

Toelichting

'Meulenspie-Valkenstraat, Moleneind 1'



Gemeente Breda

april 2010

Ontwerp vrijgegeven :
door college

Vastgesteld door
de gemeenteraad : bij besluit nr.

Uitspraak Afdeling
bestuursrechtspraak
van de Raad van State : bij besluit nr.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 26 februari 2007 heeft de heer B. van Beek namens Moleneind BV een principeverzoek ingediend voor de bouw van een woning en de omvorming van de bestaande woning naar bijgebouw aan het Moleneind 1 in Teteringen. Het verzoek paste destijds niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen 1983'.

Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' is getracht het bouwverzoek van de heer Van Beek in dit bestemmingsplan te verwerken. Vanwege de nabijheid van de steenuil en vanwege de waarde van het monument dienden verschillende onderzoeken uitgevoerd te worden. Toen eenmaal duidelijk was dat medewerking kon worden verleend voor de realisatie van de nieuwe woning, was het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' zodanig ver in procedure dat dit niet meer verwerkt kon worden. Vervolgens heeft de heer Van Beek in december 2008 een nieuw verzoek ingediend.

Door een aanpassing van het plaatselijke planologische regime, ofwel het opstellen van voorliggend bestemmingsplan voor het betreffende perceel, wordt de bouw van de woning planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het perceel aan het Moleneind 1 ten zuiden van Teteringen. Het perceel is kadastraal bekend onder Teteringen, sectie B, nummer 1821. De plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan komen overeen met de kadastrale grenzen. De grond is eigendom van Moleneind BV, gevestigd aan Moleneind 13.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Vóór het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan gold het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat', vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 18 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 mei 2008. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Woondoeleinden'. De strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan is de situering van de nieuwe woning buiten het bouwvlak.

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op afgegeven randvoorwaarden en gaat daarom uit van ontwikkeling. Het biedt het planologisch kader voor de bouw en beheer van de woning en het perceel. Voor de randvoorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Moleneind 1, Teteringen'. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de verbeelding (voorheen plankaart) en de planregels (voorheen voorschriften). De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen.
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke provinciale en gemeentelijke beleid beschreven.
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan uiteengezet.
- In hoofdstuk 5 komen de sectorale milieuaspecten aan bod.
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.
- In hoofdstuk 8 is het communicatieproces opgenomen.

De locatie Moleneind 1 ligt aan de rand van een erosiedal dat dateert uit het vroege of het midden van het pleistoceen. Dit erosiedal is uitgesleten door een zuid-noord lopende rivier. Gedurende de latere fasen van het pleistoceen hebben dekzanden (formatie van Twente) dit dal deels weer opgevuld. Als gevolg hiervan ontstond een landschap dat zich kenmerkte door de afwisseling van dekzandruggen, beekdalen en moerasachtige depressies. Op de oostelijke flank van één van deze dekzandruggen ontstond gedurende de late middeleeuwen de bewoningskern Teteringen. Naast deze middeleeuwse (ontginnings)nederzetting werden in het gebied rondom Teteringen gedurende de eerste helft van de zeventiende eeuw meerdere linies en onderdelen van linies aangelegd en deels weer geslecht. Westelijk van Moleneind 1 ligt een oost-west georiënteerde oude waterloop, "het beekje bij de Boeverije".

Archeologie

In 2003 is er ten behoeve van de voorbereiding van de bouw van het ROC/Florijncollege een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het perceel van Moleneind 1 is daarbij niet onderzocht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek werd vastgesteld dat voor het gebied, gelegen direct ten westen van het perceel Moleneind 1, een lage archeologische verwachtingswaarde geldt.

Een dergelijke waardering geldt ook deels voor het plangebied aan het Moleneind 1, overeenkomstig de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda. Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Er hoeft alleen onderzoek te worden uitgevoerd indien het project MER-plichtig is of een oppervlakte beslaat van minstens 5 hectaren. Dit is hier niet het geval.

Een deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachting. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het Moleneind zelf heeft een hoge archeologische verwachting.



Figuur 2. Lage en middelhoge archeologische verwachtingswaarde

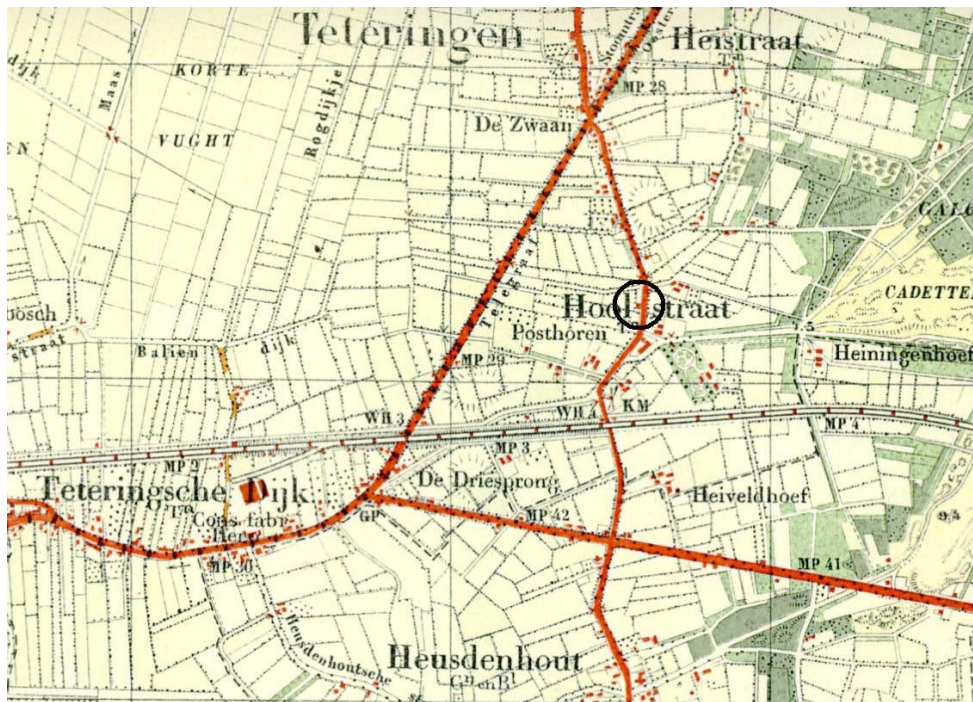
Cultuurhistorie

Het huidige Moleneind is onderdeel van de oorspronkelijke baan (middeleeuwse route) van Breda naar Geertruidenberg. In de negentiende eeuw bevond het gehucht Hoolstraat, bestaande uit verspreide huizen en hoeven in een open landschap, zich langs deze heerbaan. Ongeveer ter plaatse van de tegenwoordige Nieuwe Kadijk, de N285, stond in deze eeuw een korenmolen. Hiernaar zijn het Moleneind en de zuidelijk van de N285 gelegen wijk Moleneinde genoemd. De woning Moleneind 1 ligt vlakbij de kruising met de Galgestraat, de verbinding van Breda met Dongen.

Moleneind 1 is een rijksmonument met de volgende omschrijving/waardering:

“Het oorspronkelijk als eenvoudig woonhuis met bedrijfsgedeelte functionerende pand uit circa 1850 is van algemeen belang. Vooral omdat de categorie woonhuizen voor mindergestelden in de monumentenzorg onderbedeeld is, heeft het onderhavige pand betrekkelijk grote typologische zeldzaamheidswaarde. Daaraan verbonden is een cultuurhistorische waarde omdat het pand een uitdrukking vormt van een sociaal-economische ontwikkeling. Ensemblewaarde vertoont het huis met zijn door een haagbeuk omgeven moestuin vanwege zijn ligging in het open weideland dat ter plaatse nog vrij gaaf bewaard gebleven is.”

Ten aanzien van het woonhuis geldt dat ontwikkelingen worden getoetst aan de bouwhistorische rapportage uit februari 2008. De binnen de ensemblewaarde genoemde kwaliteiten van het woonhuis met de moestuin met haagbeuk en het omringende open weidelandschap worden daarom in het bestemmingsplan te worden gewaarborgd.



Figuur 3. Historische kaart Teteringen en Heusdenhout in 1926

2.3.2 Groen

Het perceel is begrensd door een waardevolle beukhaag. In het geldende bestemmingsplan is het directe achterterrein bestemd als 'Natuur' en 'Water'. Hiermee wordt een buffer gecreëerd tussen de kantoren/scholen in de Meulenspie en het waardevolle bebouwingslint Moleneind.

2.3.3 Verkeer

Met het vaststellen van bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' is het Moleneind bestempeld als gebied binnen de bebouwde kom. Daarom geldt een maximumsnelheid van 50 km/u.

2.3.4 Bebouwingsstructuur

Zoals gesteld in paragraaf 2.3.1 is het Moleneind een oud lint met verspreide bebouwing. Er staan veel vrijstaande, grote woningen op ruime kavels. Ook de zuidpunt van de Teteringse buurt Gouwen (Bremhorst e.o.) kent een ruime verkaveling.

Het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' voorziet in extra bebouwing aan beide zijden van het Moleneind. Daarom is in hetzelfde bestemmingsplan vastgesteld dat het tussenliggende Moleneind in ere wordt gehouden, en waar nodig wordt de kenmerkende lintstructuur versterkt of verdicht. Het Moleneind geldt daarom als buffer tussen de nieuwbouwwijken Meulenspie in het westen en Hoge Gouw in het oosten.

De brede noordelijke rondweg vormt met zijn afritten een abrupt einde van het Moleneind.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Moleneind 1 en haar directe omgeving zijn getransformeerd van agrarisch grondgebruik (grasland en

akkers) naar wonen.

2.4.2 Kantoren

Met het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' is het planologisch mogelijk gemaakt om in de Meulenspie kantoren te bouwen.

2.4.3 Maatschappelijke voorzieningen

Achter Moleneind 1 staat het nieuwe complex van ROC West-Brabant.



Figuur 4. Functiekaart van omgeving

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij het maken van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (Europa, het rijk en de provincie Noord-Brabant) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid verankerd.

Het beleid van hogere overheden kan zowel abstract (bijvoorbeeld het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik) als heel concreet van aard zijn (bijvoorbeeld voldoen aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid en de flora en faunawet). In onderstaande tekst zijn de belangrijkste uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling en het beheer van Moleneind 1.

3.2 Provinciaal beleid

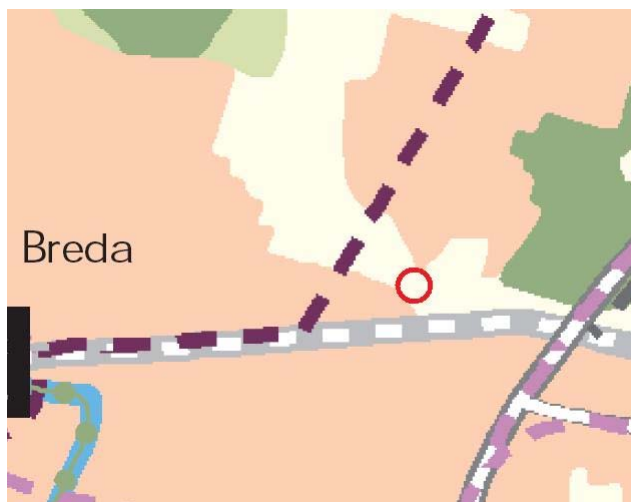
3.2.1 Interimstructuurvisie

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in juni 2008 de Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling' vastgesteld. Hiermee werd geanticipeerd op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie. Een dergelijke visie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid. De Interimstructuurvisie is grotendeels gebaseerd op het in 2002 vastgestelde streekplan 'Brabant in balans' en de regionale Uitwerkingsplannen.

In het algemeen geldt zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen dienen op een intensieve wijze plaats te vinden. Dit betekent dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden.

De locatie is gelegen in 'Agrarische hoofdstructuur landbouw'. In de AHS-landbouw zijn landbouwproductiegebieden opgenomen. De natuur- en landschapswaarden zijn algemeen.

Met de ontwikkeling van VINEX-locatie Meulenspie-Valkenstraat, echter, gaat het agrarische karakter verloren. Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' is de landschappelijke waarde van het gebied gewaarborgd door het toekennen van de bestemmingen groen, natuur, landschapselementen en water.

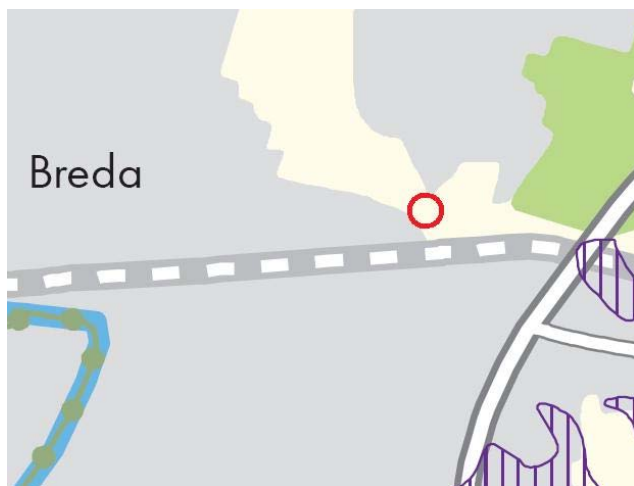


Figuur 5. Uitsnede uit Interimstructuurvisie

3.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

De Paraplunota (vastgesteld juli 2008) hangt nauw samen met de Interimstructuurvisie. De Wet ruimtelijke ordening geeft Gedeputeerde Staten eigen bevoegdheden om ruimtelijke planprocessen te beïnvloeden. In de Paraplunota zijn de kaderstellende uitgangspunten van de Interimstructuurvisie verder geconcretiseerd. Het kan dus als uitwerking van de globale structuurvisie worden beschouwd.

Op de plankaart van zonering van het buitengebied is het plangebied gelegen in 'Overige agrarische hoofdstructuur'. In deze gebieden geldt geen provinciale voorkeur voor bepaalde vormen van landbouw. Er wordt ruimte geboden voor ontwikkeling van landbouw in de brede zin van het woord.



Figuur 6. Uitsnede uit Paraplunota

3.2.3 Uitwerkingsplan van streekplan

In het provinciale uitwerkingsplan, vastgesteld door Gedeputeerde Staten in december 2004, is het globale verstedelijkingsbeleid uit het voorgaande streekplan uitgewerkt. De gewenste ontwikkelingen voor de regio Breda/Tilburg zijn aangegeven. In het stedelijk gebied is geduid welke gebieden voor beheer en intensivering in aanmerking komen en welke gebieden hergestructureerd zullen worden. In het buitengebied is eenzelfde onderscheid gemaakt in landschapsbeheer- en ontwikkelingsgebieden.

Het plangebied is opgenomen in de categorie 'landschapsontwikkeling'. Dit zijn de gebieden in het landschappelijk raamwerk waar ontwikkeling van nieuwe groene functies en kwaliteiten nodig is. Gelet op de samenhang met de mogelijke stedelijke ontwikkelingen daaraan grenzend is landschapsontwikkeling nodig om tot een goede kwaliteit en een duurzaam functioneren van het landschappelijk raamwerk te komen. De provincie is bereid om stedelijke functies toe te staan wanneer de kwaliteit van het gebied verbetert.



Figuur 7. Uitsnede uit Uitwerkingsplan

3.2.4 Onderbouwing provinciaal beleid

De provinciale beleidskaders (uit 2004 en 2008) gaan voor Moleneind 1 uit van een agrarische hoofdstructuur, landbouw en landschapsontwikkeling. Met de gemeentelijke vaststelling (2007) en provinciale goedkeuring (2008) van het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' is het gebied ten

zuiden van Teteringen echter aangemerkt als VINEX-uitwerkingslocatie, en dus ook als bebouwde kom. Voorliggend bestemmingsplan 'Moleneind 1, Teteringen' is een kleine wijziging ten opzichte van het eerder goedgekeurde bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat'. Het betreft een verschuiving van het bouwblok. Met deze wijziging worden de aanwezige waarden niet verstoord.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Te vervangen bestemmingsplan

Vóór het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan 'Moleneind 1, Teteringen' vigeerde het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 18 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 mei 2008. In dit plan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden'.

Opgemerkt dient te worden dat bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' is uitgegaan van de bouw van een nieuwe woning op Moleneind 1, waarna het monument wordt omgevormd tot bijgebouw. De nieuwe woning is, als gevolg van de gewenste afstand tot het monument, buiten het bouwvlak gesitueerd.



Figuur 8. Uitsnede uit bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat'

3.3.2 Structuurvisie

Eind 2007 heeft het College van burgemeester en wethouders de Structuurvisie 'Breda 2020' vastgesteld. In deze visie is onder andere het beleid zoals neergelegd in het uitwerkingsplan Breda/Tilburg nader uitgewerkt. Het Streekplan 2002 en de vijfde nota vroegen om een ruimtelijke visie met doorkijk tot 2020.

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Breda wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad: de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het stadslandschap (groen- en waterstructuur), de hoofdinfrastructuur (verkeer- en vervoerssysteem) en de stedelijke zones. Om de functionele programma's een plek in de stad te geven wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie.

Moleneind 1 is opgenomen als 'Stadslandschap'. Het buitengebied van Breda biedt onder voorwaarden ruimte voor verdere verstedelijking. Het ruimtelijke beleid voor de als stadslandschap aangewezen gronden is opgedeeld in drie delen:

- geen grootschalige verstedelijking,
- een samenhangende groene zone en
- toelating van bepaalde functies.

Geen grootschalige verstedelijking

Recreatief belangrijke delen van deze grotere landschappelijke eenheden vormen, aangevuld met andere groenzones en waterstructuren in en direct om de stad, samen het stadslandschap. Hierin mag geen grootschalige verstedelijking worden gepland. Zo kan de ruimtelijke ontwikkeling van Breda verder worden ingebed in de totale landschapsstructuur. De belangrijke kwaliteit van een organisch gegroeide stad, verweven met het landschap, blijft zo behouden en wordt verder uitgebouwd.

Samenhangende groene zone

Het stadslandschap is een samenhangende groene zone die de stad verbindt met het landschap. Het terugbrengen van water en groen in de stad is eveneens onderdeel van het stadslandschap. Het stadslandschap moet op een logische manier worden gekoppeld aan de hoofdwaterstructuur, met beken en singels, en aan de hoofdgroenstructuur, met lanen en bermen.

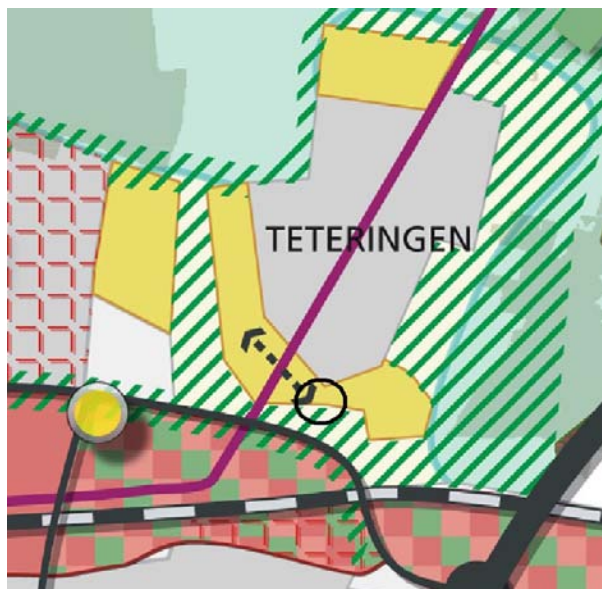
De landschapsecologische zones hebben een bovenlokale betekenis voor een duurzame ruimtelijke structuur. De bufferfunctie van deze zones wordt duurzaam verankerd en op deze manier wordt de verbindingsfunctie tussen buiten de stad gelegen gebieden met ecologische waarden vormgegeven. Waar dit niet in strijd is met aanwezige ecologische waarden, kan de toegankelijkheid van deze zones voor de recreanten worden verbeterd. De ruimtelijke samenhang met het stadslandschap zal worden versterkt.

Toelating bepaalde functies

Diverse groene, blauwe, recreatieve en op kleine schaal stedelijke functies kunnen deel uitmaken van het stadslandschap, op voorwaarde dat het groene beeld en landschapsontwikkeling voorop staan. Mogelijkheden zijn: woon-zorgcomplexen, maneges, sport- en wellnessvoorzieningen, golfcourses, buitenplaatsen, landgoederen en 'wonen aan linten'.

VINEX Teteringen

Het gebied ligt in/nabij het transformatiegebied 'VINEX-locatie Breda Teteringen'. Deze VINEX-locatie kent een woningbouwopgave van circa 2.850 woningen, verdeeld over meerdere locaties. Afgezien van de toe te voegen woningen zorgen een golfbaan, een geleidingszone en een watermachine voor een duurzame invulling van het stadslandschap.



Figuur 9. Uitsnede uit structuurvisie

3.3.3 Onderbouwing gemeentelijk beleid

In feite is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' rekening gehouden met de toevoeging van een woning bij het monumentje aan het Moleneind 1. Vanwege de nabijheid van de steenuil en vanwege de waarde van het monument dienden echter verschillende onderzoeken uitgevoerd te worden. Toen eenmaal duidelijk was dat medewerking kon worden verleend voor de nieuwe woning, was het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' zodanig ver in procedure dat het verzoek van de heer Van Beek niet meer verwerkt kon worden.

Door de gewenste afstand tot het monument (het huidige Moleneind 1) komt de woning buiten het in bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' toegekende bouwvlak te liggen. Gelet op de kleinschaligheid van de wijziging en het feit dat stedenbouwkundige en ecologische waarden niet verstoord worden, past het bouwplan in de gemeentelijke ruimtelijke visie. Het bestemmingsplan wordt gedeeltelijk herzien middels voorliggend postzegelbestemmingsplan 'Moleneind 1, Teteringen'.

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan biedt de ruimtelijke en functionele opzet aan waarbinnen de ontwikkeling en het beheer van het perceel Moleneind 1 vorm krijgen.

4.2 Stedebouwkundige opzet

Het bouwplan op basis waarvan dit bestemmingsplan is opgesteld, bestaat uit de volgende elementen, waarin gemeentelijke randvoorwaarden (d.d. 11 september 2008) zijn geïntegreerd:

Functie/ingrepen:

- Bouw vrijstaande woning met dichte gevel aan straatzijde, uitstraling van bijgebouw;
- Restauratie bestaande woning (zijnde rijksmonument);
- Verbouw bestaande woning tot galerie/atelier voor een aan huis gebonden beroep;
- Sloop houten schuren en garage achter bestaande woning;
- Handhaving haag;
- Realisering voldoende parkeergelegenheid op eigen erf;
- Behoud huidige oprit.

Situering/maatvoering van nieuwe woning:

- Oppervlakte maximaal 160 m² (atelier blijft 80 m²);
- Afstand tot bestaande woning minimaal 25 meter in verband met monumentenstatus;
- Situering in voorgevelrooilijn van bestaande woning (minimaal 5 meter van voorerfgrens en minimaal 4 meter van achtererfgrens);
- Situering achter haag en bomen, aan zicht onttrokken;
- Hoogte maximaal één bouwlaag met kap: goothoogte maximaal 3,5 meter, nokhoogte maximaal 7 meter.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarom dient bij de ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten van het plangebied en haar directe omgeving. In dit hoofdstuk zijn de voor dit plangebied relevante milieuaspecten nader toegelicht.

5.2 Milieueffectrapportage

Het project is door haar beperkte aard, omvang en haar ligging niet m.e.r.-plichtig.

5.3 Bodem

Een bodemkwaliteitsonderzoek zal, indien noodzakelijk, worden uitgevoerd tijdens de bouwvergunningsprocedure.

5.4 Water

Waterschap Brabantse Delta heeft op 24 maart 2009 gesteld dat de bouw van de woning aan het Moleneind 1 geen gevolgen heeft voor de plaatselijke waterhuishoudkunde. Wel dient rekening gehouden te worden met een leggerwaterloop in de Meulenspie. Langs deze waterloop ligt een strook van 5 meter breed waar beperkingen gelden met betrekking tot bijvoorbeeld het aanbrengen van bouwsels, bomen en hekken. Hiervoor dient een ontheffing bij het waterschap aangevraagd te worden. Gezien de locatie heeft het de voorkeur om het hemelwater van de nieuwbouw te lozen op de retentie in Meulenspie in plaats van op de riolering.

5.5 Ecologie

Sinds april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het 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.

Er is een quickscan naar aanwezige flora en fauna verricht. De conclusie uit dit rapport is als volgt: "De voorgenomen ingreep zal geen negatieve danwel te verwaarlozen effecten hebben op het plangebied mits de toekomstige woning wordt gebouwd op een afstand van vijf meter uit de voorgrens, zodat de laanbomen langs het Moleneind geen hinder zullen ondervinden. De haag die zich op de perceelsgrens bevindt, dient te worden gehandhaafd omdat deze van hoge waarde is voor de steenuil die nabij nestelt.

Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoren (met wezenlijke invloed) van beschermde soorten. Het gaat hierbij mogelijk om egel, veldmuis, bosspitsmuis, bruine rat, gewone pad en bruine kikker. Al deze soorten komen algemeen voor. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Wel geldt altijd de zorgplicht.

Voor andere aangetroffen diersoorten zijn geen effecten te verwachten.

De vegetatie die in het plangebied voorkomt is niet beschermd in de Natuurbeschermingswet. Er gaan dus geen zeldzame of beschermde vegetatiespoorten verloren."

5.6 Bedrijven

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen zorgen voor geur, stof, geluid en gevaar. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken, 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.

In de directe omgeving zijn geen gezoneerde bedrijven of instellingen gevestigd.

5.7 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Om een acceptabele akoestische kwaliteit te garanderen zijn er normen opgenomen in wetten, met name de Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer. Dit beleid richt zich op geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan normen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaai, spoorlawaai, industriellawaai en vliegtuiglawaai.

Er is een geluidonderzoek verricht voor Moleneind 1 (Agel adviseurs, projectnummer 20080490, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai RO Moleneind 1 te Teteringen, 16 maart 2009). Het akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen. In dit onderzoek is de geluidsuitstoot van de volgende wegen getoetst: Moleneind, Galgestraat, Nieuwe Kadijk (noordelijke rondweg), Posthoorn (afrit) en de spoorweg Breda – Rijen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat voorkeursgrenswaarden van de wegen Moleneind (51 dB) en Nieuwe Kadijk (50 dB) worden overschreden. Daarom is er tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarde aangevraagd. De oostgevel van de woning wordt als dove gevel vormgegeven.

5.8 Luchtkwaliteit

In januari 2009 is het Besluit 'Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Doel van dit besluit is het tegengaan van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke wegen indien er sprake is van overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Het gaat om gevoelige functies zoals scholen, kinderopvang en verzorgingstehuizen.

Sinds november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het aantal woningen blijft gelijk en trekt daarom geen extra verkeer aan. Derhalve is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.9 Geur

Volgens de 'Verordening geurhinder en veehouderijen' en bijbehorende kaart met geurhindercontouren valt het perceel Moleneind 1 niet in een geurcirkel van een boerenbedrijf.

5.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en infrastructuur. Het externe risico wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

In de directe omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. De spoorlijn Breda – Tilburg ligt op 375 meter, waardoor het plangebied buiten deze risicocontour valt.

5.11 Duurzaamheid

Bij een duurzaam gebouw gaat het erom dat het aantal nadelige milieueffecten in alle bouwfasen zoveel mogelijk beperkt worden door: verantwoord materiaalgebruik, energiezuinigheid, gezond binnenmilieu, maar ook afvalpreventie. Dit is het best te realiseren volgens de "drie-stappen-strategie":

1. Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.
2. Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval.
3. Gebruik de niet duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

5.12 Overig

Kabels, leidingen, straalpaden, radarzones en/of vliegfunnels leiden niet tot belemmeringen, omdat zij niet in of nabij het plangebied liggen.

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdpzet

6.2.1 Bestemmingsplan algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels (vroegere voorschriften) en de verbeelding (vroegere plankaart), vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

6.2.2 Voorliggend bestemmingsplan

Centraal in de planopzet staat de ontwikkeling van een nieuwe woning en het verdere beheer van de gebouwen op het perceel Moleneind 1.

6.2.3 Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

In deze bestemming zijn de mogelijkheden opgenomen voor de te realiseren functie 'Wonen'. Op het perceel is één woning mogelijk. De bestaande woning wordt omgevormd tot bijgebouw.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Exploitatieplan

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij vier ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, bijvoorbeeld bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan.

Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bvo of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bvo bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000m² bvo.

(bvo = brutovloeroppervlakte)

Hieruit is op te maken dat voor de bouw van één woning danwel nieuw hoofdgebouw een anterieure overeenkomst moet worden gesloten. In deze overeenkomst zijn de kosten van het exploitatieplan opgenomen.

7.2 Uitvoerbaarheid

Tussen gemeente en aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten. Dit betekent dat alle kosten door de aanvrager worden gedekt.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden. Dit ontwerpbestemmingsplan is met de start van de procedure opgestuurd naar:

- Waterschap Brabantse Delta,
- VROM-inspectie.

Provincie Noord-Brabant heeft ambtelijk laten weten dat projecten in het stedelijk gebied niet tot haar toetsingsgebied behoren. Een vooroverleg wordt door hen in dit geval niet nodig geacht. Het waterschap heeft bij brief van 4 september 2009 laten weten een positief advies uit te brengen in het kader van de watertoets. De VROM-Inspectie heeft bij brief van 14 september 2009 laten weten, dat het voorliggende plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hoewel geen officiële vooroverlegpartner, is het conceptbestemmingsplan ook opgestuurd naar de dorpsraad van Teteringen.

8.2.2 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van zes weken kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

8.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk.