

Ruimtelijke Onderbouwing

Oosterhoutseweg ong.

Bouw bedrijfspand t.b.v. Boerenbond



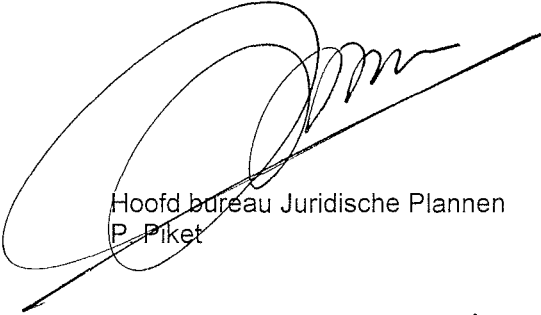
Ruimtelijke Onderbouwing

Betreft

verzoek : nieuwbouw bedrijfsgebouw t.b.v. Boerenbond
datum ingediend : juni 2004
district : Noord-oost (Teteringen)
adres : Oosterhoutseweg ong.
aanvrager : J.I.B. World 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



ligging in de omgeving
schaal 1:10000

1. Inleiding

In juni 2004 heeft J.I.B. World B.V. bij de gemeente het verzoek ingediend om aan de Oosterhoutseweg ong. een bedrijfsgebouw te mogen bouwen t.b.v. de Boerenbond. Het verzoek voldoet niet aan de bebouwingsregeling van het vigerende bestemmingsplan "Oosterhoutseweg – Heistraat herziening 1990". 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.

2. De omgeving

De locatie is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Teteringen. Het dorp Teteringen is ontstaan langs de linten Oosterhoutseweg en Hoolstraat–Hoeveneind–Moleneind. De Oosterhoutseweg is uitgeroeid tot de doorgaande verbindingsweg tussen Breda en Oosterhout.

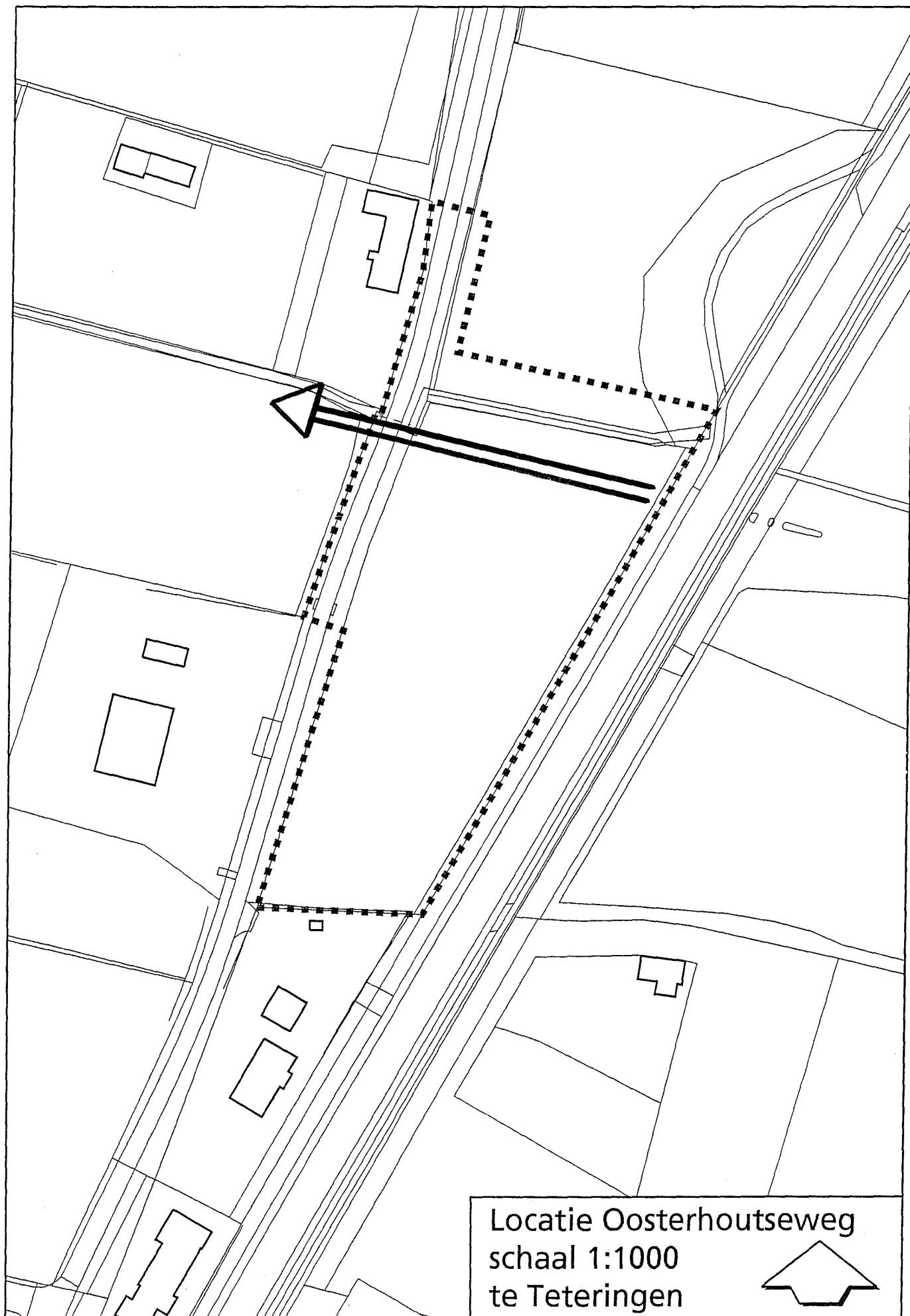
Ten noorden van de kern Teteringen is langs de Oosterhoutseweg en de Heistraat verspreid liggende bebouwing gelegen, waaronder ook bedrijfsbebouwing. Ten noorden van de locatie zijn een groot wegenbouw- en een transportbedrijf gevestigd. Aan de overzijde van de Oosterhoutseweg is recent woningbouw gepleegd, zodat het gebied onderhand meer bij de kern hoort dan bij het buitengebied.

De directe omgeving kent weinig beplanting, maar zowel langs de Oosterhoutseweg als de Heistraat staat een bomenrij.

Het terrein ligt momenteel braak.

Het is de bedoeling in de toekomst aan de westzijde van de Heistraat een woongebied te ontwikkelen, de zogenaamde Woonakkers. Deze buurt maakt onderdeel uit van de Vinex-opgave die rondom Teteringen gerealiseerd zal worden. Het gebied tussen de Oosterhoutseweg en de Heistraat is ingevuld met enkele bedrijven en eventueel bebouwing in een groene omgeving. In elk geval is het de bedoeling in de punt van het gebied Oosterhoutseweg – Heistraat, nabij de ingang naar Zorgcentrum Zuiderhout, een nieuwe boerenbond te bouwen.

Voor de nieuwe woonwijk Woonakkers zal recht tegenover de ingang naar Zorgcentrum Zuiderhout een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd worden. De nieuwe Boerenbond zal direct ten zuiden van deze weg gebouwd worden.



3. Het project

De Boerenbond is momenteel aan de Schijfstraat gelegen. Een grotere locatie is gewenst en deze is gevonden aan de Oosterhoutseweg. De locatie aan de Oosterhoutseweg sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Oosterhoutseweg / Heistraat.

De nieuwbouw bestaat uit een winkelgedeelte en een gedeelte waar het tuincentrum in gevestigd wordt. Daarnaast zijn er ondergeschikte ruimten, zoals kantine, magazijn etc. Het gebouw is circa 1.200-1.300 m² groot en is circa 4,5 á 5 meter hoog.

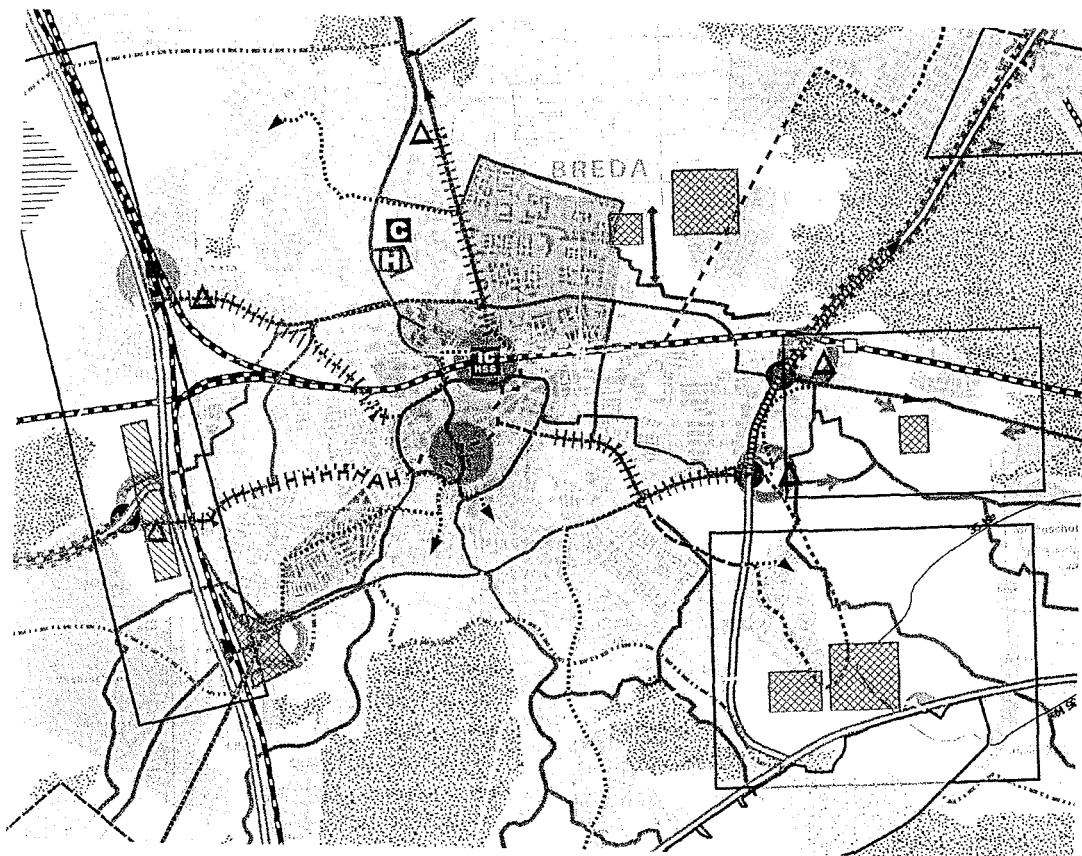
De ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Heistraat. Op het terrein worden circa 26 parkeerplaatsen aangelegd.

Nadat de reconstructie van de Oosterhoutseweg is afgerond, zal aan de noordzijde van de nieuwbouw een nieuwe verbindingsweg tussen de Oosterhoutseweg en de Heistraat aangelegd worden. Deze verbindingsweg zal later de aan de westzijde geplande nieuwe woonwijk Woonakkers ontsluiten op de Oosterhoutseweg. De Boerenbond is alleen bereikbaar via de Oosterhoutseweg, niet via de Heistraat

Deze verbindingsweg oftewel het eerste stukje van de ontsluitingsweg van Woonakkers, past qua functie niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Ook voor deze weg en bijbehorende (ondergrondse) voorzieningen wordt deze artikel 19, lid 1 WRO procedure gevoerd.



Uitsnede uit Streekplan



Uitsnede uit Uitwerkingsplan

4. Planologisch kader

4.1. Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het project is het bestemmingsplan "Oosterhoutseweg – Heistraat herziening 1990" van kracht, vastgesteld op 30 mei 1991 en goedgekeurd op 13 januari 1992. De locatie heeft hierin de bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing". Bedrijfsbebouwing mag in deze bestemming niet gebouwd worden.

Structuurplan Breda-Noordoost-Teteringen

De gemeente Breda heeft van het Rijk een taakstelling meegekregen voor het bouwen van ca. 11.000 woningen voor de periode 1996 – 2005 in het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). De gemeente heeft ervoor gekozen om daarvan ongeveer 3.000 woningen te realiseren in het gebied Breda-Noordoost-Teteringen: de gelijknamige VINEX-locatie. Deze opgave is door de gemeente uitgewerkt in het Structuurplan Breda-Noordoost-Teteringen, dat eind mei 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit Structuurplan beslaat het gehele gebied Breda Noordoost, inclusief de bebouwde kom van Teteringen en is daarmee sterk kaderstellend voor de hoofdstructuur van dit gebied. Over het deelgebied "De Woonakker" is gesteld dat er circa 650 woningen gebouwd kunnen worden met langs de Oosterhoutseweg nog wat ruimte voor zakelijke dienstverlening of bedrijvigheid.

Bestemmingsplan "De Woonakker"

In 2002 is voor het gebied gelegen ten noord-westen van de kern Teteringen het bestemmingsplan "De Woonakker" in procedure gebracht. In het bestemmingsplan is het beleid, zoals dat door de gemeente is vastgelegd in het "Structuurplan Breda-Noordoost-Teteringen" in planologisch-juridisch opzicht vertaald. Dit bestemmingsplan had tot doel het planologisch-juridisch kader te scheppen voor de realisatie van de woningen en andere functies. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2002 door de gemeenteraad vastgesteld en op 22 april 2003 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. In het bestemmingsplan is het terrein aan de Oosterhoutseweg, dat ingeklemd ligt tussen het wegenbouwbedrijf / transportbedrijf en de kern Teteringen, bestemd als bedrijfsdoeleinden. Door nieuwe bedrijven toe te staan wordt tevens de entree naar het toekomstige woongebied De Woonakker verduidelijkt.

Raad van State

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij besluit van 9 juni 2004 echter het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten 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. Het bestemmingsplan "De Woonakker" heeft daarmee in juridische zin formeel geen rechtskracht meer.

Milieu effect rapportage (MER)

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

Alles tegen elkaar afwegend is een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) opgesteld. In dit model wordt ervan uitgegaan dat de Oosterhoutseweg de hoofdontsluiting van de kern Teteringen blijft.

De ontsluiting van de nieuwe wijk Woonakkers, direct ten noorden van de locatie Boerenbond, wordt verbonden met Hoeveneind. Dit wordt een buurtontsluitingsweg.

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.

Vorbereidingsbesluit en nieuw bestemmingsplan

Omdat het vigerend bestemmingsplan "Oosterhoutseweg – Heistraat herziening 1990" ouder is dan 10 jaar, is ten behoeve van de onderhavige zelfstandige projectprocedure een vorbereidingsbesluit genomen te worden.

Het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet niets af aan de opdracht, die de gemeente van het Rijk heeft gekregen, om voor 2005 te voorzien in ruimte voor de realisatie van woningen in het kader van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra. De MER, en met name het MMA zal als consequentie hebben dat het woningprogramma anders over Teteringen verdeeld zal worden. De Woonakkers zal vermoedelijk kleiner qua omvang worden. De noordelijke delen die grenzen aan het buitengebied zullen onderdeel gaan uitmaken van een groene zone. Dit heeft dus gevolgen voor de verkaveling van de Woonakkers.

De MER heeft nagenoeg geen gevolgen voor de uitgangspunten voor de locatie Boerenbond. De plannen passen zowel in het oorspronkelijke bestemmingsplan "De Woonakker" als de MER. De randvoorwaarden zoals beschreven in het oorspronkelijke bestemmingsplan blijven van kracht.

Op basis van de MER zal een nieuw bestemmingsplan voorbereid worden voor de Woonakkers. In dit bestemmingsplan wordt ook de locatie voor de Boerenbond in opgenomen.

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 Oosterhoutseweg ligt in het stedelijk gebied met de aanduiding 'transformatie afweegbaar'. Het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebied is afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

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 (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. 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 kan tot een overlast situatie leiden. 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 ook op zogenaamde gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein of een vliegveld. Aangezien het hier om een bedrijfslocatie gaat speelt wegverkeerslawaaai geen rol. Eventuele geluidsoverlast van dit bedrijf is meegenomen in de paragraaf bedrijven.

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.

Voor het te ontwikkelen gebied is de bodem onderzocht. Bij dit onderzoek is geen verontreinigingen in de bodem aangetroffen die een belemmering vormt voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. 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. bedrijfsterrein. 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_2 en PM_{10} , geen overschrijdingen voor de grenswaarden voor de andere in het Besluit genoemde stoffen verwacht. Hiervoor kan een onderzoek naar de luchtkwaliteit op de locatie van het project worden uitgevoerd.

Om de effecten van de VINEX ontwikkelingen in Teteringen in beeld te krijgen is door KEMA een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (rapportnr: 50552722-TOS/MEC 06-9466, d.d. 2 mei 2006). Uit dit onderzoek blijkt dat ten aanzien van NO_2 de normwaarden niet worden overschreden in de jaren 2005, 2010 en 2020. De jaargemiddelde concentratie blijft in het gehele plangebied Teteringen in alle situaties in 2005, 2010 en 2020 beneden de $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De maximale uurwaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt eveneens in geen enkele situatie overschreden.

De jaargemiddelde concentratie PM_{10} blijft in alle situaties en jaren eveneens beneden de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal dagen waarop de maximale daggemiddelde concentratie van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt overschreden voldoet in alle situaties en jaren in het plangebied aan de norm (maximaal 35 overschrijdingsdagen zijn toegestaan).

Uit het onderzoek dat door KEMA is uitgevoerd, kan dus geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteitsnormen ook indien alle geplande ontwikkelingen in Teteringen doorgang vinden, niet worden overschreden.

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).

De locatie ligt niet binnen de invloedssfeer van een externe risicobron.

Het bedrijf is voornemens om vuurwerk op te gaan slaan. In het kader van de milieuvergunningverlening zullen eisen worden opgelegd die de risico's voor de omgeving zullen beperken.

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.

Dit detailhandelbedrijf valt onder de categorie 2. De grootste afstand betreft 30 meter overeenkomstig het boekje Bedrijven en milieuzonering van het VNG. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op 32 m van de erfgrans.

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."

Marktpartijen in Breda worden uitgedaagd en gestimuleerd om vooral zelf het initiatief te nemen om projecten te ontwikkelen die als een voorbeeld kunnen dienen. Dit kan gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Voorbeelden zijn te vinden op het DUBO Register Utiliteitsbouw: www.dubo-register.nl Ook kan een gebouw worden doorge-rekend met [GreenCalc](http://www.greencalc.com), zie ook www.greencalc.com.

6. Watertoets

Het plangebied is gelegen aan de grens van het grondwaterbeschermingsgebied Teteringen (25 jaars-zone), maar ligt er net niet in.

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

Het plangebied wordt bebouwd met een detailhandelsbedrijf. Het bedrijf wordt via een apart vuilwaterriool aangesloten op het gemengde stelsel van Teteringen. Uiteindelijk wordt dit rioolwater afgevoerd naar de waterzuiveringsinstallatie Nieuwveen ten noorden van Breda.

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.

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 wordt over het algemeen positief gewaardeerd. 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.

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 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 in dit bestemmingsplan in beeld te krijgen is een quick-scan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (datum 23-06-2006). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen bedreigde en/of beschermde soorten aanwezig zijn.

Daarnaast dienen struiken buiten het broedseizoen worden verwijderd.

8. Archeologie

Gelet op de aanwezigheid van de vestingwerken met daarbij behorende diepe grachten en vestingmuren en de aard van de werken kan het gebied omschreven worden als een gebied met een middelhoge tot hoge archeologisch verwachting. Er wordt dan ook aanbevolen om in een zo vroeg mogelijke fase van de planvorming in de desbetreffende delen een inventariserend archeologisch onderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven waarbij minimaal 10 % van het te onderzoeken oppervlak wordt onderzocht. Ingeval bij dit archeologisch onderzoek archeologische resten worden aangetroffen die wat betreft omvang, conservering, datering etc. een dermate zeldzaamheid vormen dat (delen van) het terrein als behoudenswaardig moeten worden aangeduid, dient een Definitief Archeologisch Onderzoek plaats te vinden.

9. De motivering

De huidige locatie van de Boerenbond aan de Schijfstraat is te klein. In kader van uitbreiding Teteringen is verplaatsing naar de Oosterhoutseweg een optie, aangezien dit een goed zichtbaar en goed ontsloten plek is.

De nieuwbouw van het bedrijf sluit aan bij het beleid, zoals dat door de gemeente Breda vanaf 1999 is geformuleerd in de beleidskaders "Structuurplan Breda-Noordoost-Teteringen" en het bestemmingsplan "De Woonakker".

Als gevolg van het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 juni 2004, heeft het bestemmingsplan "De Woonakker" geen rechtskracht meer. Geoordeeld is dat in het kader van de uitwerking van de VINEX-locatie "Breda-Noordoost-Teteringen", een Milieu-effectenrapportage (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.

Naar aanleiding van het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente besloten de MER alsnog te laten uitvoeren. Dit met als doel de bestemmingsplannen voor de VINEX-locatie "Breda-Noordoost-Teteringen" opnieuw in procedure te brengen.

De MER is begin 2006 afgerond. Alles tegen elkaar afwegend is een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) opgesteld. De MER, en met name het MMA zal als consequentie hebben dat het woningprogramma anders over Teteringen verdeeld zal worden. De Woonakkers zal vermoedelijk kleiner qua omvang worden. De noordelijke delen die grenzen aan het buitengebied zullen onderdeel gaan uitmaken van een groene zone. Dit heeft dus gevolgen voor de verkaveling van de Woonakkers. De MER heeft nagenoeg geen gevolgen voor de uitgangspunten voor de Boerenbond. Deze past zowel in het oorspronkelijke bestemmingsplan als de MER. De randvoorwaarden zoals beschreven in het oorspronkelijke bestemmingsplan blijven van kracht.

In het bestemmingsplan "De Woonakker" zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd. Deze vormen ook de basis voor deze artikel 19, lid 1 WRO aanvraag.

- situering binnen het aangegeven bestemmingsvlak;
- maximale hoogte 10 meter;
- hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen die maximaal 2 meter hoog mogen zijn;
- bebouwingspercentage maximaal 70%;
- afstand tot perceelsgrens tenminste 2,5 meter. Daar waar de grens samenvalt met de weg moet de afstand minimaal 10 meter bedragen;
- volumineuze detailhandel toegestaan, maar alleen als het een verplaatsing betreft van een detailhandelsbedrijf uit het woongebied van Teteringen. Ook mag er maar één bedrijf gevestigd worden en het bebouwde oppervlakte mag maximaal 1.500 m² bedragen.

Vanuit de afdeling Ruimtelijke Ordening zijn de volgende aanvullende randvoorwaarden gegeven:

- maximale hoogte 6 meter;
- parkeren op eigen terrein (minimaal 26 pp / maximaal 30 pp), bereikbaar vanaf de Heistraat;
- opstelplaats voor laden en lossen op eigen terrein, bereikbaar vanaf de Heistraat;
- groenvoorzieningen rondom gebouw en terrein aanbrengen.

Het ingediende bouwplan voldoet aan deze randvoorwaarden.

10. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particuliere aanvraag. De aanvrager zal alle kosten die samenhangen met de bouw van de Boerenbond op zich nemen.

De gemeente financiert de aanleg van de nieuwe verbindingsweg tussen de Oosterstraat en de Heistraat.

Bijlage 1: Algemene planologische vertaling VINEX Teteringen

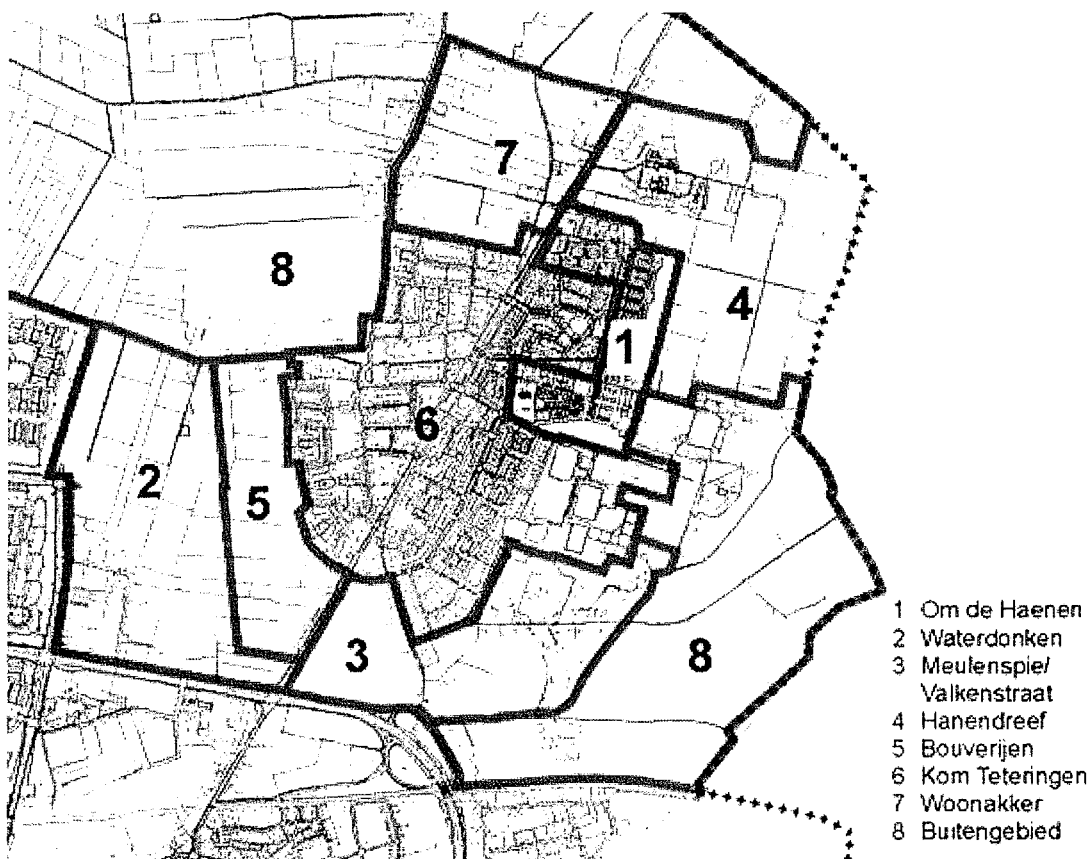
Algemeen planologische vertaling vinex Teteringen

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).

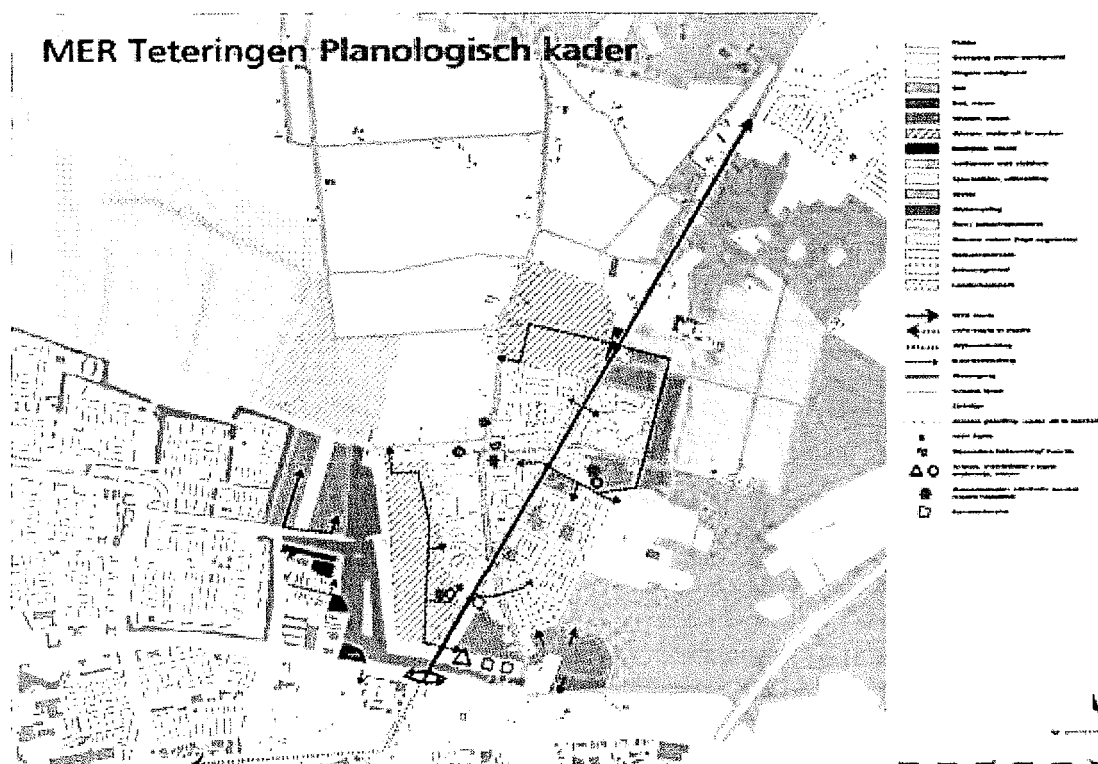
Bij de bepaling van het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) is nagegaan in hoeverre bepaalde negatieve effecten kunnen worden gemitigeerd, bijvoorbeeld door het uitgangspunt van 3000 woningen ter discussie te stellen. Hierbij is tevens gekeken naar de kansen die er liggen voor de verbetering van 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 Bouwerijen
Verkeersveiligheid	De verkeersveiligheid blijft onveranderd goed
Woon en leefmilieu	De toename in geluidsbelaast oppervlak neemt marginaal toe (met 1,4%); het aantal woningen waarbij de geluidbelasting toeneemt bedraagt ca. 1000 (200 minder dan bij de overige ontsluitingsvarianten); Ten aanzien van de fijnstofproblematiek is na evaluatie van de meetresultaten van het landelijk meetnet luchtkwaliteit van de afgelopen twee jaar de conclusie getrokken dat de achtergrondconcentraties voor fijn stof lager zijn dan eerder werd aangenomen. De reducties voor Breda zijn zodanig dat er in Teteringen bij realisering van de Vinex vanaf 2010 geen overschrijdingen meer optreden voor fijn stof. De nieuwe woongebieden ondervinden geen geurhinder van de nabij gelegen composteringsinrichting indien deze is overdekt of naar elders is verplaatst.
Bodem en water	De waterkwaliteit en watervoorziening van de Lage Vuchtpolder verbetert door de waterzuiverende en –bergende functie van Waterakkers, de grondwateraanvulling wordt bevorderd door waar mogelijk het hemelwater te laten infiltreren naar de ondergrond; de bodem en waterkwaliteit verbetert doordat het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen (landbouw) afneemt.
Natuur	De natuurlijke betekenis van het plangebied neemt toe door structurele versterking van de ecologische 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 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.

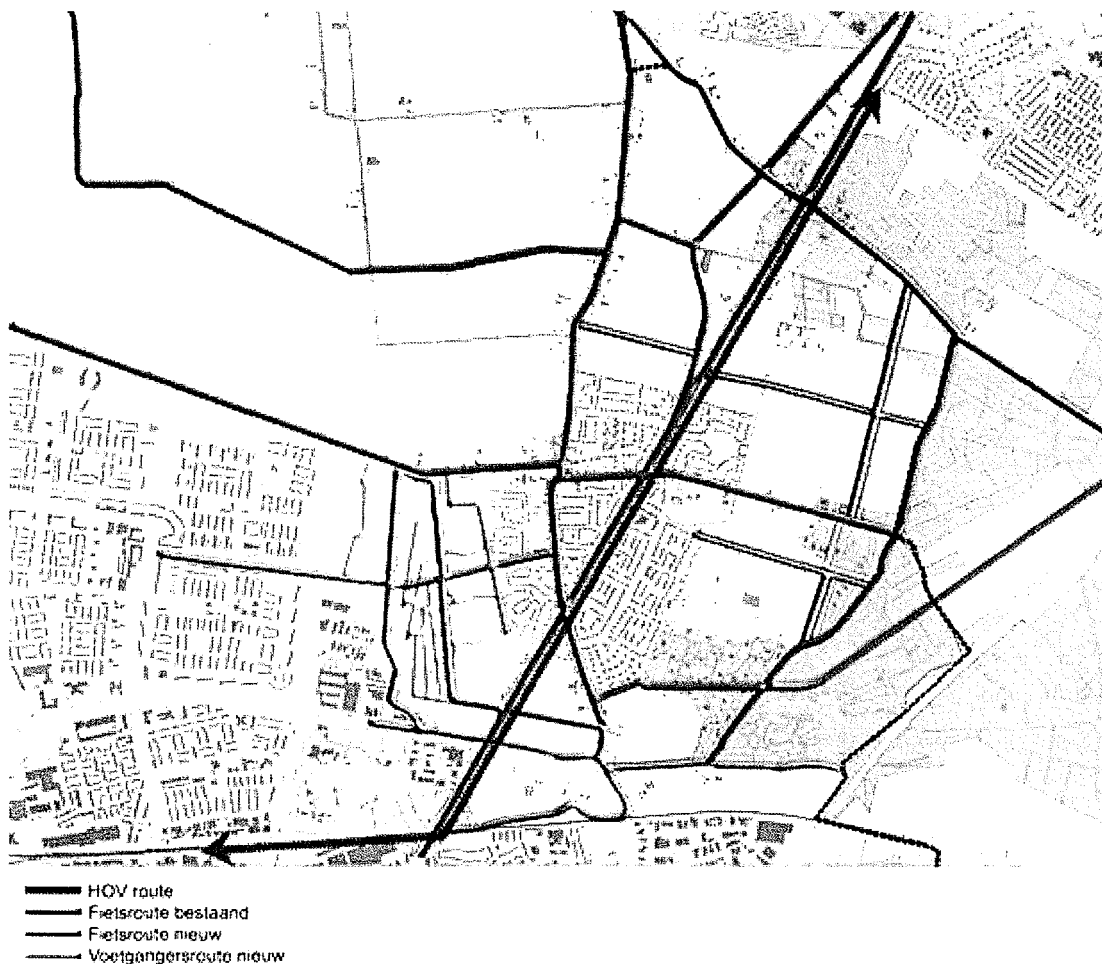
De voorziening langs de Oosterhoutseweg bestaat uit vrijliggende fietspaden (deels in twee richtingen) en zogenaamde fietsstraten. Dit laatste is opgenomen in de reconstructie van de Oosterhoutseweg in plaats van de oude parallelwegen. Deze parallelwegen worden 'geknipt', dat wil zeggen dat ze voor autoverkeer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



3.3 Woon en leefmilieu

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

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

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

In de huidige kom van Teteringen is onder meer sprake van de locatie Willem Alexanderplein en de Scheperij. Dit zijn twee plaatsen in de structuur van het dorp, waar meergezinswoningen voor specifieke doelgroepen kunnen worden toegevoegd. De terreinen van de huidige lagere scholen Springplank en Helder Camara zullen op termijn een nieuwe bestemming krijgen.

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

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

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

Woongebieden	Situatie 2003	Planologisch kader 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
(Subtotaal)	2492	2175)
Waterdonken	501	595
Totaal	2993	2770

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
	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	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 erfonthuizing.

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 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).

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 composthoppen waarin de hout wordt opgemengd met bladeren en plantsoenafval. Het verwerkingsproces gebeurt door het periodiek omzetten van de composthoppen zodat er een opeenvolging ontstaat van 'jonge' composthoppen (beginfase) tot 'oude' composthoppen (gereed product). In totaal liggen op het terrein acht composthoppen met een opslagvolume van circa 2.000 m³ 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 piekemissies 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 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.

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 verbindingszone (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 verbindingszone en de beleevingswaarde van de entree van Teteringen.

Versterking van de EVZ ten noorden van Teteringen

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