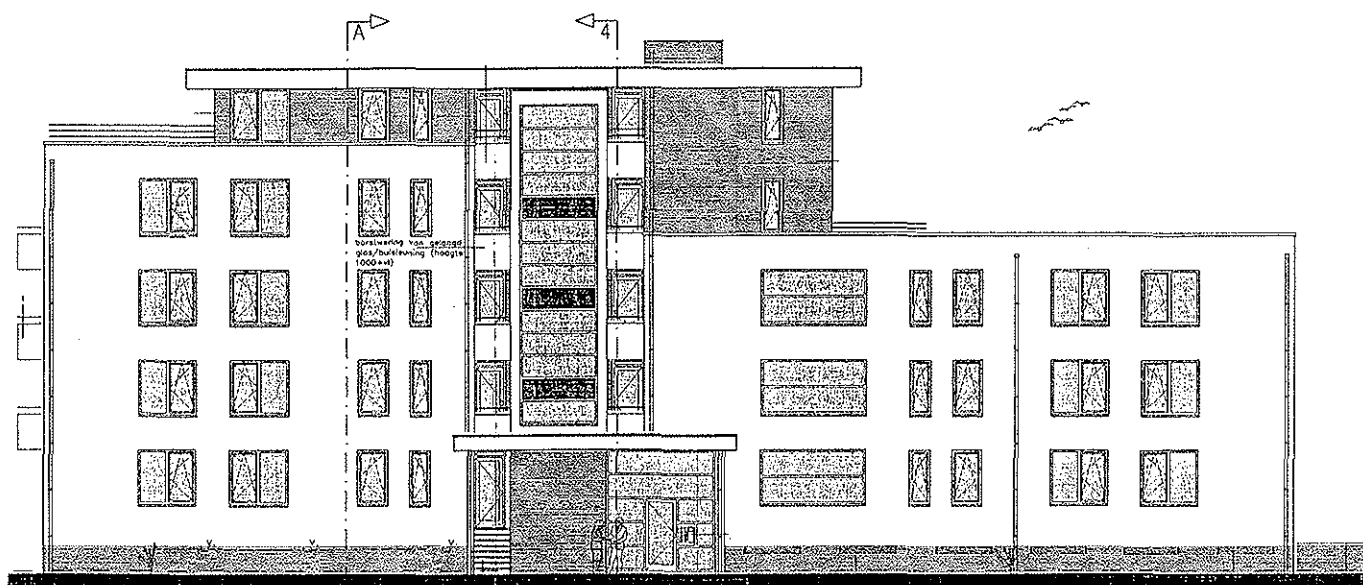


Ruimtelijke Onderbouwing

Zuringveld

Bouw appartementengebouw met 20 woningen



Juni 2006

Ruimtelijke Onderbouwing

Betreft

verzoek : bouw woongebouw
datum ingediend : 13.12.2004
district : Noord-oost (Teteringen)
adres : Zuringveld ong.
aanvrager : De Wilde Projectmanagement BV

Ruimtelijke onderbouwing

afdeling : RO/JP
datum : 23.05.2005, aangepast 07.06.2006

Hoofd bureau Juridische Plannen
P. Piket

datum:



Ruimtelijke Onderbouwing

Project: Nieuwbouw woongebouw aan Zuringveld ong. in Teteringen

In december 2004 heeft De Wilde Projectmanagement BV bij de gemeente het verzoek ingediend om middels een zelfstandige projectprocedure ingevolge artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een woongebouw aan het Zuringveld in Teteringen. Het verzoek voldoet niet aan de bebouwingsregeling van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1983".

1. De omgeving

De locatie maakt op dit moment nog deel uit van het buitengebied aan de oostzijde van de kern Teteringen en bestaat uit onbebouwd gebied tussen de Heiackerdreef en De Laanzichtweg. Het gebied bestaat uit grasland met weinig tot geen opgaand groen. Aan de noordzijde van het gebied - langs de zuidzijde van de Laanzichtweg - worden momenteel woningen gebouwd. Aan de oostzijde is de zogenaamde 'golfstrip' gebouwd, een woonbuurt die grenst aan het toekomstige golfterrein. Aan de Heiackerdreef is al een aantal schoollokalen neergezet. De toekomstige infrastructuur in het gebied is al aangelegd. Zo ligt de weg Zuringveld er al. Via de Donkerstraat en de Heiackerdreef wordt het gebied goed ontsloten op de hoofdweg Oosterhoutseweg.

2. Het project

Het bouwplan omvat een gebouw van circa 17 bij 40 meter in vijf bouwlagen. De vierde bouwlaag bedraagt nog maar 60% van het grondoppervlak en de vijfde bouwlaag nog maar krap 50%. De hoogte bedraagt circa 16-16,5 meter. In het gebouw worden 20 appartementen gerealiseerd. Het pand wordt ontsloten op het Zuringveld. Onder het gebouw komt een half verdiepte parkeergarage met circa 15 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden ook nog eens tien parkeerplaatsen aangelegd en ook langs Zuringveld komen parkeerplaatsen. De woningen zijn uitermate geschikt voor ouderen.

Een en ander kan nog veranderen, maar dient te passen binnen onderstaande randvoorwaarden:

- Bestemd voor o.a. wonen;
- Afstand tot naastgelegen gebouw dient minimaal 20 meter te bedragen;
- In de bocht van de Heiackerdreef mag een accent met afwijkende hoogte worden opgericht;
- Goothoogte maximaal 14 meter, bouwhoogte maximaal 18 meter;
- Afstand tot perceelsgrenzen minimaal 7 meter;
- Schuine kap op gebouw mag opbouw zijn, indien de oppervlakte niet meer beslaat dan 50% van oppervlakte hoofdgebouw.
- Parkeernorm minimaal 1,5 parkeerplaats per woning.

Het is gewenst een halfverdiepte parkeerkelder onder het gebouw aan te leggen. Om toch natuurlijke ventilatie toe te kunnen passen dient de parkeerkelder een bepaald aantal centimeter boven het maaiveld uit te komen.



- 1. LINDENHOVE
- 2. POLDERZICHT
- 3. RESIDENTIE AZUREE

- 1. HOENDERWEG
- 2. HAENENBURG
- 3. VELDWEI
- 4. LANGE AKKER

ligging in de omgeving
schaal 1:10000



3. Planologisch kader

Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het project is het bestemmingsplan "Buitengebied 1983" van kracht, vastgesteld op 30 augustus 1984 en goedgekeurd op 16 juli 1985. De locatie heeft hierin de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Het verzoek past niet binnen de regels van het bestemmingsplan omdat woningbouw binnen de agrarische bestemming niet is toegestaan.

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. Het Structuurplan bestaat uit een plankaart met een lijst van bindende beslissingen en een beschrijving per deelgebied (zie bijlage 1)

Stedenbouwkundig en Landschappelijk plan Om de Haenen

Als uitwerking van het Structuurplan is het Stedenbouwkundig en Landschappelijk plan Om de Haenen opgesteld. Dit plan is eind 2001 door de Raad vastgesteld. De opgave uit het Structuurplan is hierin uitgebreid en aangescherpt. Een van de toevoegingen betreft het opnemen woningbouw specifiek voor ouderen. (zie bijlage 2)

'Oude' bestemmingsplan Om de Haenen

In 2002 is voor het gebied gelegen ten westen en noorden van de kern Teteringen het bestemmingsplan "Om de Haenen" in procedure gebracht. In het bestemmingsplan is het beleid, zoals dat door de gemeente is vastgelegd in het "Structuurplan Breda-Noordoost-Teteringen" en "Stedenbouwkundig en Landschappelijk plan Om de Haenen" in planologisch-juridisch opzicht vertaald. Dit bestemmingsplan had tot doel het planologisch-juridisch kader te scheppen voor de realisatie van ca. 550 woningen verspreid over meerdere woonclusters, een basisschool en de realisatie van een ruimtelijke (ecologische) verbindingszone tussen de Scheperij en het bosgebied van de Teteringse Heide. Het onderhavige vrijstellingsverzoek van De Wilde Projectmanagement BV past binnen dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Gemengde Doeleinden" gekregen. Het bestemmingsplan is op 26 september 2002 door de gemeenteraad vastgesteld en op 22 april 2003 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. (zie bijlage 3)

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-effecten-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 "Om de Haenen" 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). De conclusie is dat ervan uitgegaan dat de Oosterhoutseweg de hoofdontsluiting van de kern Teteringen blijft. 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.

'Nieuwe' bestemmingsplan Om de Haenen en voorbereidingsbesluit

Omdat het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 1983" ouder is dan 10 jaar, is ten behoeve van de onderhavige artikel 19, lid 1 WRO procedure een voorbereidingsbesluit genomen.

Hoewel het oude bestemmingsplan "Om de Haenen" geen rechtskracht heeft gekregen, zijn de ruimtelijke- en functionele uitgangspunten ten aanzien van de locatie nog onverkort van kracht. Het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State doet ook 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 zal als consequentie hebben dat het woningprogramma anders over Teteringen verdeeld zal worden. De MER heeft geen gevolgen voor de uitgangspunten voor de betreffende locatie aan Zuringveld.

Een nieuw bestemmingsplan 'Om de Haenen' is opnieuw in procedure gebracht. Dit heeft de status van ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2002. Zo is de locatie bestemd als Woondoeleinden en zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangepast aan het actuele bouwplan.

Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Brabant 2002

In februari 2002 is het nieuwe Streekplan Noord-Brabant 2002 vastgesteld. In dit Streekplan wordt het provinciale beleid ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant tot 2020 weergegeven.

Het hoofddoel van het nieuwe Streekplan is een zorgvuldiger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. 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.

Het gebied rond de kern Teteringen is in het Streekplan aangemerkt als AHS-Landbouw met de aanduiding "overig gebied". Tevens is het gebied aangemerkt als zoekgebied voor regionale waterberging. In de zoekgebieden voor regionale waterberging dient meer ruimte gezocht te worden voor waterberging.

Daar Gedeputeerde Staten op 22 april 2003 het bestemmingsplan "Nieuwe Dorpsrand en Waterakkers" hebben goedgekeurd, mag aangenomen worden, dat de voorgestane ontwikkelingen aansluiten bij het provinciale beleid.

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 Zuringveld ligt in het stedelijk gebied met de aanduiding 'beheer en intensivering'. In deze gebieden is een verdichting met bebouwing mogelijk.

4. Milieu

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.

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.

In het kader van het bestemmingsplan "Om de Haenen" heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) ter plaatse van de te realiseren nieuwbouw niet wordt overschreden.

Bodem

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

Gezien het overwegend agrarische karakter van het gebied, levert de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen op. In het kader van de bouwverordening vindt bij de verlening van de bouwvergunning toetsing van de bodem kwaliteit plaats.

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 NO₂ en PM₁₀, 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.

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 niet binnen een invloedsgebied.

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.

5. Watertoets

In het kader van het bestemmingsplan "Om de Haenen" heeft een Watertoets plaatsgevonden. Uitgangspunt van het waterhuishoudingssysteem is dat, overeenkomstig de richtlijn waterbeheer in stedelijke gebieden van de Brabantse Delta, ernaar wordt gestreefd om zoveel mogelijk water in het gebied te infiltreren.

Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dan ook dat een gescheiden rioolstelsel zal worden aangelegd. Bij de nieuwbouw worden ter plaatse van daken, goten en overige regenwatervoorzieningen geen uitlopende materialen toegepast. De hoogteligging van het gebied maakt dat de waterstromen van zuidoost naar noordwest lopen. Op de hogere zandgronden vindt infiltratie plaats, die in de Lage Vuchtpolder als kwel uittreedt. Uitgangspunt is dit natuurlijke systeem in de hand te houden en optimaal te benutten. Door het gebiedseigen water uit de bestaande en nieuwe woongebieden op te vangen, op te slaan en te benutten kan een bijdrage geleverd worden aan een duurzaam watersysteem in het gehele gebied.

De huidige afwatering van het gebied vindt plaats door middel van een afwateringssloot die ten noorden van de wijk De Haenen de Oosterhoutseweg kruist en afwatert op het watersysteem van de Lage Vuchtpolder. Ook via het grondwater watert het gebied af naar de Lage Vuchtpolder.

Er wordt, in aansluiting op het bestaande plan De Haenen, een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel toegepast. Het regenwater van de nieuwe wijk Om de Haenen en de bestaande wijk de Haenen wordt door middel van twee nieuwe overstorten geloosd op een aan te leggen bergingsvijver in het aan de oostzijde grenzende en nog te ontwikkelen groene gebied, alwaar infiltratie in de bodem kan plaatsvinden. Het in het regenwaterriool geborgen regenwater kan, indien nodig, door een pompinstallatie naar het vuilwaterriool verpompt worden. Voor het plangebied wordt gestreefd naar een drooglegging van 60 cm. Bermen en groenstroken dienen zoveel mogelijk hol c.q. afwaterend naar waterpartijen en watergangen te worden aangelegd.

6. Natuur

De ecologische kwaliteit van het gebied is op zichzelf vrij gering. Bij de ontwikkeling van de Vinexlocatie Om de Haenen is het gebied ingericht als bouwterrein en is een bouwweg aangelegd. Van de eventuele natuurwaarden rest niets meer. Er komen geen beschermde planten of dieren voor in het gebied. Een ontheffingsaanvraag in het kader van art. 75 van de Flora- en faunawet is hier dan ook niet nodig.

7. Archeologie en Cultuurhistorie

Het oorspronkelijke landschap ten oosten van Teteringen laat zich karakteriseren als een jong heide-ontginningslandschap, met een rationeel verkavelingspatroon. Het gehele plangebied heeft als gevolg van diepe afgravingen ten behoeve van de zandwinning in de jaren '60 een lage tot zeer lage archeologische verwachting. Op basis van archeologie geldt derhalve geen restrictie voor de bouwplannen in het gebied.

8. De motivering

Aan de hand van de voorgaande hoofdstukken kan gesteld worden dat de voorgestane nieuwbouw van De Wilde Projectmanagement BV aan het Zuringveld beleidsmatig, alsook vanuit ruimtelijk-, functioneel- en milieutechnisch oogpunt, verantwoord inpasbaar is.

De nieuwbouw sluit aan bij het beleid, zoals dat door de gemeente Breda vanaf 1999 is geformuleerd in de beleidskaders "Structuurplan Breda-Noordoost-Teteringen", "Stedenbouwkundig en Landschappelijk plan Om de Haenen" en het bestemmingsplan "Om de Haenen". Gelet op het feit dat Gedeputeerde Staten dit bestemmingsplan hebben goedgekeurd, mag geconcludeerd worden dat de door de gemeente voorgestane ontwikkelingen passen binnen het provinciaal beleid, zoals dat in het Streekplan en het Uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda-Tilburg, is geformuleerd.

Als gevolg van het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 juni 2004, heeft het bestemmingsplan "Om de Haenen" 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 opdracht tot de uitvoering van deze MER is in juli 2004 verleend. In afwachting van de MER en de nieuwe bestemmingsplanprocedures, is besloten een pas op de plaats te maken met de (bouw)plannen, welke voor de concrete uitvoering van de bestemmingsplannen in voorbereiding waren.

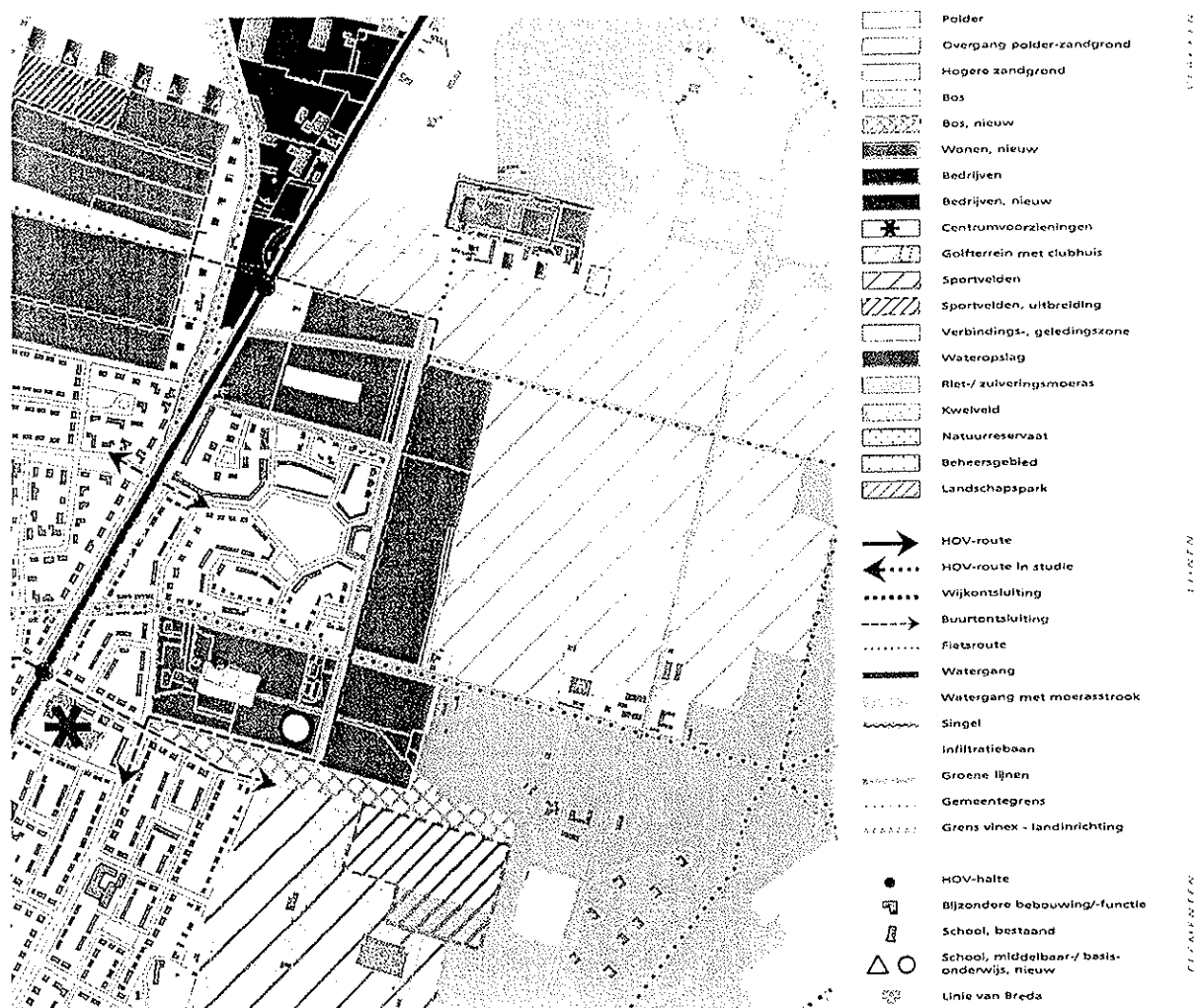
De MER is begin 2006 afgerond. De MER zal als consequentie hebben dat het woningprogramma anders over Teteringen verdeeld zal worden. De MER heeft nagenoeg geen gevolgen voor de uitgangspunten voor de betreffende woningbouw aan Zuringveld. Een nieuw bestemmingsplan 'Om de Haenen' is opnieuw in procedure gebracht. Dit heeft de status van ontwerp-bestemmingsplan.

De gemeente acht het wenselijk om voor de voorgestane nieuwbouw een artikel 19, lid 1 WRO procedure te voeren om de volgende redenen:

- Op basis van de uitgevoerde onderzoeken worden geconcludeerd dat er vanuit het oogpunt van milieu, watertoets, natuur, archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de nieuwbouw.
- De uitwerking van het bouwplan past in de voorschriften van het bestemmingsplan "Om de Haenen"
- Het project is gelegen binnen de bestaande bebouwde kom. Het betreft een afronding van de wijk Haenen-zuid. De locatie ligt in een open gebied ingeklemd tussen reeds gerealiseerde gebouwen. Het gebiedje vormt een open plek in het dorp. Ongeacht of andere grote VINEX-wijken in het zuiden en westen van Teteringen worden gebouwd, deze open plek zal sowieso bebouwd worden om zo de structuur van het dorp af te ronden.

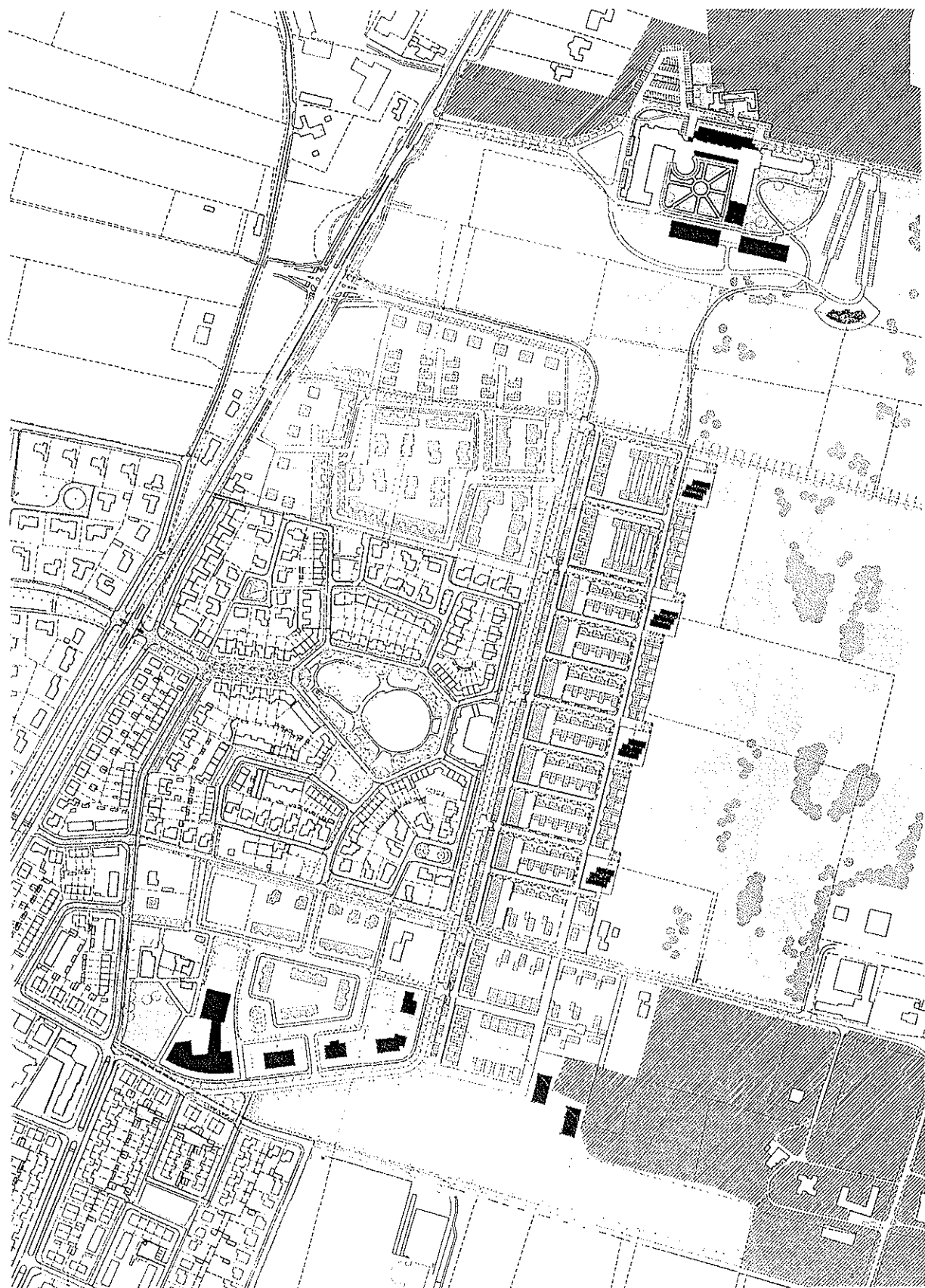
Bijlagen:

- bijlage 1. uitsnede uit Structuurplan Breda Noordoost Teteringen
- bijlage 2. uitsnede uit Stedenbouwkundig- en Landschappelijke plan Om de Haenen
- bijlage 3. uitsnede uit Bestemmingsplan Om de Haenen
- bijlage 4. algemene planologische vertaling VINEX Teteringen



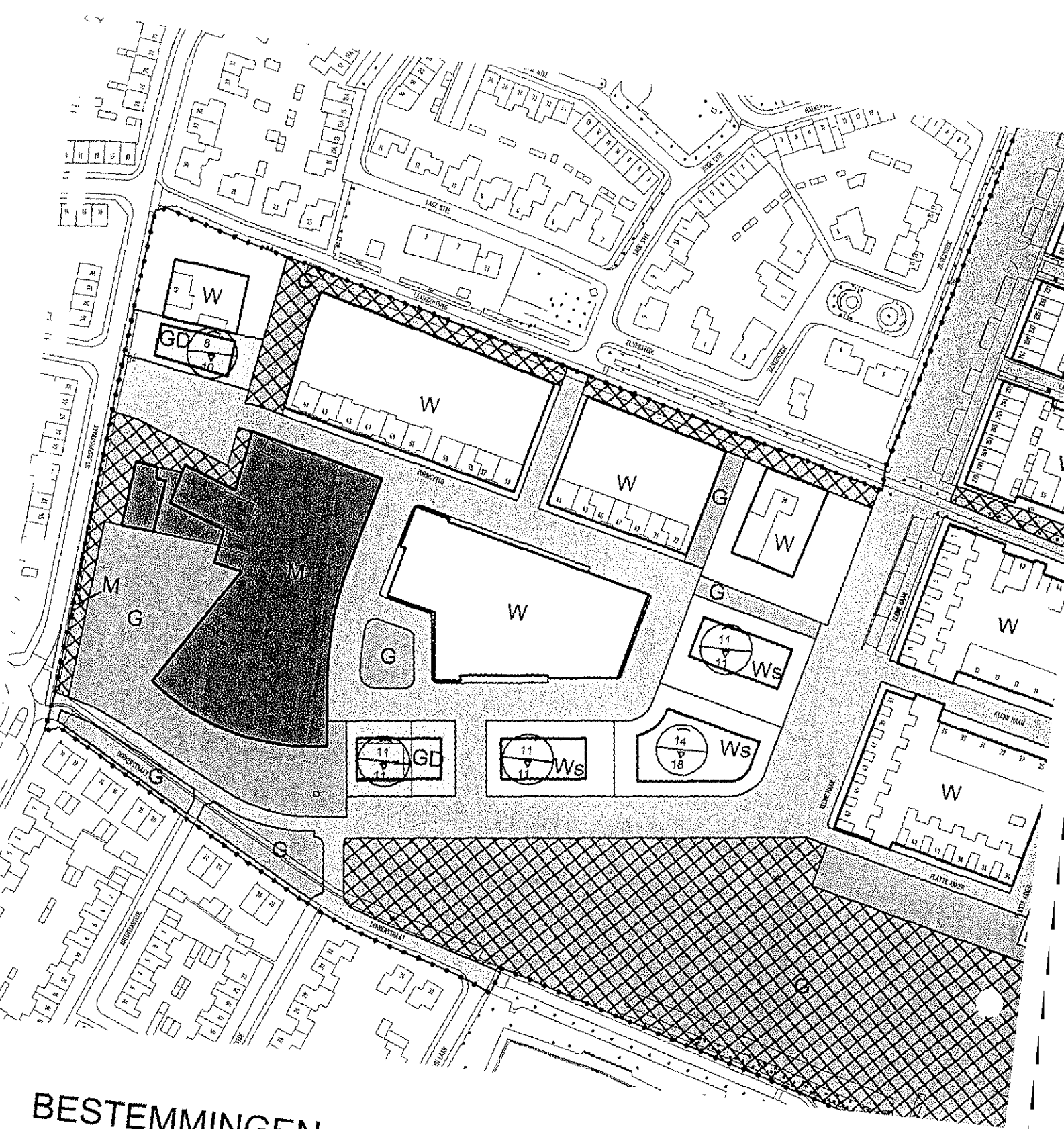
Bijlage 1

uitsnede uit Structuurplan
Breda Noordoost Teteringen

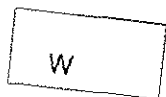


Bijlage 2

uitsnede uit Stedenbouwkundig- en
Landschappelijke plan Om de Haenen



BESTEMMINGEN :



Woondoeleinden
s: gestapeld

Bijlage 4: Algemene planologische vertaling VINEX Teteringen

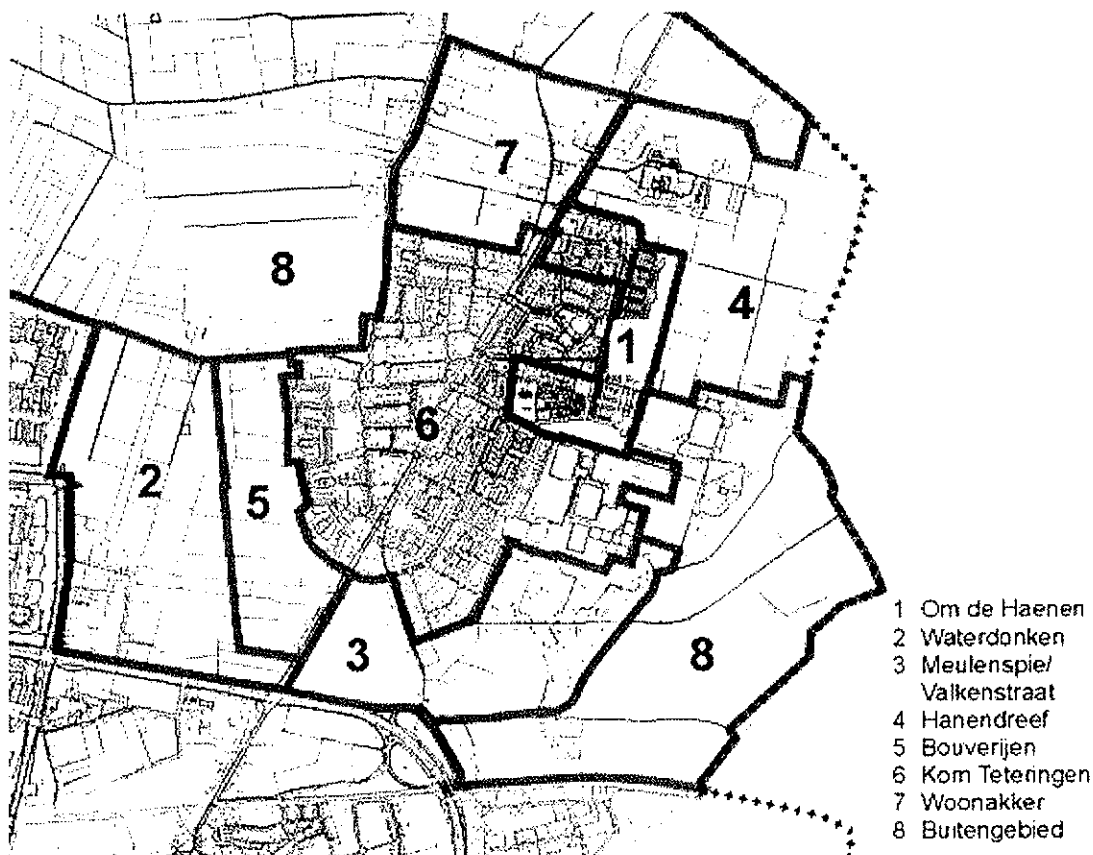
Algemeen planologische vertaling vinex Teteringen

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).

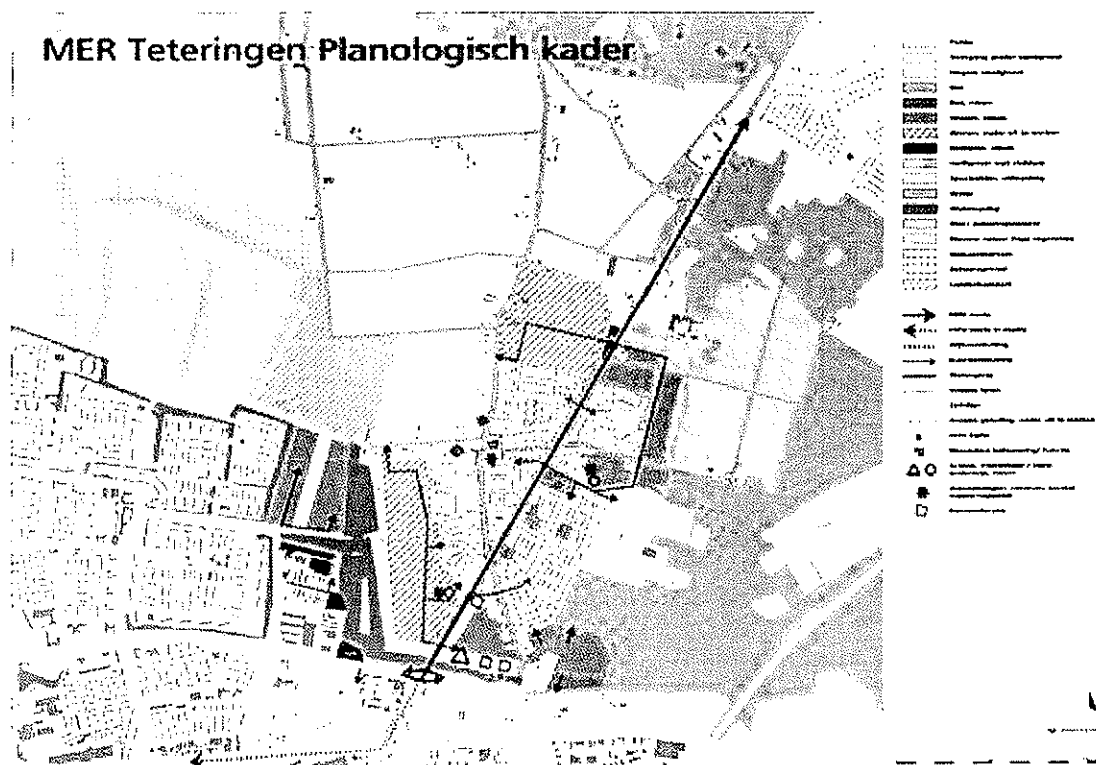
Bij de bepaling van het Meest Milieuvriendelijke Alternatief (MMA) is nagegaan in hoeverre bepaalde negatieve effecten kunnen worden gemitigeerd, bijvoorbeeld door het uitgangspunt van 3000 woningen ter discussie te stellen. Hierbij is tevens gekeken naar de kansen die er liggen voor de verbetering van 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 verkeersdruk op de Oosterhoutseweg neemt met circa 20% af. De bereikbaarheid van het Willem Alexanderplein verbetert door een extra ontsluiting via de Bouverijen
Verkeersveiligheid	De verkeersveiligheid blijft onveranderd goed
Woon en leefmilieu	De toename in geluidsbelast oppervlak neemt marginaal toe (met 1,4%); het aantal woningen waarbij de geluidbelasting toeneemt bedraagt ca. 1000 (200 minder dan bij de overige ontsluitingsvarianten); Ten aanzien van de fijnstofproblematiek is na evaluatie van de meetresultaten van het landelijk meetnet luchtkwaliteit van de afgelopen twee jaar de conclusie getrokken dat de achtergrondconcentraties voor fijn stof lager zijn dan eerder werd aangenomen. De reducties voor Breda zijn zodanig dat er in Teteringen bij realisering van de Vinex vanaf 2010 geen overschrijdingen meer optreden voor fijn stof. De nieuwe woongebieden ondervinden geen geurhinder van de nabij gelegen composteringsinrichting indien deze is overdekt of naar elders is verplaatst.
Bodem en water	De waterkwaliteit en watervoorziening van de Lage Vuchtpolder verbetert door de waterzuiverende en –bergende functie van Waterakkers, de grondwateraanvulling wordt bevorderd door waar mogelijk het hemelwater te laten infiltreren naar de ondergrond; de bodem en waterkwaliteit verbetert doordat het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen (landbouw) afneemt.
Natuur	De natuurlijke betekenis van het plangebied neemt toe door structurele versterking van de ecologische 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.

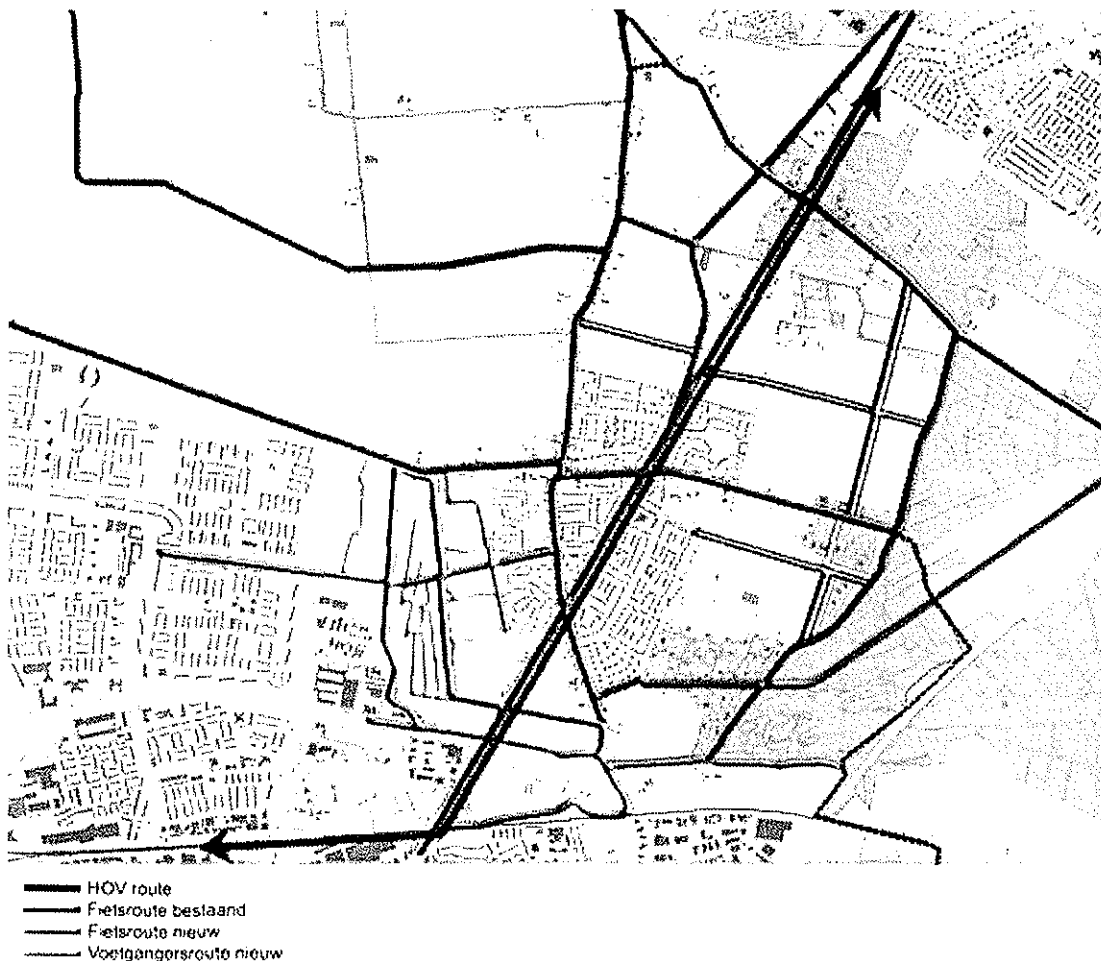
De fietsvoorzieningen langs de Oosterhoutseweg hebben zowel een lokale als regionale functie.

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 hoofdfietsverbindingen sluiten op veel plaatsen aan op de hoofdfietsnetwerken 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.

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
<i>(Subtotaal)</i>	<i>2492</i>	<i>2175</i>
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 geluidbelasting.

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 erfonthsluiting.

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 composthoopen waarin de hout wordt opgemengd met bladeren en plantsoenafval. Het verwerkingsproces gebeurt door het periodiek omzetten van de composthoopen zodat er een opvolging ontstaat van 'jonge' composthoopen (beginfase) tot 'oude' composthoopen (gereed product). In totaal liggen op het terrein acht composthoopen 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 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 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 belevingswaarde van de entree van Teteringen.

Versterking van de EVZ ten noorden van Teteringen

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

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

Robuuste groenstroken

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

Groene, landschappelijke inpassing zuidzijde vinexlocatie

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