

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In januari 2009 heeft de heer architect F. van Leijsen namens de heer H. van den Hombergh een verzoek ingediend voor de uitbreiding van een woning met een overdekt zwembad aan de Hertenroep 10 in Teteringen. Bovendien omvat het plan de sloop van de panden Oosterhoutseweg 120 en 122. De loods aan de Oosterhoutseweg 122a, waarin aanvankelijk fietsenmaker Van Oosterhout was gevestigd, zal worden omgebouwd tot berging/garage. Het verzoek voldoet gedeeltelijk niet aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1983' en 'Oosterhoutseweg 118 e.o.'.

Door een aanpassing van het plaatselijke planologische regime, ofwel het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, wordt de uitvoering van het plan mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het perceel aan de Hertenroep 10 en Oosterhoutseweg 120, 122 en 122a in het buitengebied ten noorden van Teteringen. Het perceel is kadastraal bekend onder Teteringen, sectie B, nummers 2979, 3736, 3737 en 3832. De plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan komen overeen met de kadastrale grenzen van deze percelen. De grond is eigendom van de heer Van den Hombergh.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan vervangt binnen de hierboven beschreven plangrenzen de volgende bestemmingsplannen:

<i>Naam</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Vaststelling raad</i>	<i>Goedkeuring GS</i>
Buitengebied 1983	Teteringen	30 augustus 1984	16 juli 1985
Oosterhoutseweg 118 e.o.	Teteringen	15 september 1994	20 december 1994

1.4 Planvorm

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op een bouwplan en gaat daarom uit van ontwikkeling. Het biedt het planologisch kader voor de uitbreiding en beheer van de woning en bijbehorende percelen.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Hertenroep 10'. 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 opgenomen.
- 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.

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en de functionele structuur.

2.2 Positionering

Het plangebied is gesitueerd aan de Hertenroep ten noorden van Teteringen. De Hertenroep is een parallelweg van de provinciale weg tussen Teteringen en Oosterhout. De bedoelde percelen hebben een totale oppervlakte van 15.770 m².

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen op een lage dekzandrug. Deze dekzandrug is omringd door hogere dekzandruggen. In een dergelijk landschap kan vanaf de vroege prehistorie bewoning van diverse aard hebben plaatsgevonden. Voor de locatie geldt een archeologische verwachting naar sporen uit de vroege ijzertijd tot en met de late middeleeuwen. Sporen uit de nieuwe tijd, dat wil zeggen na 1500 nC, zijn veelvuldig in en rond Teteringen aangetroffen. Veel van deze sporen zijn te duiden als resten van de ontginning van de gebieden rondom de kern Teteringen vanaf de late middeleeuwen. Ook zijn bij verschillende onderzoeken resten aangetroffen van militaire linies en kampementen uit de eerste helft van de zeventiende eeuw. De onderhavige percelen maakten vanaf het midden van de negentiende eeuw onderdeel uit van een groter bebost gebied.

Tijdens een in 2007 uitgevoerd archeologisch onderzoek is vastgesteld dat er ter plaatse van de bouwlocatie geen archeologische resten zijn. Op deze locatie is de voorgenomen ontwikkeling daarom mogelijk. Voor het overige deel van het plangebied, anders dan de voorgenomen bouw van het zwembad, blijft de hoge archeologische verwachtingswaarde gelden. Vigerend beleid is de gemeentelijke Erfgoednota en de Monumentenwet 2007.



Figuur 1. De ligging van het plangebied aan de Hertenroep en Oosterhoutseweg



middelhoge archeologische verwachting

Figuur 2. Middelhoge archeologische verwachtingswaarde

2.3.2 Verkeer

De woningen zijn gezamenlijk op de Oosterhoutseweg ontsloten via de hieraan parallel lopende Hertenroep. De Oosterhoutseweg is de napoleonistische route tussen Breda en Oosterhout via Teteringen.

2.3.3 Bebouwingstructuur

Aan de Hertenroep staan vijf luxe, vrijstaande huizen met een eigen architectuur. Aan de Oosterhoutseweg staat oudere bebouwing, vaak dicht op de weg.

2.4 Functionele structuur

Met het bestemmingsplan 'Oosterhoutseweg 118 e.o.', goedgekeurd eind 1994, is het terrein dat aanvankelijk (deels illegaal) werd gebruikt voor agrarische doeleinden, horeca, autosloop en autohandel getransformeerd tot een woonstrip.

Ten zuidoosten van de woningen is woonzorgcentrum Zuiderhout gevestigd. Aan de westzijde is tussen de Heistraat, Bolderstraat en Oosterhoutseweg het bedrijventerrein van Teteringen gelegen, waar momenteel bedrijven in de bouw, autobanden en distributie/transport gevestigd zijn. Ten noorden van het plangebied staan enkele woningen, kleinschalige bedrijvigheid en horeca. In het oosten ligt bos.

De woon- en detailhandelfuncties op de adressen Oosterhoutseweg 120, 122 en 122a zullen vervallen.

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'

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 'Groene hoofdstructuur natuur'. De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle Brabantse natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden. In de GHS is op langere termijn alleen plaats voor natuur, (grondgebonden) landbouw, recreatie met een groen karakter en andere laagdynamische functies, zoals bosbouw en waterbeheer.

In de GHS-natuur zijn alle bestaande bos- en natuurgebieden ondergebracht met de tussenliggende ecologische verbindingzones, alsmede de reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden die zijn begrensd in de Natuurgebiedsplannen en het Beheersgebiedsplan (2006) in het kader van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De planologische begrenzing van de ecologische hoofdstructuur, zoals bedoeld in de nationale Nota Ruimte, heeft op provinciaal schaalniveau plaatsgevonden door aanduiding van de GHS-natuur.



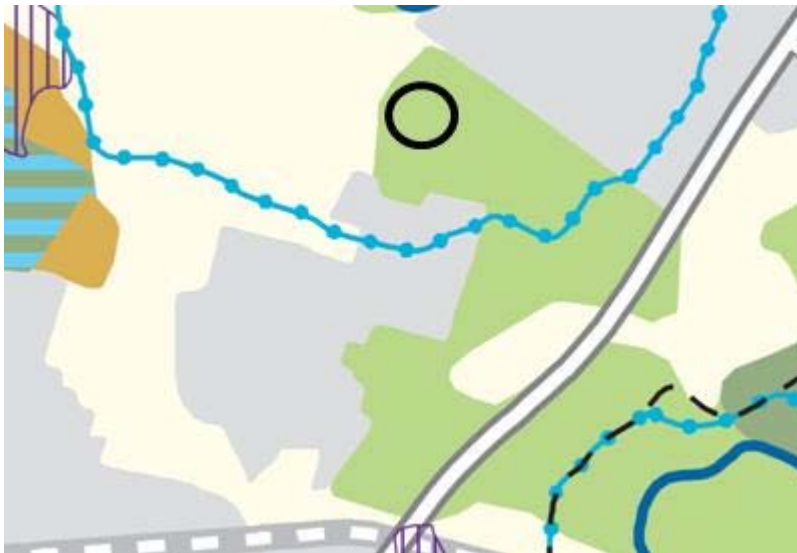
Figuur 3. Uitsnede uit Interimstructuurvisie

3.1.2 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 'Overig bos- en natuurgebied'. Een dergelijk gebied bevat minder hoge natuurwaarden of streefbeelden dan een natuurparel. Het zijn grotendeels (productie)bossen op droge gronden en graslanden en voor een

klein gedeelte landbouwgronden. Ook in deze overige bos- en natuurgebieden moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.



Figuur 4. Uitsnede uit Paraplunota

3.1.3 Uitwerkingsplan Breda/Tilburg

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 aangegeven 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 'landschapontwikkeling'. 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 landschapontwikkeling 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 5. Uitsnede uit Uitwerkingsplan

3.1.4 Beschouwing provinciaal beleid

Uit voorgaande blijkt dat de bouw van het overdekte zwembad niet direct mogelijk is, omdat het gebied in provinciaal beleid is aangeduid als groene hoofdstructuur natuur (Interimstructuurvisie), overig bos- en natuurgebied (Paraplunota) en landschapsontwikkeling (Uitwerkingsplan). Het zwembad wordt gezien als stedelijk element in het buitengebied.

Tijdens het voeren van een eerdere artikel 19, lid 1 procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het project voorgelegd aan de provincie. De provincie oordeelde dat het plan in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid en dat de voorgenomen ingrepen zouden leiden tot teveel bebouwing op het perceel. Daartoe is besloten om de panden Oosterhoutseweg 120 en 122 te slopen ter compensatie van het nieuwe overdekte zwembad. Zo komt er in totaal niet meer bebouwing op de percelen. Voor een exacte omschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

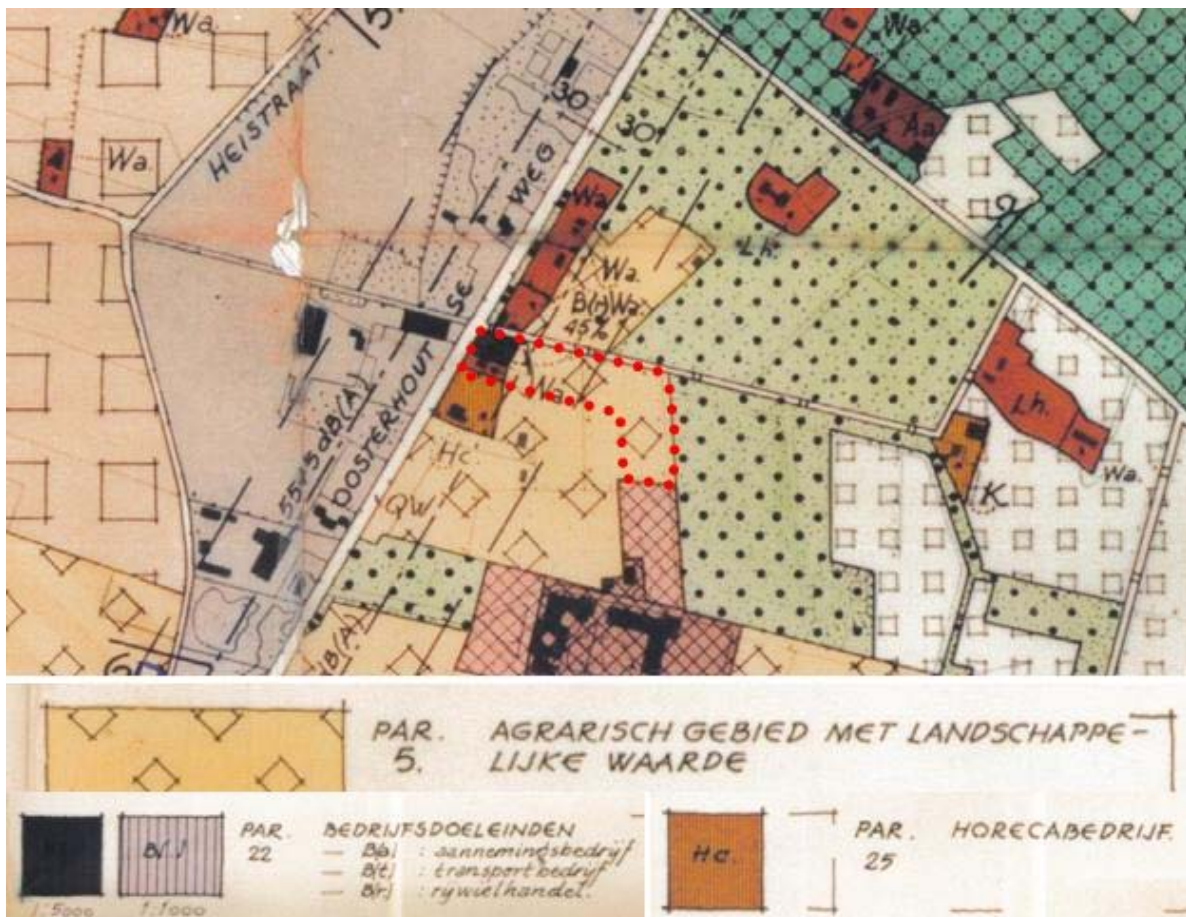
Het achterste gedeelte van het perceel, zijnde GHS, wordt gevrijwaard van bebouwingsmogelijkheden. Wel wordt het gelegaliseerd als tuin.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 1983'

Ten eerste vigeert voor de uitbreiding van de woning het bestemmingsplan 'Buitengebied 1983'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Teteringen op 30 augustus 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 juli 1985. In dit plan heeft het perceel vier bestemmingen:

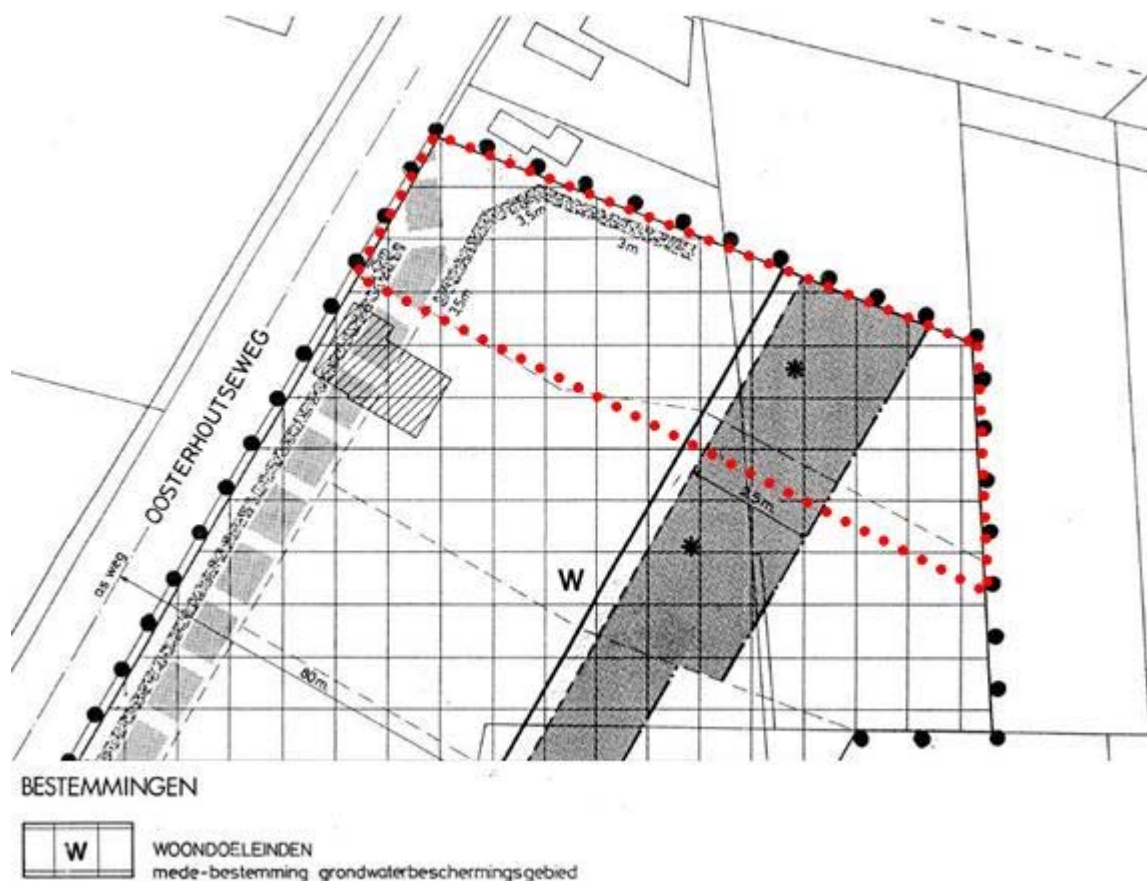
- Daar waar de bouwingreep plaatsvindt geldt de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Dit geldt ook nog voor de achtertuin. Dit gebied is bestemd voor agrarische productiedoelinden en het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Binnen deze voorschriften is bebouwing ten behoeve van een burgerwoning niet toegestaan.
- Ter plaatse van de voormalige rijwielhandel (Oosterhoutseweg 122 en 122a) vigeert de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Het pand 122 wordt gesloopt; 122a wordt na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan aangewend als privégarage.
- Voor Oosterhoutseweg 120 geldt de bestemming 'Woning A' (vrijstaand of halfvrijstaand). Deze mag gesloopt worden mits een sloopvergunning is verkregen. De sloop van deze woning is een voorwaarde voor de uitbreiding van Hertenroep 10.
- Voor de voormalige woning Oosterhoutseweg 118 gold in het oude 'Buitengebied 1983' de bestemming 'Horecabedrijf'. Deze is echter komen te vervallen met het vaststellen van bestemmingsplan 'Oosterhoutseweg 118 e.o.'.



Figuur 6. Uitsnede uit Bestemmingsplan 'Buitengebied 1983'

3.2.2 Bestemmingsplan Oosterhoutseweg 118 e.o.;

Ten tweede geldt bestemmingsplan 'Oosterhoutseweg 118 e.o.'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Teteringen op 15 september 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 december 1994. Hierin is een gedeelte van het perceel Hertenroep 10 bestemd als 'Woondoeleinden'. Deze bestemming zal binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden overgenomen. Dit wijzigt daarom niet.



Figuur 7. Uitsnede uit Bestemmingsplan 'Oosterhoutseweg 118 e.o.'

3.2.3 Structuurvisie 'Breda 2020'

Eind 2007 heeft het College van burgemeester en wethouders de Structuurvisie 'Breda 2020' vastgesteld. In deze visie is onder andere het beleid uit 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.

De locatie Hertenroep 10 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 verknoopt 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 verbindingstussie 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'.



Figuur 8. Uitsnede uit Structuurvisie 'Breda 2020'

3.2.4 Beschouwing gemeentelijk beleid

Het bouwplan past niet in de bestemmingsplannen 'Buitengebied 1983' en 'Oosterhoutseweg 118 e.o.'. Wel strookt het met het toekomstige beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie 'Breda 2020'. De nieuwe bebouwing gaat middels een sloopovereenkomst ten koste van bestaande bebouwing, waardoor sprake is van compensatie.

De noordelijker gelegen verbindingzone is een groene zone tussen stedelijk Breda en Oosterhout die er voor zorgt dat de steden niet samensmelten. Op dit moment wordt gewerkt aan het inrichten van het landschapspark tussen beide steden.

HOOFDSTUK 4 Doel bestemmingsplan

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan biedt de ruimtelijke en functionele opzet aan waarbinnen de ontwikkeling en het beheer van het perceel Hertenroep 10 dient plaats te vinden. Aan dit bestemmingsplan ligt een bouwplan ten grondslag.

4.2 Planbeschrijving

Het plan gaat uit van de uitbreiding van de woning met een overdekt zwembad (met bar, sauna, douche en techniekruimte) van circa 295 m² en maximaal zes meter hoog. De bestaande berging bij woning Hertenroep 10 wordt gesloopt. Vervolgens wordt het pand Oosterhoutseweg 122a, waarin fietsenmaker Van Oosterhout was gevestigd, verbouwd tot privégarage. Om de bebouwde oppervlakte beperkt te houden worden de woningen aan de Oosterhoutseweg 120 en 122 gesloopt. Tussen de Oosterhoutseweg en de nieuwe garage/berging wordt een groene haag aangeplant.

HOOFDSTUK 5 Milieu

5.1 Algemeen

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 Bodem

Een bodemkwaliteitsonderzoek zal eventueel worden uitgevoerd tijdens de bouwvergunningsprocedure.

5.3 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 worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaai, spoorlawaai, industriellawaai en vliegtuiglawaai.

De afstand tussen de nieuwe uitbreiding aan de woning en de gezoneerde Oosterhoutseweg bedraagt circa 90 meter. Daarom is een akoestisch onderzoek niet nodig.

5.4 Lucht

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. De uitgebreide woning is geen gevoelige bestemming.

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.

De uitgebreide woning trekt geen extra verkeer aan en daarom is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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. Het dichtstbijzijnde bedrijf met een milieuzone is Transportbedrijf Van Ham. Deze is op minimaal 100 meter gevestigd.

5.6 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.

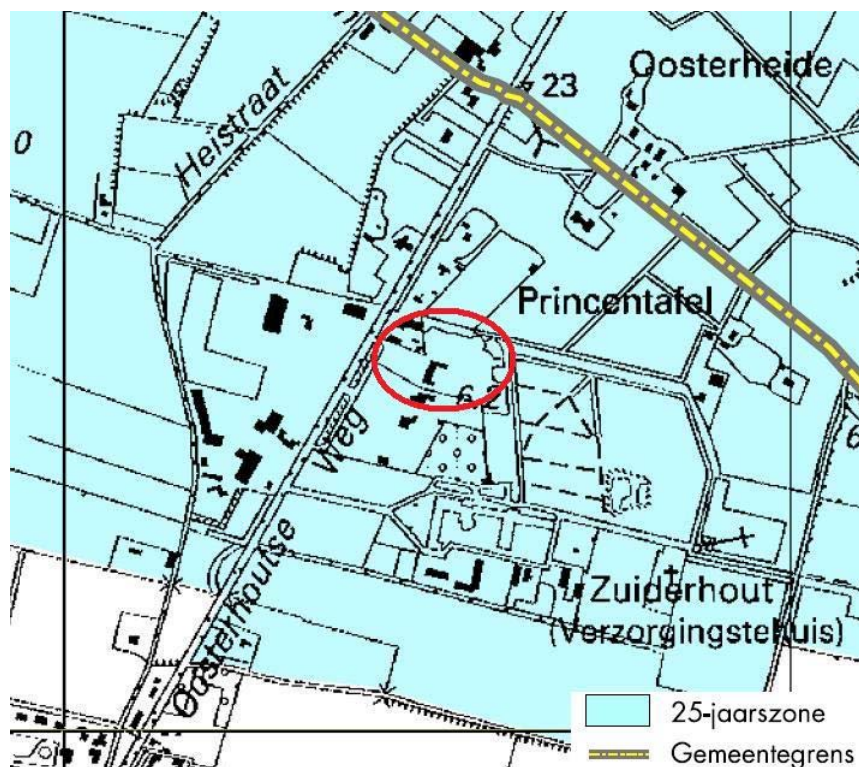
5.7 Ecologie en natuur

Sinds april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Het doel van deze wet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Een van de uitvloeisels van deze regelgeving is dat de effecten van nieuwe plannen op de planten- en diersoorten die in een gebied aanwezig zijn beoordeeld dienen te worden. Indien de nieuwe plannen een negatieve invloed heeft op de aanwezige soorten dient ontheffing aangevraagd te worden. Of deze ontheffing verleend wordt is afhankelijk van de bijzonderheid van de soorten en het al dan niet nemen van compenserende maatregelen.

Het perceel is momenteel deels verhard en deels grasveld. Gelet op deze inrichting worden er geen bedreigde of beschermde diersoorten verwacht. Daarom is een onderzoek naar de plaatselijke ecologie niet aan de orde.

5.8 Water

Waterschap Brabantse Delta heeft op 4 september 2009 geadviseerd dat het project geen danige waterhuishoudkundige gevolgen heeft. Wel ligt het plangebied volledig in grondwaterbeschermingsgebied Oosterhout (25-jaarszone). Dit betekent dat de plaatselijke grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening beheerd en beschermd moet worden conform de provinciale milieuregeling Noord-Brabant. In sommige gevallen is er een ontheffing van de provincie nodig. In dit geval is de provincie het bevoegd gezag en worden er vanuit de gemeente geen nadere eisen gesteld.



Figuur 9. Uitsnede uit provinciale milieuregeling

HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In 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 dit bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdzet

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 Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008).

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 Beschrijving bestemmingen

In deze bestemming zijn de mogelijkheden opgenomen voor de te realiseren functie 'Wonen'. Op het perceel is één hoofdgebouw mogelijk, zodat het huidige pand Oosterhoutseweg 122a gereduceerd wordt tot bijgebouw met een maximale hoogte van drie meter. De woningen Oosterhoutseweg 120 en 122 worden gesloopt en wegbestemd. De achtertuin van Hertenroep 10 wordt gevrijwaard van bebouwing, omdat dit gebied bestempeld is als GHS.

Bovendien geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

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, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, projectbesluit of projectafwijkingbesluit.

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, namelijk:

- 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)

Het project past niet in deze categorieën. Daarom hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.2 Sloopovereenkomst

Er is een sloopovereenkomst gesloten waarin is vastgesteld dat de bebouwing aan de Oosterhoutseweg wordt gesloopt.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief dat door de heer Van den Hombergh wordt bekostigd. Daarom is dit voor de gemeente Breda een kostenneutraal project. Zoals hierboven vermeld wordt geen exploitatieplan opgesteld. De plankosten worden op basis van de legesverordening in rekening gebracht.

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 opgestuurd naar:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
2. Waterschap Brabantse Delta,
3. VROM-inspectie Zuid.

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

De reacties van deze instanties worden in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in het bestemmingsplan.

8.2.2 Zienswijzen

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging 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 en treedt het plan in werking.