niet in gevaar, mits gewerkt wordt conform bovengenoemde maatregelen en volgens de overige in de ontheffing opgelegde voorwaarden.

Andere bevredigende oplossing met het oog op ruimtelijke ingrepen

Aangezien de huidig gekozen, meest gunstige, locatie voor uitbreiding van het woningbestand van de gemeente Breda gekozen is naar aanleiding van meerdere ecologische onderzoeken en daarbij eveneens gekozen is voor het meest milieuvriendelijke alternatief ter plaatse, ben ik van mening, dat qua locatiekeuze geen andere bevredigende oplossing voorhanden is. Door de woningbouw te realiseren op de huidig gekozen locatie wordt de Lage Vuchtpolder, waaraan hoge ecologische waarden worden toegekend, ontzien. De tijdens het ecologisch onderzoek in het plangebied aangetroffen soorten zijn bovendien rondom Teteringen op meerdere locaties aanwezig. Zodoende is het aannemelijk, dat, indien de betreffende vinexen op een andere locatie in de nabijheid van Teteringen zouden worden aangelegd, dezelfde soorten zouden zijn aangetroffen. Echter maken de vinexen Meulenspie en Boswonen onderdeel uit van een grootschalig bouwproject, waarbij aan de oost- en westzijde van Teteringen reeds uitbreiding voorzien is. Derhalve wordt ingezet op compensatie door het aanwijzen van kernleefgebieden, waar vooral de steenuil bij gebaat is. Door daarnaast de natuurfunctie in de vinexen Meulenspie en Boswonen te versterken en bovendien de vinex-locaties in te passen in het landschap, wordt de aanwezige soorten de mogelijkheid geboden om het plangebied als leefgebied te (blijven) gebruiken en/of als corridor te gebruiken, waarbij onder meer de Lage Vuchtpolder bereikbaar blijft. Hiervoor zijn de oorspronkelijke inrichtingsplannen bijgesteld en wordt eveneens voorzien in andere mitigerende maatregelen om negatieve effecten te beperken. Het is hiermee voldoende aangetoond dat voor het project geen gunstigere oplossing voorhanden is.

Zorgplicht

Voor de soort waarvoor ik u ontheffing verleen, bent u gehouden aan de in de ontheffing opgenomen voorwaarden. Voor alle soorten echter, geldt de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dieren- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, dieren en planten te verplaatsen, teneinde schade aan deze soorten zo veel mogelijk te voorkomen.

Gesignaleerde soorten

Ik wil u erop wijzen dat in het bij de aanvraag gevoegde natuurwaardenonderzoek melding wordt gemaakt van de (mogelijke) aanwezigheid van de gewone dwergvleermuis en de patrijs in of in de nabije omgeving van het plangebied. U heeft er echter voor gekozen om voor deze soorten geen ontheffing aan te vragen. Ik wil u er, wellicht ten overvloede, op wijzen dat wanneer u bij uitvoering van de werkzaamheden verbodsbepalingen ten aanzien van deze soorten dreigt te overtreden, u de werkzaamheden dient stil te leggen en alsnog ontheffing voor deze soorten dient aan te vragen.

Datum	Kenmerk	Vervolgblad
21 december 2006	ff75c.06 toek.0172 sh	6

Overige vogels

U dient gedurende de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Indien met betrekking tot vogels zich (andere) broedgevallen voordoen in het plangebied, dient een rustzone rondom het broedgeval aangehouden te worden om te voorkomen dat nesten worden verstoord of vernietigd. Binnen de rustzone mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd. De specifieke omvang van de rustzone is afhankelijk van de soort in relatie tot de aard van de werkzaamheden. Dit dient door of onder begeleiding van een ter zake kundige² te worden bepaald.

Conclusie

Gelet op het voorgaande verleen ik u bijgaande ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Aan deze ontheffing zijn voorwaarden verbonden.

De ontheffing en de voorwaarden treft u hierbij aan.

Bezwaar

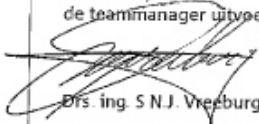
Het kan zijn dat u het met deze beslissing niet eens bent. U kunt dan (net als andere belanghebbenden) binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief, bezwaar maken. U doet dit door een brief te sturen aan Dienst Regelingen, afdeling Juridische Zaken, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht. Uw bezwaarschrift moet ten minste bevatten:

- uw naam en adres
- de vermelding: 'ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet' en het aanvraagnummer
- een afschrift van deze brief
- de redenen van uw bezwaar
- de datum van uw bezwaarschrift
- uw handtekening

De Teammanager Juridische zaken van Dienst Regelingen zal namens de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit op het bezwaarschrift beslissen.

Indien u iemand machtigt namens u bezwaar te maken, vergeet u dan niet een door u ondertekende machtigingsverklaring mee te sturen.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,
voor deze,
de teammanager uitvoering Dienst Regelingen,


Drs. ing. S.N.J. Vreeburg

² Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die:

- Op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of
- Als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureau's en/of
- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NIN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.)

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit

Naar aanleiding van het verzoek van de heer G. Endedijk
namens de gemeente Breda, op 12 juni 2006 en aangevuld op 6 november 2006

gelet op artikel 75, lid 5 en 6 onderdeel c van de Flora- en faunawet

Verleent hierbij aan:	Gemeente Breda
Adres:	Claudius Prinsenlaan 10
Postcode en woonplaats:	4800 DX BREDA
Voor het tijdvak van:	21 december 2006 tot en met 1 juli 2011

ONTHEFFING

FF/75C/2006/0172

Van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de steenuil (*Athene noctua*).

Het gebied waarvoor de ontheffing geldt, betreft de nieuw te ontwikkelen wijken Meulenspie en Boswonen, gelegen tussen Teteringen en Breda in de gemeente Breda, één en ander zoals is aangegeven op figuur 1 'Topgrafische kaart 1:25 000', als opgenomen in de bij de aanvraag gevoegde memo van W. Schuitema (gemeente Breda, 8 juni 2006).

Aan deze ontheffing zijn de volgende voorwaarden verbonden:

Algemene voorwaarden

1. De ontheffing wordt slechts voor de hierboven genoemde soort en beschreven verboden handelingen verleend.
2. De ontheffing geldt alleen voor de uitvoering van de werkzaamheden, zoals vermeld in de projectomschrijving voor zover in deze ontheffing zelf niet anders is aangegeven.
3. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden van het project andere beschermde soorten dan de genoemde worden aangetroffen of andere handelingen noodzakelijk zijn, dient de ontheffinghouder onverwijld contact op te nemen met Dienst Regelingen.
4. De gemeente Breda (hierna te noemen: de ontheffinghouder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorwaarden van deze ontheffing. Ook voor de uitvoering, bekostiging en het beheer van deze maatregelen blijft de ontheffinghouder primair verantwoordelijk en aansprakelijk.
5. De ontheffinghouder kan organisaties of personen aanwijzen die middels een machtiging gebruik kunnen maken van deze ontheffing (gemachtigde). In dit geval dient deze een kopie van de verleende machtigingen aan Dienst Regelingen, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht te zenden.

De machtigingen vermelden in ieder geval de volgende gegevens:

- a. volledige naam, adres, woonplaats en geboortedatum van degene aan wie de machtiging is verleend;
- b. soort(en) en eventuele aantallen waarvoor de machtiging geldt;
- c. de handelingen die mogen worden verricht;
- d. plaats(en) waar de handelingen mogen worden verricht;
- e. omschrijving kwalificaties m.b.t. kennis van de te machtigen persoon;
- f. periode waarvoor de machtiging geldt.

De gemachtigde dient zijn machtiging op eerste vordering te tonen aan de toezichthouder of opsporingsambtenaar.

6. De gebruiker van deze ontheffing draagt bij het verrichten van de handelingen waarvoor de ontheffing verleend is deze ontheffing of een kopie ervan bij zich. Indien de gebruiker een gemachtigde is, dient zijn machtiging te zijn gehecht aan een kopie van deze ontheffing. De gebruiker van de ontheffing dient de ontheffing op eerste vordering te tonen aan een bevoegd toezichthouder of opsporingsambtenaar.

Specifieke voorwaarden

7. De inrichting van rond de in het plangebied aanwezige broedlocatie van de steenuil, alsmede de inrichting van de groenstrook ten noorden van de Galgenstraat en de ecologische zone langs de Nieuwe Kadijk, dienen te zijn afgerond vóórdat met de bouwwerkzaamheden wordt begonnen.
8. Zowel het in te richten gebied rond de broedlocatie in het plangebied, als de groenstrook ten noorden van de Galgenstraat, dienen na inrichting gevrijwaard te blijven van directe verstoring. Hiervoor dient het gebied afgeschermd te worden voor betreding.
9. De uitvoeringselementen (kantoor-units, werkplaatsen, schafketen en dergelijke) en bijbehorende infrastructuur dienen zodanig te worden geplaatst, dat de broedlocaties van de steenuilen in het plangebied niet worden geschaad. Derhalve dient voorafgaand aan de situering van de uitvoeringselementen de exacte plaatsing te worden bepaald na raadpleging en onder begeleiding van een vogelkundige¹.
10. De werkzaamheden dienen enkel overdag te worden uitgevoerd, om (verdere) verstoring van (foe-ragerende) exemplaren van de steenuil te minimaliseren.
11. De inrichting van het nieuwe landgoed, met daarbij de specifieke inrichtingsmaatregelen voor de steenuil, dient binnen de verleende ontheffingsperiode te zijn gerealiseerd.
12. Het project dient voorts ten uitvoer te worden gebracht in het kader van het herziene inrichtings-voorstel en de door de aanvrager omschreven handelswijze (als opgenomen in de door de bij de aanvraag gevoegde memo van W. Schuitema (8 juni 2006) en in de brief met aanvullende informatie van J. brouwers met kenmerk BRD200626440).
13. Het aanleggen van kernleefgebieden voor de steenuil, als genoemd in de memo van W. Schuitema (gemeente Breda, d.d. 8 juni 2006), dient de hoogste prioriteit te krijgen, aangezien de voorgenomen bouwprojecten binnen de gemeente Breda tezamen grote invloed hebben op de lokale steenuil-populatie.
14. Indien door omstandigheden van het herziene inrichtingsvoorstel en/of de omschreven handelswijze wordt afgeweken of van de overige voorwaarden als opgenomen in dit advies, dient bezien te worden of een aanvullende ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

¹ Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die:

- Op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of
- Als ecoloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureau's en/of
- Zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZ2, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NIN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOF, SOVON, etc.)

FF/75C/2006/0172

Overige voorwaarden

15. Deze ontheffing kan worden ingetrokken, indien blijkt dat de ontheffinghouder zich niet houdt aan de voorwaarden
16. Aanspreekpunt in het kader van deze ontheffing en de daaruit voortvloeiende voorwaarden is Dienst Regelingen, Postbus 1191, 3300 BD Dordrecht.

Dordrecht, 21 december 2006

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKwaliteit,
voor deze,
de teammanager uitvoering Dienst Regelingen,

Drs. ing. S.N.J. Vreeburg



