

1786-02

# Ruimtelijke Onderbouwing

Valkenstaat – Wildhage

Bouw 15 woningen in gebied 'Boswonen'



Mei 2006

# Ruimtelijke Onderbouwing

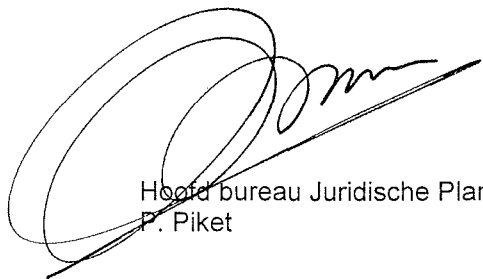
---

## Betreft

verzoek : nieuwbouw circa 15 woningen  
datum ingediend : Februari 2003  
district : Noord-oost (Teteringen)  
adres : 'Boswonen' bij Wildhage en Valkenstraat  
aanvrager : Van Ginneken Vastgoed Teteringen B.V.

## Ruimtelijke onderbouwing

afdeling : RO/JP  
persoon : L. Dolmans  
datum : 15.05.2006



Hoofd bureau Juridische Plannen  
P. Piket

datum:

7-6-2006

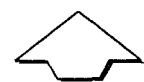
## **Inhoudsopgave**

- 1. Inleiding**
- 2. De omgeving**
- 3. Het project**
- 4. Planologisch kader**
  - 4.1. Gemeentelijke beleid
  - 4.2. Provinciaal beleid
- 5. Milieuaspecten**
  - 5.1. Inleiding
  - 5.2. Geluid
  - 5.3. Bodemkwaliteit
  - 5.4. Luchtkwaliteit
  - 5.5. Externe veiligheid
  - 5.6. Bedrijven en milieuzonering
  - 5.7. Duurzaam bouwen
- 6. Watertoets**
- 7. Natuur en ecologie**
- 8. Archeologie**
- 9. De motivering**
- 10. Economische uitvoerbaarheid**

Bijlage: Algemene planologische vertaling VINEX Teteringen



● lokatie



ligging in de regio

## **1. Inleiding**

In februari 2003 heeft Van Ginneken Vastgoed Teteringen B.V. een vrijstellingsverzoek ingediend om 15 woningen te mogen bouwen aan de zuid-oostzijde van Teteringen, in het gebied 'Boswonen'. Tevens dient het terrein bouwrijp gemaakt te worden.

De voorgestelde woningen voldoen niet aan de bebouwingsregeling van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1983" van de voormalige gemeente Teteringen. De afwijking is dusdanig dat een vrijstelling van het bestemmingsplan gegeven dient te worden middels een artikel 19, lid 1 WRO procedure.

Deze vrijstellingsprocedure is juridisch verankerd in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op grond van het bepaalde in dit artikel kan de gemeenteraad ten behoeve van de realisering van een project, vrijstelling verlenen van het nu nog geldende bestemmingsplan, mits dit project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Conform lid 1 van dit artikel zal tijdens deze procedure aan de provincie een verklaring van geen bezwaar te worden gevraagd.

Er is voor het plan al een keer een procedure volgens artikel 19, lid 1 WRO gevoerd. Op 23 maart 2004 heeft gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar afgegeven. Op 20 april 2004 heeft het college de vrijstelling verleend. In juni 2004 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten voor diverse bestemmingsplannen voor VINEX-gebieden rondom Teteringen vernietigd, met als motivering dat een Milieu effect rapportage (MER) uitgevoerd had moeten worden, waarin met name de verkeerseffecten van de realisatie van de drie nieuwe woongebieden in Teteringen (Om de Haenen, de Woonakker en Nieuwe Dorpsrand en Waterakkers) in samenhang onderzocht hadden moeten worden. Deze uitspraak kon gevolgen hebben voor de verkaveling en vormgeving van de VINEX-gebieden, waaronder de bouw van de 15 woningen aan Wildhage – Valkenstraat. Daarom is het resultaat van de MER afgewacht voordat verdergegaan is de ontwikkeling van het plan.

Uit de resultaten blijkt dat de MER geen gevolgen heeft voor de verkavelingsopzet. Toch wordt de procedure opnieuw gevoerd om zo een goede koppeling tussen de artikel 19, lid 1 WRO procedure voor de 15 woningen en de MER te verkrijgen.

## **2. De omgeving**

Het gebied Boswonen ligt aan de zuid-oostzijde van de kern Teteringen, tegen de bestaande kern aan. Het gebied grenst aan de Molenstraat, een historisch lint. Aan de noord-oostzijde grenst een gebied met grote woningen in een bosrijke omgeving (Cadettenkamp). Als het gebied Boswonen ontwikkeld is, zal het qua bebouwingsopzet hierop aansluiten.

Het gebied wordt nu nog agrarisch gebruikt.



ligging in Teteringen

### 3. Het project

Het verzoek omvat de bouw van 15 woningen op grote percelen en alle zaken die hiertoe nodig zijn, zoals bouwrijpmaken van de grond, aanleg wegen etc. De ontsluiting van de nieuw aan te leggen verkeerslus zal plaatsvinden op Wildhage en Valkenstraat. Één perceel wordt direct op Moleneind ontsloten. De woningen maken onderdeel uit van het groter, nog te ontwikkelen gebied Boswonen. Tussen het gebied met de vijftien woningen en het overige deel zal een fiets/voetgangersdoorgang aangelegd worden.

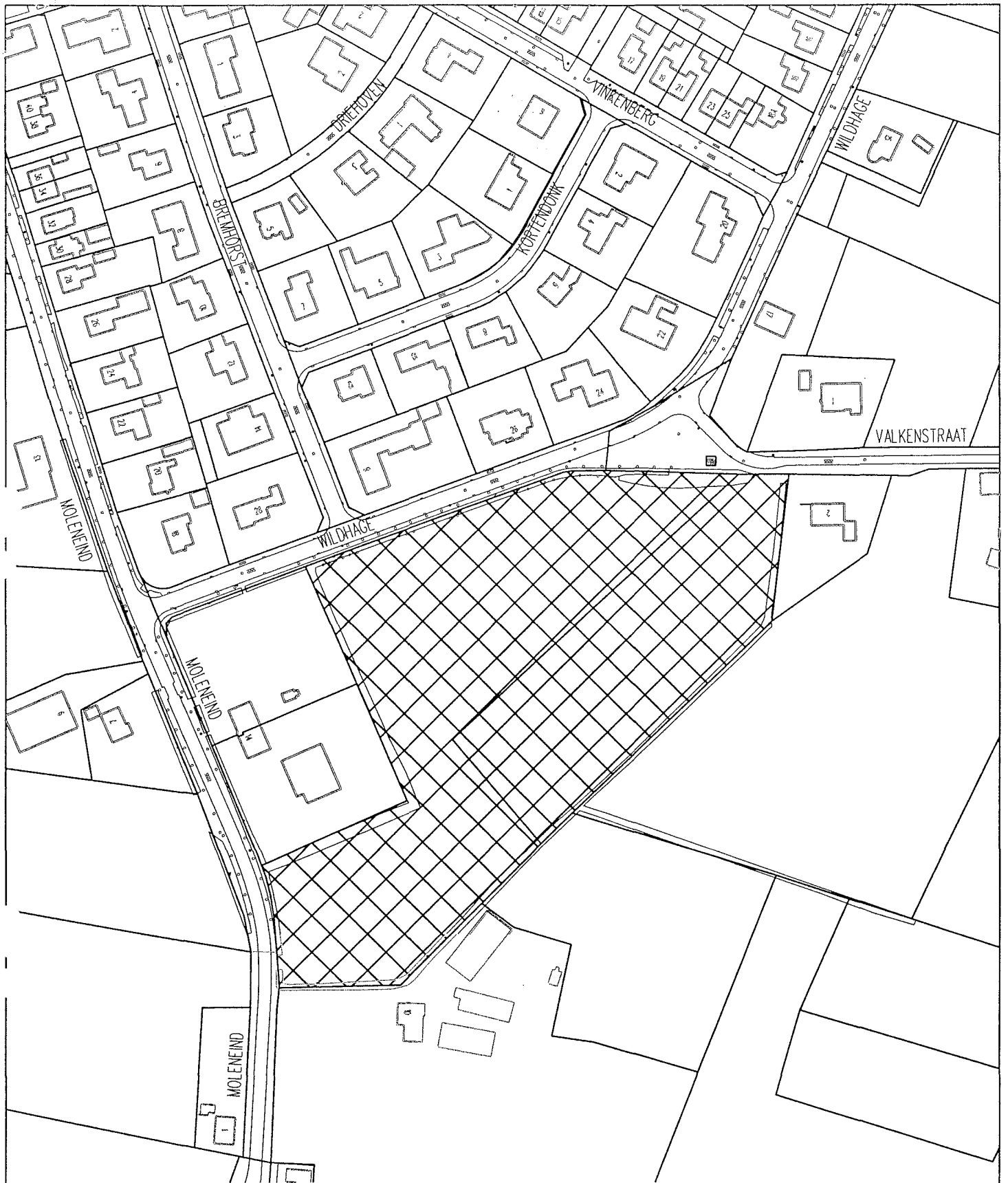
Er zijn nog geen architectonische ontwerpen voor de woningen. Wel zijn er randvoorwaarden opgesteld waaraan de woningen dienen te voldoen. Onderstaande randvoorwaarden kunnen bij de uitwerking naar een ontwerp nog licht wijzigen.

#### Stedebouwkundige en landschappelijke typologie 14 kavels aan de oostzijde van het gebied

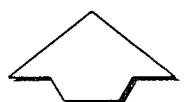
- Woningtype vrijstaand; garage inpandig of achterliggend;
- Woningen bestaan maximaal uit twee bouwlagen met een kap. Bijbehorende nokhoogte is circa 10 meter;
- Woningen staan in een zeer groene omgeving van hagen en grote bomen, die refereert aan het tuindorpmilieu;
- Woningen zijn georiënteerd op de nieuwe interne ontsluitingweg;
- Aan de voorzijde minimaal 7 meter tussen hoofdgebouw en openbaar gebied, uitgezonderd de twee meest oostelijke woningen. Hier bedraagt de minimale voorgevelrooilijn 2,5 meter;
- Aan zijkant minimaal 5 meter tussen hoofdgebouw en openbaar gebied;
- Aan zijkant minimaal 4 meter tussen hoofdgebouw en kavelgrens;
- Minimale onbebouwde ruimte tussen de onderlinge hoofdbebouwing: 6 meter;
- Parkeren op eigen terrein (2 plaatsen);
- Geen bezoekersparkeren in de openbare ruimte;
- Erfafscheiding tussen perceel en de openbare ruimte: in hoofdzaak hagen;
- Erfafscheidingen tussen de woningen: eveneens door middel van een haag;
- Erfafscheidingen aan de zuidzijde naar het overige toekomstige gebied Boswonen door middel van een houtwal van 5 meter breed met grote opgaande beplantingen.

#### Stedebouwkundige typologie kavel aan Moleneind

- Woningtype vrijstaand; garage inpandig of achterliggend;
- Woning bestaat maximaal uit twee bouwlagen met een kap. Bijbehorende nokhoogte is circa 10 meter;
- Aan voorzijde minimaal 18 meter tussen hoofdgebouw en verharding van het Moleneind;
- Aan zijzijde minimaal 10 meter tussen hoofdgebouw en kavelgrens aan de noordzijde;
- Aan zijzijde minimaal 20 meter tussen hoofdgebouw en kavelgrens aan de zuidzijde;
- Goot- en nokhoogte respectievelijk op 4 en 9 meter hoogte. Deze zijn te verhogen, naarmate de woning eventueel verder naar achteren geplaatst wordt
- Minimale onbebouwde ruimte tussen de onderlinge bebouwing: 6 meter.
- Parkeren op eigen terrein (2 plaatsen);
- Geen bezoekersparkeren in de openbare ruimte;
- Erfafscheidingen aan de oostzijde door middel van een haag;
- Erfafscheidingen aan de zuidzijde naar de bestaande woning en het overige toekomstige gebied Boswonen door middel van een houtwal van 5 tot 7 meter breed met grote opgaande beplantingen. Hiertoe dient een strook van minimaal 5 meter uit de zuidelijke kadastrale grens onbebouwd te blijven.



de lokatie  
schaal 1:2000





## 4. Planologisch kader

### 4.1. Gemeentelijk beleid

#### Vigerend bestemmingsplan

De gronden zijn gelegen in het Bestemmingsplan "Buitengebied 1983"; vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Teteringen in zijn vergadering van 30 augustus 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 16 juli 1985. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 24 juni 1988. De bestemming van de gronden is "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". De gronden binnen de eerstgenoemde bestemming zijn bestemd voor agrarische productiedoelinden en het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De gewenste woningen passen niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.

#### Stadsregionaal uitwerkingsplan

In het stadsregionaal uitwerkingsplan (SRUP-1995) van het streekplan Noord Brabant is de nieuwe opgave voor Breda Noordoost geformuleerd. Het belangrijkste onderdeel is, als uitwerking van de VINEX-taakstelling, het bouwen van ca. 3000 woningen.

In de partiele herziening van het SRUP (1996) is aangegeven dat, indien wordt voldaan aan landschappelijke randvoorwaarden, ook aan de oostzijde van de kern Teteringen gebouwd kan worden.

#### Structuurplan Breda Noordoost-Teteringen

In 1995 is begonnen met de planontwikkeling voor de grootste VINEX-locatie van Breda, de locatie Breda Noordoost – Teteringen, bestemd voor ca. 3000 woningen. Op 27 mei 1999 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Breda Noordoost – Teteringen vastgesteld.

Samengevat bestaat de opgave uit vier hoofdelementen:

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

Daarnaast is in het Structuurplan gesteld dat tussen Breda het bebouwde gebied rondom Teteringen een ecologische verbinding tot stand gebracht c.a. versterkt dient te worden.

Het deelgebied Boswonen ligt aan de zuid-oostkant van Teteringen. Het gebied wordt aan de noordrand ingekaderd door het bestaande luxe bos-woonmilieu. Aan de zuidzijde ligt de Galgestraat en aan de oostzijde het historische lint Moleneind. Gedacht wordt dat ca. 50 woningen in het gebied gerealiseerd kunnen worden op grote kavels in het bos. Het bos dient gelijktijdig met de woningen aangeplant te worden.

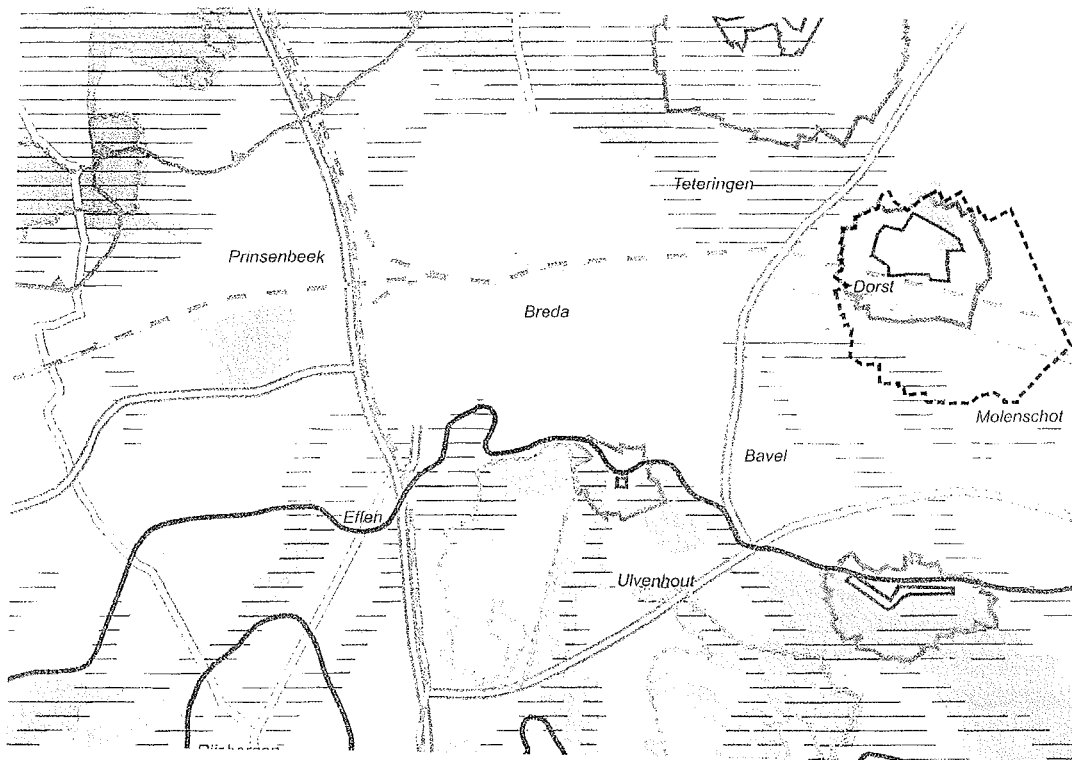
#### Raad van State

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij besluit van 9 juni 2004 het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten voor een aantal bestemmingsplannen voor VINEX-gebieden rondom Teteringen vernietigd, met als motivering dat een Milieu effect rapportage (MER) uitgevoerd had moeten worden, waarin met name de verkeerseffecten van de realisatie van de drie nieuwe woongebieden in Teteringen (Om de Haenen, de Woonakker en Nieuwe Dorpsrand en Waterakkers) in samenhang onderzocht hadden moeten worden.

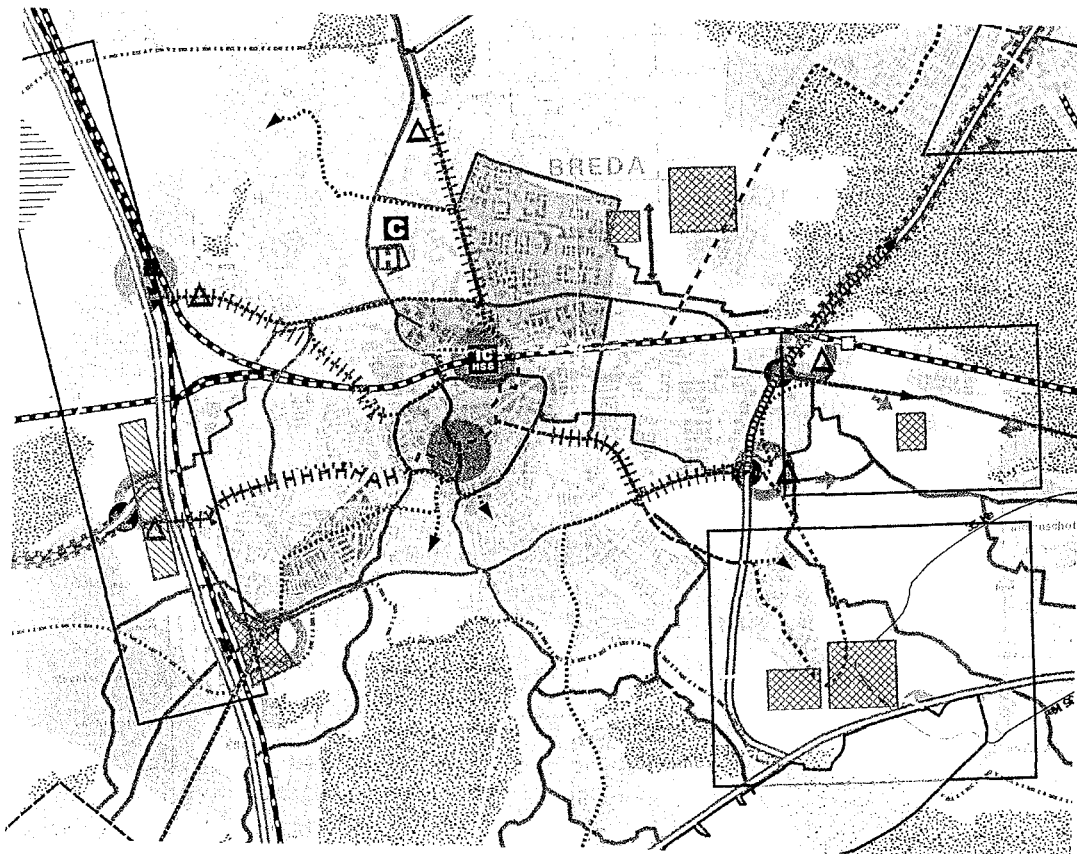
Voor het plan voor de bouw van de 15 woningen was op dat moment nog geen bestemmingsplan gemaakt, maar deze uitspraak kan ook gevolgen hebben voor deze planontwikkeling.

#### Milieu effect rapportage (MER)

Begin 2006 is de MER afgerond. Op grond van de Wet Milieubeheer moet voor een woningbouwproject de procedure van een MER worden doorlopen, indien zo'n stedelijk uitbreiding betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en deze meer dan 2.000 woningen betreft. Dat is hier het geval.



Uitsnede uit Streekplan



Uitsnede uit Uitwerkingsplan

De MER heeft als doel het milieubelang een volwaardige rol te geven in de besluitvorming over grote projecten. In de MER zijn de belangrijkste aan het milieu gerelateerde thema's voor Teteringen behandeld, namelijk verkeer en vervoer, woon- en leefmilieu, hydrologie en natuur en landschap. Per thema zijn twee alternatieven vergeleken met het nulalternatief. Laatst genoemd alternatief gaat ervan uit dat het project niet gerealiseerd wordt (de zogenaamde referentiesituatie).

De MER zal een planologische doorvertaling krijgen in bestemmingsplannen en artikel 19's (vrijstellingen van bestemmingsplan). Bij beide procedures zal de MER mee ter visie liggen. Reacties op zowel de MER als de artikel 19 of bestemmingsplan zullen in één commentaarnota verwerkt worden.

#### Nieuw bestemmingsplan en voorbereidingsbesluit

Er zullen verschillende nieuwe bestemmingsplannen gemaakt worden voor delen van Teteringen: voor de Vinex-locaties, de bestaande kom en het buitengebied. De gronden voor de gewenste 15 woningen zullen worden opgenomen in het toekomstig bestemmingsplan "Meulenspie-Valkenstraat".

Het vigerende bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar. Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan zal door de raad een voorbereidingsbesluit genomen worden.

## **4.2. Provinciaal beleid**

#### Streekplan 2002

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 is de locatie aangeduid als onderdeel uitmakend van de Agrarische Hoofdstructuur, met de aanduiding AHS-overig. In dit gebied krijgt landbouw in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen. Daarnaast is het gebied aangeduid als zoekgebied regionale waterberging.

#### Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg

In het uitwerkingsplan zijn de uitgangspunten uit het Streekplan verder uitgewerkt. Ook is er meer aandacht besteed aan potentiële ontwikkelingslocaties. Door de provincie zijn in het Streekplan zones aangewezen waarbinnen de verstedelijking zich kan ontwikkelen, de stedelijke regio's. De locatie is gelegen in één van deze regio's, de stedelijke regio Breda-Tilburg. Binnen de stedelijke regio's moet het grootste deel van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur plaatsvinden. Het zijn ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking.

Rondom Teteringen is in het uitwerkingsplan een stedelijk gebied aangegeven, onderverdeeld in gebieden voor beheer en intensivering en welke gebieden waar hergestructureerd kan worden. De betreffende locatie aan de Valkenstraat – Wildhage ligt in het stedelijk gebied met de aanduiding 'beheer en intensivering'. In deze gebieden is een verdichting van het gebouw met bebouwing mogelijk.

## **5. Milieu**

### **5.1. Inleiding**

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

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

#### Milieu effect rapportage

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. De algemene planologische vertaling die voor Teteringen is opgesteld is als bijlage bijgevoegd.

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

### **5.2. Geluid**

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten en het kan zelfs de gezondheid beïnvloeden. De behoefte aan stille plekken in de woonomgeving wordt daarom steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten, met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in de buitenruimte zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. In een aantal situaties is het echter onvermijdelijk dat er veel geluid is, bijvoorbeeld langs drukke wegen. Dit zal echter makkelijker geaccepteerd worden indien de noodzaak hiervan duidelijk is en indien dit gecompenseerd wordt door bijvoorbeeld rustige ruimtes.

#### Wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevels van nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt 50 dB(A). De geplande woningen liggen binnen de geluidzone van de Nieuwe Kadijk. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op deze weg is derhalve noodzakelijk. De wegen direct langs en door het woongebied zijn zogenaamde 30 km wegen. Deze hoeven derhalve niet in ogenschouw te worden genomen. Omdat het rustige straten betreft zullen deze wegen naar verwachting ook geen geluidoverlast veroorzaken.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat (waar het gebied met de 15 woningen deel van gaat uitmaken), waaraan momenteel wordt gewerkt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen binnen het plangebied voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

#### Spoorweglawaai

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 spoorweglawaai op de gevels van nieuwe woningen 57 dB(A) bedraagt. Uit het door Holland Railconsult uitgevoerde akoestisch onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan Meulenspie – Valkenstraat blijkt dat aan de zuidelijke rand van het bestemmingsplangebied niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde als er geen maatregelen worden genomen. Door de aanleg van een geluidwal met een hoogte 3 meter en een lengte van 600 meter langs het spoor zal echter wel worden voldaan aan de wettelijke normen.

### **5.3. Bodemkwaliteit**

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

Binnen het te ontwikkelen gebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Bij deze onderzoeken zijn geen verontreinigingen in de bodem aangetroffen die een belemmering vormen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Het bouwbesluit is van toepassing op de grondaanvoer en/of grondafvoer.

Wel zijn in het grondwater verhoogde gehalten aan 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.

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

### **5.4. Luchtkwaliteit**

Op 5 augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Stb. 2005, 316) in werking getreden. Dit besluit stelt dat, bij bepaalde bevoegdheden van overheden die gevolgen kunnen hebben voor luchtkwaliteit, de grenswaarden voor de in het besluit genoemde verontreinigende stoffen in acht moeten worden genomen. In Nederland worden er in principe, behoudens de verontreinigende stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>, geen overschrijdingen voor de grenswaarden voor de andere in het Besluit genoemde stoffen verwacht.

Voor de ontwikkelingen in Teteringen is door KEMA (rapportnr. 50552722-TOS/MEC, d.d. 6 mei 2006) een luchtonderzoek uitgevoerd. Hieruit kan worden afgeleid dat de normen van het besluit niet worden overtreden.

## **5.5. Externe veiligheid**

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

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. Dit wordt momenteel inzichtelijk gemaakt.

## **5.6. Bedrijven en milieuzonering**

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 te 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 nieuwe woningen liggen buiten de invloedssfeer van de in de omgeving aanwezige bedrijven, behoudens het bedrijf Detailchemie op het bedrijventerrein Moleneind. De invloedssfeer ten aanzien van externe veiligheid van dit bedrijf ligt over het plangebied. Hier wordt verder op ingegaan in de paragraaf externe veiligheid.

## **5.7. Duurzaam bouwen**

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

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

## 6. Watertoets

Het Waterschap Brabantse Delta heeft haar advies gegeven. Voor grotere projecten, zoals Vinex-locaties vindt er geregeld overleg plaats zodat gezamenlijk tot een goed waterplan voor het gebied gekomen wordt.

Het plangebied was tot voor kort in agrarisch gebruik en is in zijn geheel onbebouwd. Het plangebied is een relatief hooggelegen infiltratiegebied. Rond het gebied lopen een aantal sloten. Deze sloten wateren af naar de lager gelegen Hoge Vuchtpolder ten westen van Teteringen. In droge perioden bevatten deze sloten geen water.

### 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 geïnfilteerd te worden of indien dit niet mogelijk is, tijdelijk opgevangen in een retentievoorziening. Daarnaast dient de reeds aanwezige bebouwing waar mogelijk te worden afgekoppeld.

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

### Toekomstige situatie

Het plangebied wordt bebouwd met vrijstaande woningen. 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.

Het regenwater afkomstig van de woningen zal middels grintkoffers infiltreren naar de ondergrond. Het regenwater afkomstig van de nieuwe weg 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. Tevens kan een groot deel van het regenwater in deze sloot infiltreren naar de ondergrond. In natte perioden zal het overige water via de duiker onder de Moleneind afstromen naar de waterpartij langs de Noordelijke Rondweg die zal worden aangelegd ten behoeve van de ontwikkelingen in de Meulenspie.

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.

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

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

## 7. Natuur en ecologie

Natuur en groen worden 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.

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. Uitgangspunt van het beleid is het behouden en versterken van deze kerngebieden en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingzone. 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 zuidelijke verbindingzone wordt ten zuiden van de planlocatie aangelegd. Deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat. Voor de planlocatie is het gewenst dat de boomstructuur langs de wegen in stand worden gehouden en waar mogelijk versterkt.

### 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 hebben op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid 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.

In de omgeving van het plangebied zijn, naast de algemeen voorkomende soorten, de rode lijst soorten Steenuil, Dwergvleermuis en Huismus aangetroffen. De Dwergvleermuis en de Huismus worden met name aangetroffen in de groene structuren langs de wegen langs het gebied. Deze structuren blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd.

De Steenuil gebruikt het plangebied mede als fourageergebied. De Steenuil is in twee nestkasten aangetroffen. Deze individuen vormen samen de meest zuid - oostelijke verspreiding van de soort in de Bredase populatie. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat worden de bestaande groenstroken gehandhaafd en wordt ten zuiden van de geplande woningbouw een groene "kamertjesstructuur" aangelegd. Hiermee wordt een groene verbinding gerealiseerd tussen de nestkasten en de foerageergebieden van de steenuilen. 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 landschapsonwikkeling ten noord-westen van Teteringen.



De ontheffing Flora en Faunawet wordt zeer binnenkort aangevraagd, zowel ten behoeve van deze artikel 19, lid 1 WRO procedure als het bestemmingsplan Meulenspie-Valkenstraat waar dit plangebied onderdeel van uitmaakt.

## **8. Archeologie**

Momenteel wordt onderzocht of het gebied een lage, middelhoge of hoge archeologische verwachting kent. Als blijkt dat het gebied een middelhoge of hoge verwachtingswaarde heeft, dient een verken-  
nend en eventueel aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

## **9. De motivering**

Ten tijde van de vervaardiging van het vigerende bestemmingsplan was nog geen sprake van een VINEX-locatie rondom Teteringen. De bestemmingen in het plan laten dan ook niet meer toe dan een agrarische functie.

In het stadsregionaal uitwerkingsplan van het streekplan Noord Brabant is de VINEX-taakstelling voor Breda Noordoost aangegeven. Dit zal verwoord worden in het nieuwe bestemmingsplan "Meulenspie-Valkenstraat".

Het gebied Boswonen sluit aan op het Cadettenkamp, waar grote woningen in een bosrijke omgeving staan. De aangevraagde 15 woningen vormen de eerste uitwerking van de 50 woningen geplande woningen in het gebied.

De 15 woningen vormen een overgang tussen het overige gebied van het Boswonen en dorp Teteringen. De kavels zijn circa 1.000 m<sup>2</sup> groot.

Als gevolg van het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 juni 2004, is er een Milieu-effectenrapportage (MER) uitgevoerd, waarin met name de verkeerseffecten van de realisatie van de nieuwe VINEX-woongebieden in Teteringen in samenhang onderzocht zijn.

De MER is begin 2006 afgerond. De MER zal als consequentie hebben dat het woningprogramma anders over Teteringen verdeeld zal worden. Het MER heeft geen gevolgen voor de verkaveling van de 15 woningen aan Wildhage – Valkenstraat.

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan is de gemeente voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek via deze artikel 19 lid 1 WRO procedure.

## **10. Economische Uitvoerbaarheid**

Het betreft hier een particulier project. De aanvrager neemt alle kosten op zich.

## **Bijlage 1: Algemene planologische vertaling VINEX Teteringen**

Hierbij ligt de nadruk op eengezinswoningen, met relatief veel twee onder één kap, geschakelde en vrijstaande woningen (in vergelijking met overige Vinex-locaties als Kroeten, Nieuw Wolfslaar en Waterdonken). Ook in de openbare ruimte wordt getracht een dorpse sfeer aan te brengen en aansluiting te zoeken bij het dorpse woonmilieu van Teteringen.

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

Woongebieden	Situatie 2003	Planologisch kader 2006
Haenen zuid	126	126
Haenen golfstrip	279	279
Haenen noord	121	121
Woonakker	649	510
Zuiderhout	56	56
Heistraat	112	---
Hoge Gouw	51	80
Meulenspie	102	102
Bouverijen	734	639
Werkdonken	12	12
Kom	250	250
<i>(Subtotaal)</i>	<i>2492</i>	<i>2175</i>
Waterdonken	501	595
<b>Totaal</b>	<b>2993</b>	<b>2770</b>

Indicatieve verdeling van aantallen woningen over de deelgebieden

### 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
	<b>Totaal</b>	<b>1548.7</b>	<b>1750.2</b>
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
	<b>Totaal</b>	<b>7814</b>	<b>8322</b>

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

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

NA = nulalternatief.

BA = Basisalternatief.

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

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

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

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

### 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 roefilters. 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).

### *3.6. Geurhinder*

In de zuidwesthoek van het plangebied Waterakkers ligt thans een open composteringsinrichting. De gemeente Breda heeft voor deze inrichting een revisie van de bestaande vergunning aangevraagd. Deze aanvraag is per 15 juli 2005 gehonoreerd en omgezet in een beschikking in het kader van de Wet Milieubeheer. Deze vergunning is echter door de Raad van State in mei 2006 vernietigd. Er zal een nieuwe vergunningsaanvraag worden ingediend. In de huidige situatie wordt op jaarbasis 10.000 ton snoeihout (65%), bladeren en plantsoenafval (35%) verwerkt. De gemeente is van plan om de capaciteit uit te breiden tot 20.000 ton per jaar. Een groot deel hiervan (14.000 ton) wordt ter plekke in een open inrichting verwerkt tot compost en het overige deel (6.000 ton) wordt verkleind en afgevoerd voor energieopwekking.

Het groenafval wordt over de Charles Petitweg aangevoerd. Het grootste deel wordt ingezameld door de afdeling groenvoorziening van de gemeente Breda. De compostering van het groenafval is een gefaseerd proces waarbij de eerste stap bestaat uit het verkleinen van het aangeboden snoeihout en het opzetten van composthoven waarin de hout wordt opgemengd met bladeren en plantsoenafval. Het verwerkingsproces gebeurt door het periodiek omzetten van de composthoven zodat er een opeenvolging ontstaat van 'jonge' composthoven (beginfase) tot 'oude' composthoven (gereed product). In totaal liggen op het terrein acht composthoven met een opslagvolume van circa 2.000 m<sup>3</sup> per hoop. Het benodigde tijdsbestek voor omzetting bedraagt ongeveer acht maanden. Elke composthoop wordt grofweg één keer per maand omgezet, waarbij natuurlijke beluchting plaatsvindt.

In het kader van de vergunningaanvraag heeft een geuronderzoek plaatsgevonden. De geuremissie van de inrichting is bepaald, zowel op basis van kengetallen als geurmetingen. De naar verwachting grootste bronnen, het composteren en omzetten in de beginfase zijn bemonsterd. Van de overige bronnen is de geuremissie vastgesteld aan de hand van kengetallen uit onderzoeken aan vergelijkbare bronnen.

### *Effecten*

Uit de berekeningen blijkt dat de richtwaarde voor aaneengesloten bebouwing na ontwikkeling van de Bouverijen wordt overschreden. De grenswaarde ligt over de Waterakkers. Bij piekmissies vallen zowel de richt- als grenswaarden over relatief grote delen van de vinex-locatie en bestaand Teteringen. Dit in het geval van een open composteerinrichting zonder voorzieningen.

### *Mitigerende maatregelen*

Het overdekken van de inrichting leidt tot een sterke inperking van de geuremissie. Wanneer wordt uitgegaan van een gesloten inrichting, kunnen de hindercirkels sterk worden teruggebracht. De beperkingen voor woningbouw kunnen worden gereduceerd tot een straal van circa honderd meter.

### *3.7. Bodem en water*

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

- De inrichting van de watermachine (Waterakkers);
- Het peilbeheer en de inzet van de retentievijver Om de Haenen;
- 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 verdroginggevoelige 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 omliggende 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 infiltratierielen. 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.

### *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:

- De versterking van de ecologische verbindingzone (EVZ) aan de noordzijde van de vinexlocatie;
- Robuuste groenstroken in de woonwijken rond Waterakkers;
- 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 verbindingzone en de belevingswaarde van de entree van Teteringen.

### *Versterking van de EVZ ten noorden van Teteringen*

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

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

### *Robuuste groenstroken*

In de nieuwe woongebieden zullen fors bemeten groenstroken worden opgenomen, in verbinding met het omliggende 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.



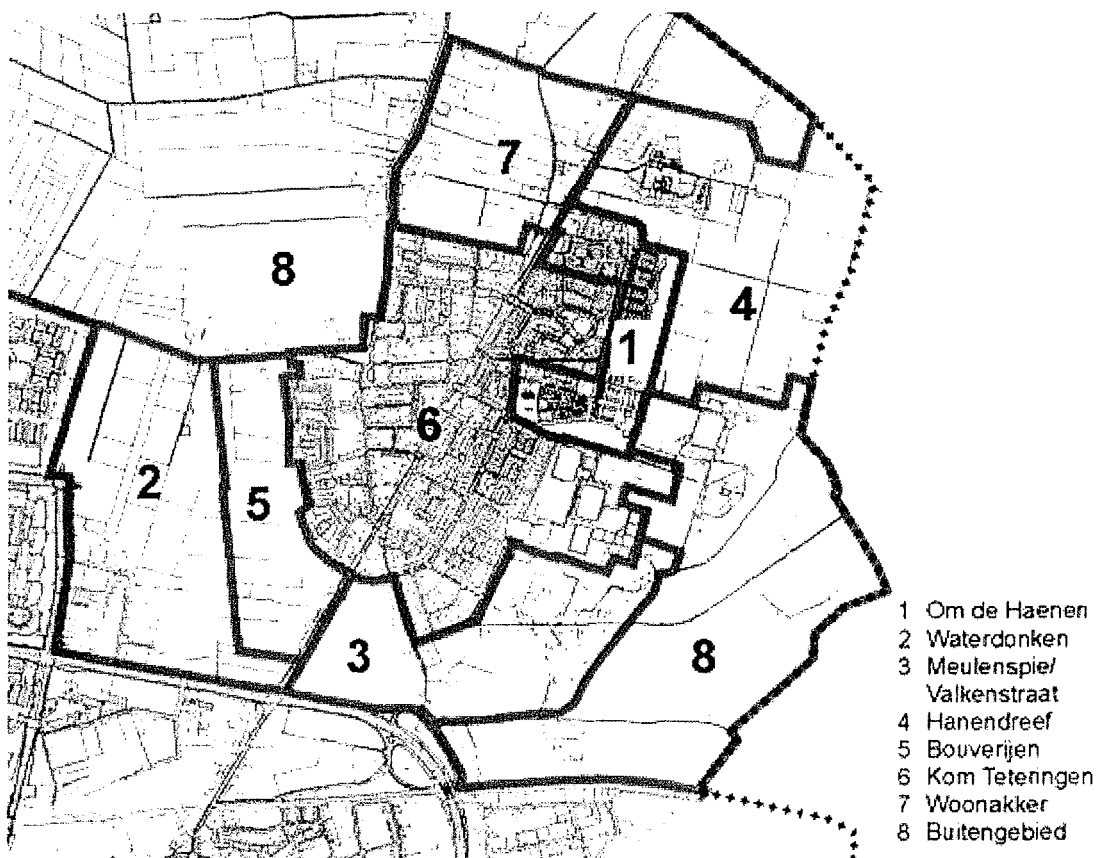
## Algemeen planologische vertaling vinex Teteringen

### 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.



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. 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).

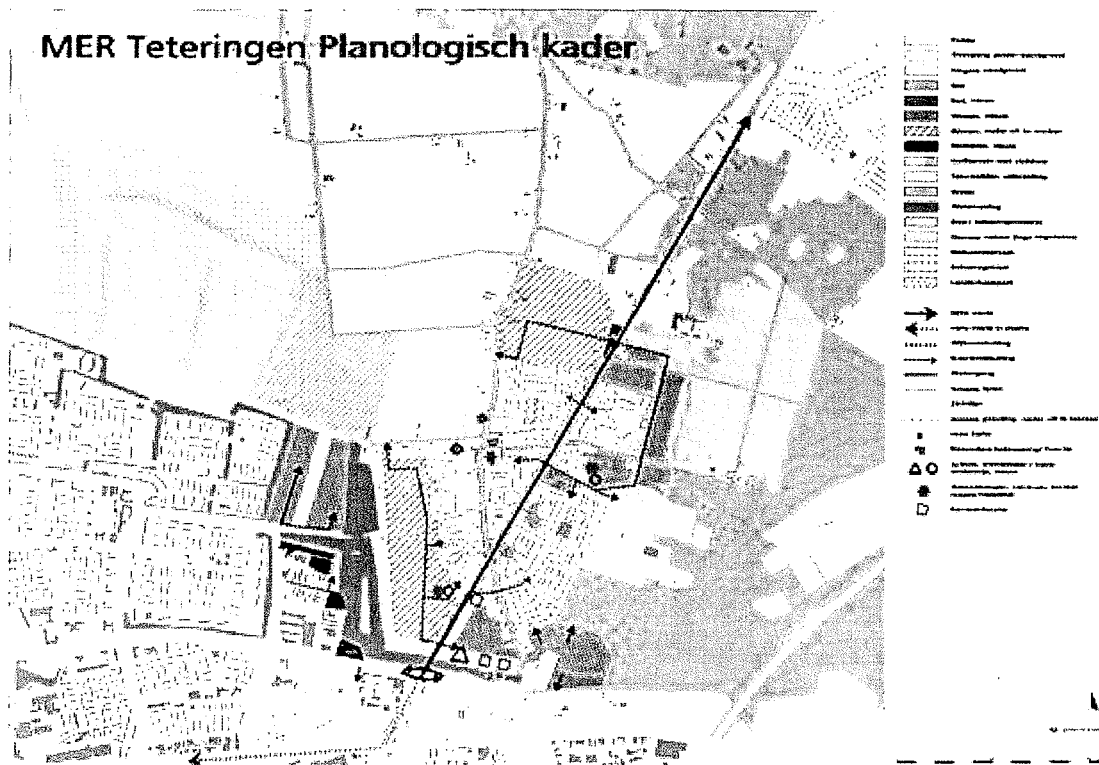
Bij de bepaling van het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) is nagegaan in hoeverre bepaalde negatieve effecten kunnen worden gemitigeerd, bijvoorbeeld door het uitgangspunt van 3000 woningen ter discussie te stellen. Hierbij is tevens gekeken naar de kansen die er liggen voor de verbetering van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

## **3. Planologische vertaling van het MER**

### *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 milieuvorstellen en/of planonderdelen beschreven die in de uiteindelijke vertaling naar concrete stedenbouwkundige- en bestemmingsplannen zullen worden verwerkt.

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



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 verkeersdrukke 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 composteringinrichting indien deze is overdekt of naar elders is verplaatst.
Bodem en water	De waterkwaliteit en watervoorziening van de Lage Vuchtpolder verbetert door de waterzuiverende en –bergende functie van Waterakkers, de grondwateraanvulling wordt bevorderd door waar mogelijk het hemelwater te laten infiltreren naar de ondergrond; de bodem en waterkwaliteit verbetert doordat het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen (landbouw) afneemt.
Natuur	De natuurlijke betekenis van het plangebied neemt toe door structurele versterking van de ecologische verbindingzone 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

### 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 verbindingsfunctie 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.

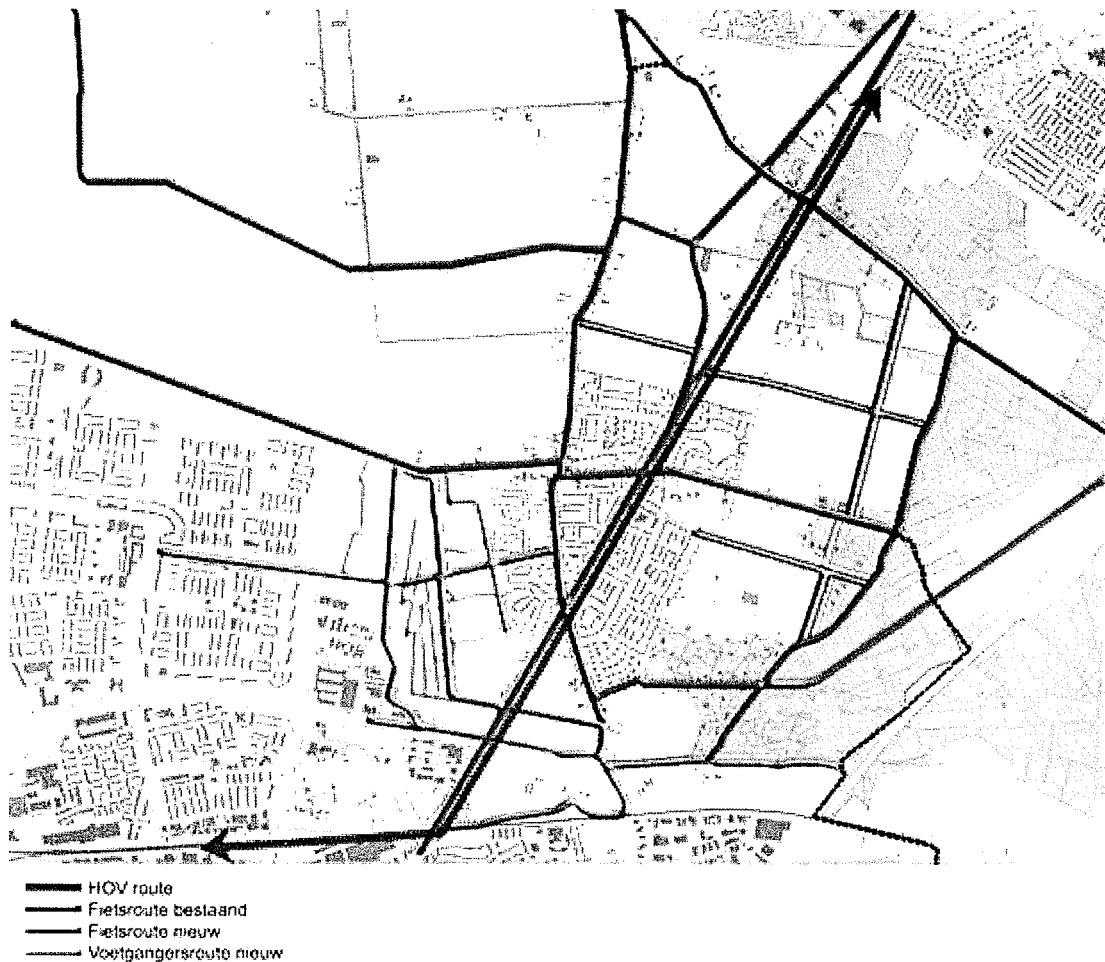
De fietsvoorzieningen langs de Oosterhoutseweg hebben zowel een lokale als regionale functie.

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.



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

De overige locaties Meulenspie, Woonakker, Hoge Gouw (voorheen Boswonen) en de Bouverijen zullen zo veel mogelijk worden ingevuld in een dorps woonmilieu.