

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.