

Toelichting

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

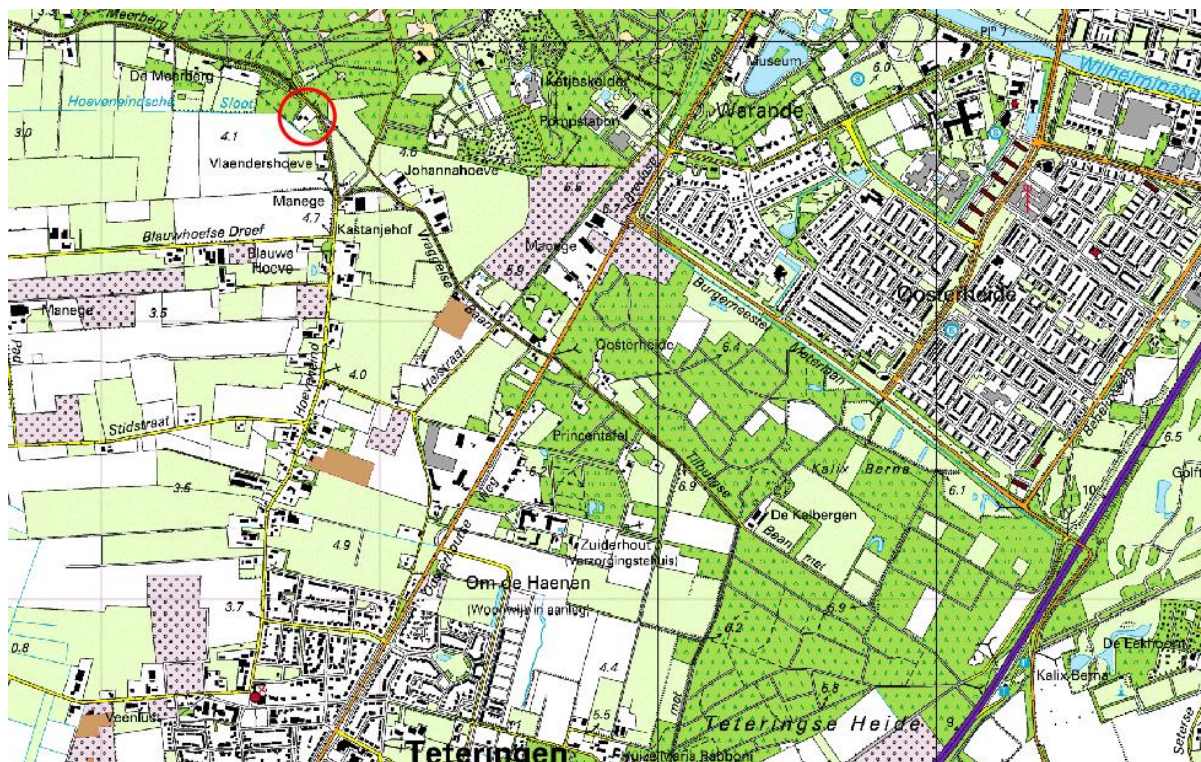
Op 8 maart 2010 is er een principeverzoek ingediend voor de bouw van een woning met bijgebouwen ter plaatse van een bestaande woning met bijgebouwen op de locatie Hoeveneind 103 te Teteringen. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'woondoeleinden'. Binnen deze bestemming mogen woningen een grootte hebben van maximaal 600 m³ en bijgebouwen een maximale oppervlakte van 75 m². De huidige woning met bijgebouwen is groter dan de toegestane maatvoering. Het verzoek omvat het behoud van de afwijkende maatvoering.

Op basis van het huidige beleid van de gemeente Breda voor het buitengebied geldt dat woningen en bijgebouwen met een grotere omvang mogen worden gehandhaafd, ook bij gehele vervanging. Voor het buitengebied van Teteringen, waar de planlocatie deel uitmaakt, wordt op korte termijn (binnen nu en drie jaar) geen nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeente Breda is bereid om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan van het voorgestane verzoek.

Door een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om het voorgestane plan te verwezenlijken. Onderhavig bestemmingsplan dient tevens als goede ruimtelijke onderbouwing om de bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

1.2 Ligging en plangrenzen

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Teteringen. Teteringen maakt deel uit van de gemeente Breda. Het perceel is kadastraal bekend onder TTR, sectie A en nummer 0792. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 8344 m².



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de planlocatie aangegeven

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Op de planlocatie is het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teteringen van kracht. Het bestemmingsplan is op 21 oktober 2004 vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 31 mei 2005.

1.4 Planvorm

De partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Hoeveneind 103 is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, bestaande uit 1 blad met het nummer NL.IMRO.0879.BP2010051005-0301, zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven met bijbehorende verklaringen, het zogenaamde renvooi. De verbeelding legt een verbinding tussen de bestemmingen die op de kaart zijn aangegeven en de regels. De kaart is getekend op schaal 1:500.

Regels

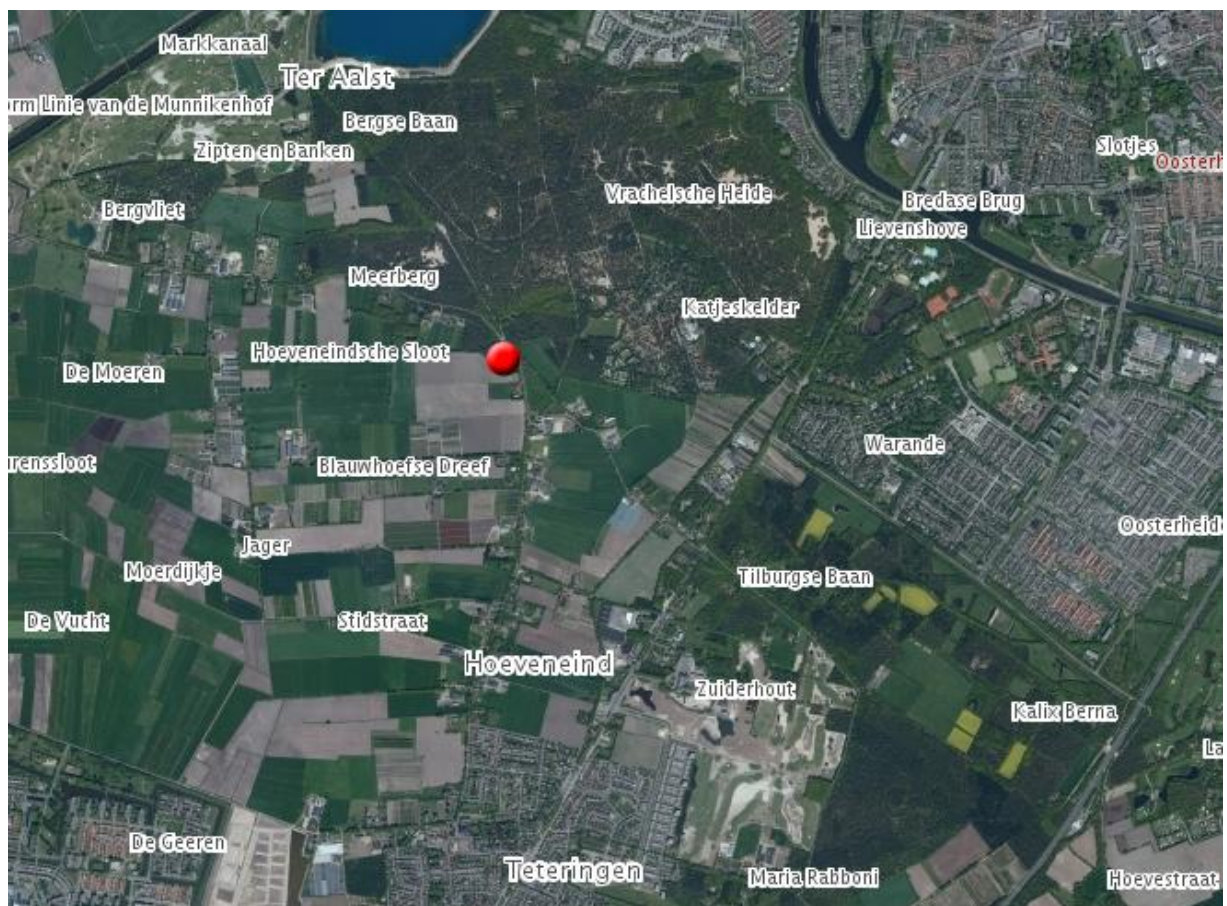
De regels bevatten de juridische regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden die in het plan zijn inbegrepen. De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Zowel de regels als de verbeelding worden conform het gemeentelijk handboek en de landelijke richtlijnen SVBP2008 en IMRO2008 toegepast.

Toelichting

In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de in artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoeken opgenomen. Daarnaast dienen een rapportering van de inspraak en de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde overleg, deel uit te maken van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarbij o.a. de ruimtelijke en functionele structuur. In hoofdstuk 3 van de toelichting wordt het vigerende beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven dat voor ontwikkeling van het plangebied relevant is. Hoofdstuk 4 beschrijft de doelstellingen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 beschrijft vervolgens de uitgangspunten en randvoorwaarden, die van belang zijn voor de ontwikkeling van het plangebied. Hierbij worden onder andere de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van water, natuur, luchtkwaliteit, archeologie en bodem beschreven. De juridische aspecten en de planbeschrijving komen in hoofdstuk 6 aan bod. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid van het bestemming beschreven. Tenslotte in hoofdstuk 8 is het communicatieproces opgenomen.



Figuur 2: Luchtfoto's planlocatie



HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een gebiedsanalyse uiteengezet op basis van de ruimtelijke en functionele structuur. De ruimtelijke structuur wordt in beeld gebracht aan de hand van de aspecten: bebouwingsstructuur, verkeersstructuur en groenstructuur. De functionele structuur is bekeken op de functies: wonen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven, horeca en detailhandel. Daarna wordt specifiek de locatie beschreven.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

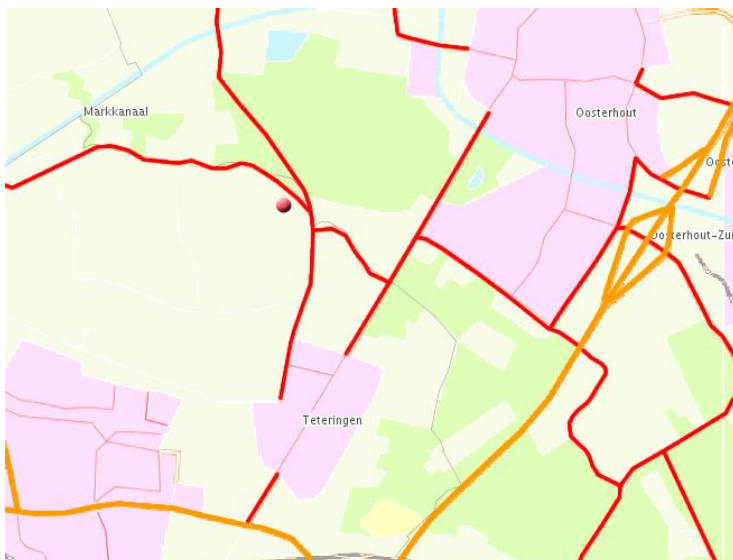
Het oude bebouwingslint van Hoeveneind vormt een samenhangend geheel van oude monumentale hoeven op groene erven met daartussen enkele burgerwoningen. De bebouwing is niet gepland, maar is historisch gegroeid en heeft een duidelijke relatie met de weg. De boerderijen en schuren hebben een wezenlijk andere massa en vorm dan de burgerwoningen.



Foto's van bebouwing in de omgeving

2.2.2 Verkeersstructuur

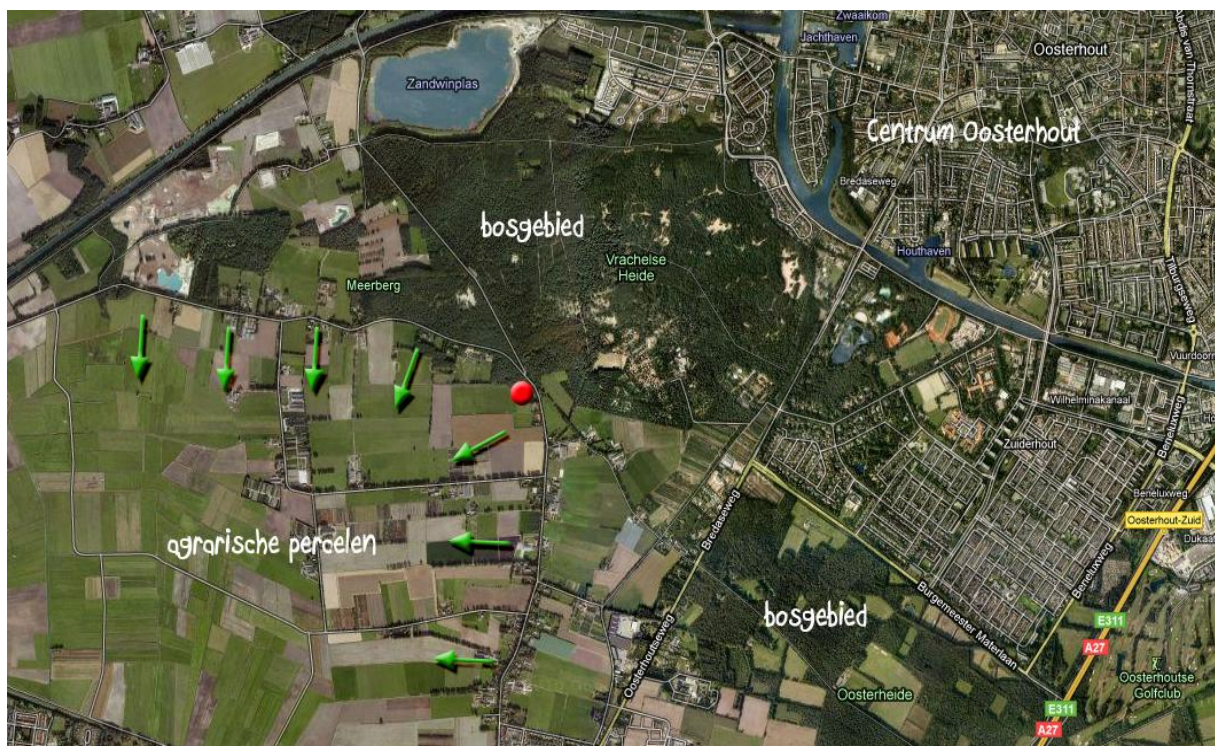
De planlocatie is gelegen aan een lokale verbindingsweg in het buitengebied. In figuur 3 zijn de lokale verbindingswegen met rood aangegeven, met oranje zijn de hoofdwegen/snelwegen aangegeven.



Figuur 3: Verkeersstructuur

2.2.3 Groenstructuur

Ondanks de agrarische functie van het buitengebied van Teteringen heeft het toch een besloten karakter. De opgaande landschappelijke beplanting zoals laanbeplanting langs de wegen en de houtsingels en bomenrijen op perceelsranden dragen bij aan de beslotenheid van het ruimtelijk beeld. Er is een kleinschalig landschap ontstaan met een sterk wisselend beeld van korte en lange zichtlijnen. Met name de lange zichtlijnen vanaf het Hoeveneind in westelijke richting over de agrarisch percelen naar het open poldergebied zijn een waardevol kenmerk van de visueel ruimtelijke structuur van het buitengebied.



Figuur 4: Groenstructuur

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Wonen

In de omgeving van de planlocatie zijn een aantal burgerwoningen gesitueerd. De woningen zijn vrijwel allemaal vrijstaand en worden gebruikt als eengezinswoningen.

2.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

In de omgeving van de planlocatie zijn geen maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

2.3.3 Bedrijven, horeca en detailhandel

In de omgeving zijn de bedrijven vooral van agrarische aard. In de directe omgeving zijn geen horecagelegenheden en detailhandel aanwezig.

2.4 De planlocatie

Op de planlocatie zijn aanwezig de opstallen: woning, stal/schuur, schuur. Berging ten behoeve van het zwembad en het zwembad. In figuur 5 is een overzicht van de aanwezige bebouwing en de omvang van de gebouwen weergegeven. De bebouwing is omsloten door een groene structuur. De

groene structuur sluit aan op het naastgelegen bos. Vanaf de straat is de woning en de bijhorende gebouwen nauwelijks zichtbaar. In figuur 6 is de groenstructuur aangegeven, hieruit blijkt dat de groenstructuur van het bos doorloopt op het perceel, ook blijkt hieruit de gebouwen bijna niet zichtbaar zijn vanaf de weg.



Stal/schuur



schuur



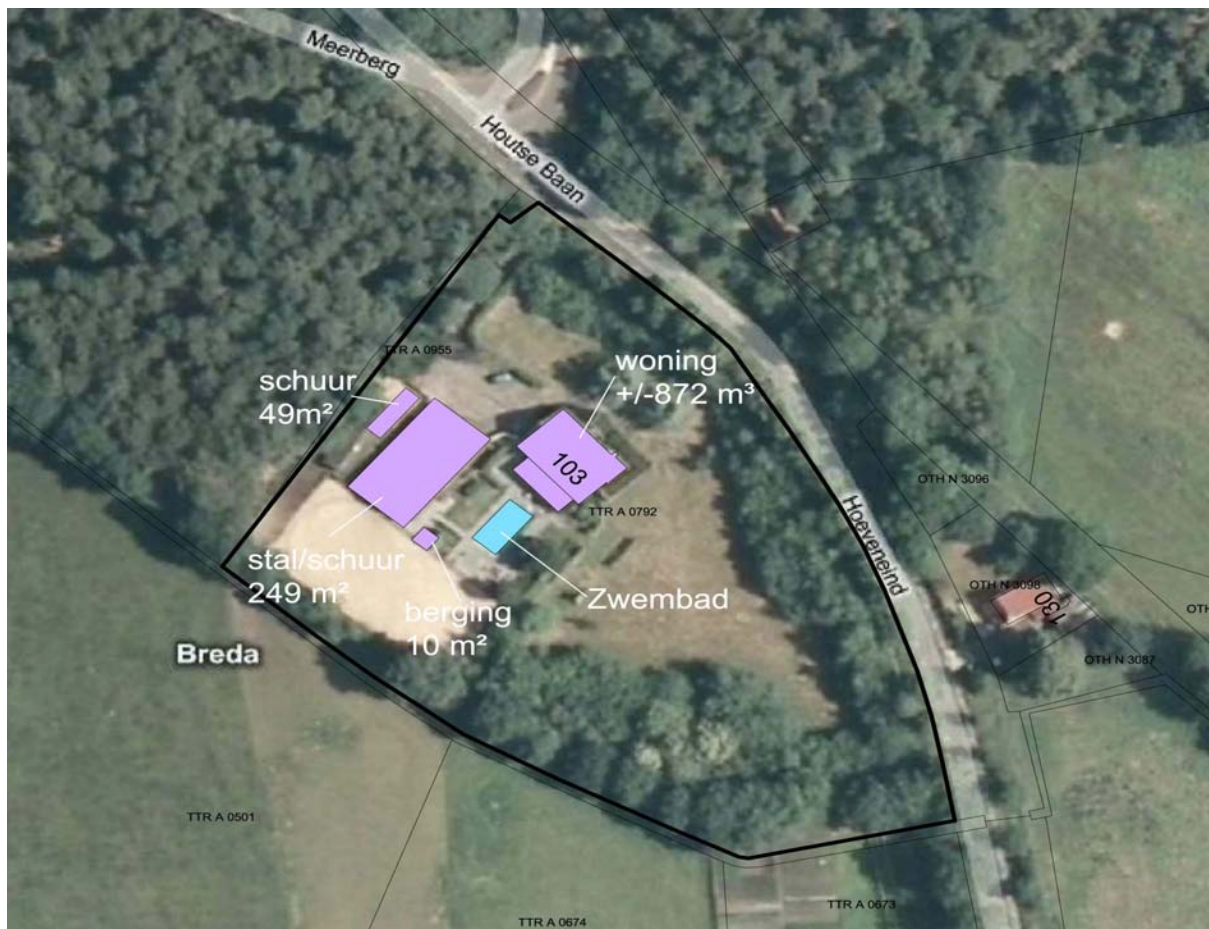
Woning



berging



Aanzicht vanaf de weg



Figuur 5: overzicht huidige situatie Hoeveneind 103



Figuur 6: Groenstructuur

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan worden de beleidskaders van het rijk, provincie en gemeente uiteengezet. In het onderhavige bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid voor Hoeveneind 103 te Teteringen opgenomen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota ruimte

De 'Nota Ruimte' is een gezamenlijk product van de ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 – 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzaam en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en de ruimtelijke kwaliteit van de stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Daarbij richt het kabinet zich onder andere op het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland.

Ook in meer landelijke gebieden vragen een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk, antwoord. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit. In combinatie met de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling zijn deze ontwikkelingen van grote invloed op het ruimtegebruik, het water- en bodembeheer en de ecologische en landschappelijke ontwikkeling. Het kabinet biedt in de Nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland.

Op de locatie wordt geen extra woning toegevoegd aan het buitengebied, het landelijk gebied. Het plan is dus niet in strijd met de Nota Ruimte.

3.2.2 Beschouwing rijksbeleid

Uit voorgaande blijkt dat de nieuwe woning met bijgebouwen ter vervanging van een bestaande woning met bijgebouwen in het buitengebied niet in strijd is met het beleid op rijksniveau.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 1 oktober 2010 de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft en hoe zij deze wil realiseren. In de structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijk opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

In de structuurvisie wordt uitgegaan van concentratie van verstedelijking. Bovenregionale bedrijventerrein- en woningbouwopgaven worden opgelost in het stedelijk concentratiegebied. In het overig stedelijk gebied is verdere verstedelijking alleen mogelijk om te voorzien in eigen behoefte.

In figuur 7 is een uitsnede van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat de planlocatie gelegen is in de groenblauwe structuur, kerngebied groenblauw.



LEGENDA

		bestaand	in studie	af te waarden
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw			
	Groenblauwe mantel			
	Waterbergingsgebied			
	Agrarische structuur			
	Gemengd agrarisch gebied			
Stedelijke structuur	Zoekruimte primair agrarisch gebied			
	Stedelijk concentratiegebied			
	Hoogstedelijke zone			
	Stedelijk knooppunt			
	Zoekgebied verstedelijking			
Topo buiten provincie Noord Brabant (2005)	Overig stedelijk gebied			
	Agrofood-cluster West-Brabant			
	Logistiek Park Moerdijk			
	Stedelijk gebied			
	Bos en heide			
Infrastructuur		bestaand	in studie	af te waarden
Wegennet	Hoofdweg			
	Onderliggende weg			
Spoornet	Hogesnelheidslijn			
	OV-netwerk Brabantstad			
	OV-netwerk HOV regionaal			
	Intercitystation			
	Station			
Vaarwegennet	Overig spoor			
	Goederen spoor			
	Vaarweg			
Luchthavens	Knooppunt Eindhoven Airport			
	Luchthaven			
Buisleidingennet	Buisleiding			
Plangrens				
Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (binnen en buiten de provincie)				

Figuur 7: Uitsnede kaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfunctie behouden en ontwikkeld worden. Het beleid is in de gebieden gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologisch hoofdstructuur (EHS) inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren. Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS.

De planontwikkeling op Hoeveneind 103 te Teteringen omvat het slopen van de bestaande woning, daar komt een nieuwe woning voor in de plaats. De groenblauwe structuur wordt door deze ontwikkeling niet aangetast, de structuur blijft behouden. De planontwikkeling past binnen de beleidskaders van de structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte, vastgesteld op 17 december 2010, is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de Verordening Ruimte opgenomen. De provincie heeft een aantal onderwerpen, die bij het opstellen van deze structuurvisie niet ter discussie staan in de Verordening Ruimte uitgewerkt. Deze is op 17 december 2010 vastgesteld en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

In figuur 8 zijn de kaarten van de Verordening Ruimte die van toepassing zijn op het plangebied weergegeven. Uit de figuur blijkt dat de planlocatie gelegen is in een stedelijke regio, een ecologische hoofdstructuur en in het extensiveringsgebied intensieve veehouderij West-Brabant. De locatie is niet in een waterbergingsgebied gelegen.

De planontwikkeling is passend binnen de kaders zoals gesteld in de Verordening Ruimte. De ontwikkeling omvat het vervangen van een bestaande woning, hierdoor is geen sprake van een toevoeging van een extra woning in het buitengebied.

Uit de figuur 9 blijkt dat de locatie gelegen is in: 25-jaarszone zeer kwetsbaar en agrarisch gebied.

Voor een gebied dat gelegen is in de '25-jaarszone zeer kwetsbaar'-gebied betekent dat aangegeven dient te worden dat de planontwikkeling geen risico's opleveren voor de kwaliteit van het grondwater. Het agrarisch gebied is hoofdzakelijk bedoeld voor de ontwikkeling van agrarisch- en gemengde plattelandseconomie.

Voor de planontwikkeling wordt in hoofdstuk 5 van het onderhavige bestemmingsplan het aspect water verantwoord. Op de locatie is een bestaande burgerwoning aanwezig, deze wordt vervangen, de ontwikkeling draagt niet bij aan de ontwikkeling van de agrarische- en gemengde plattelandseconomie, maar staat deze ook niet in de weg.



Kaart 2



Kaart 3



Kaart 4



Kaart 5

Legenda

Provincie Noord-Brabant

2: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

-  Stedelijke regio
-  Landelijke regio
-  Ruimte voor beek- en kreekherstel
-  Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
-  Gebied integratie stad-land

3: Ecologische hoofdstructuur

-  Zoekgebied voor ecologische verbingszone
-  Ecologische hoofdstructuur
-  Attentiegebied ehs

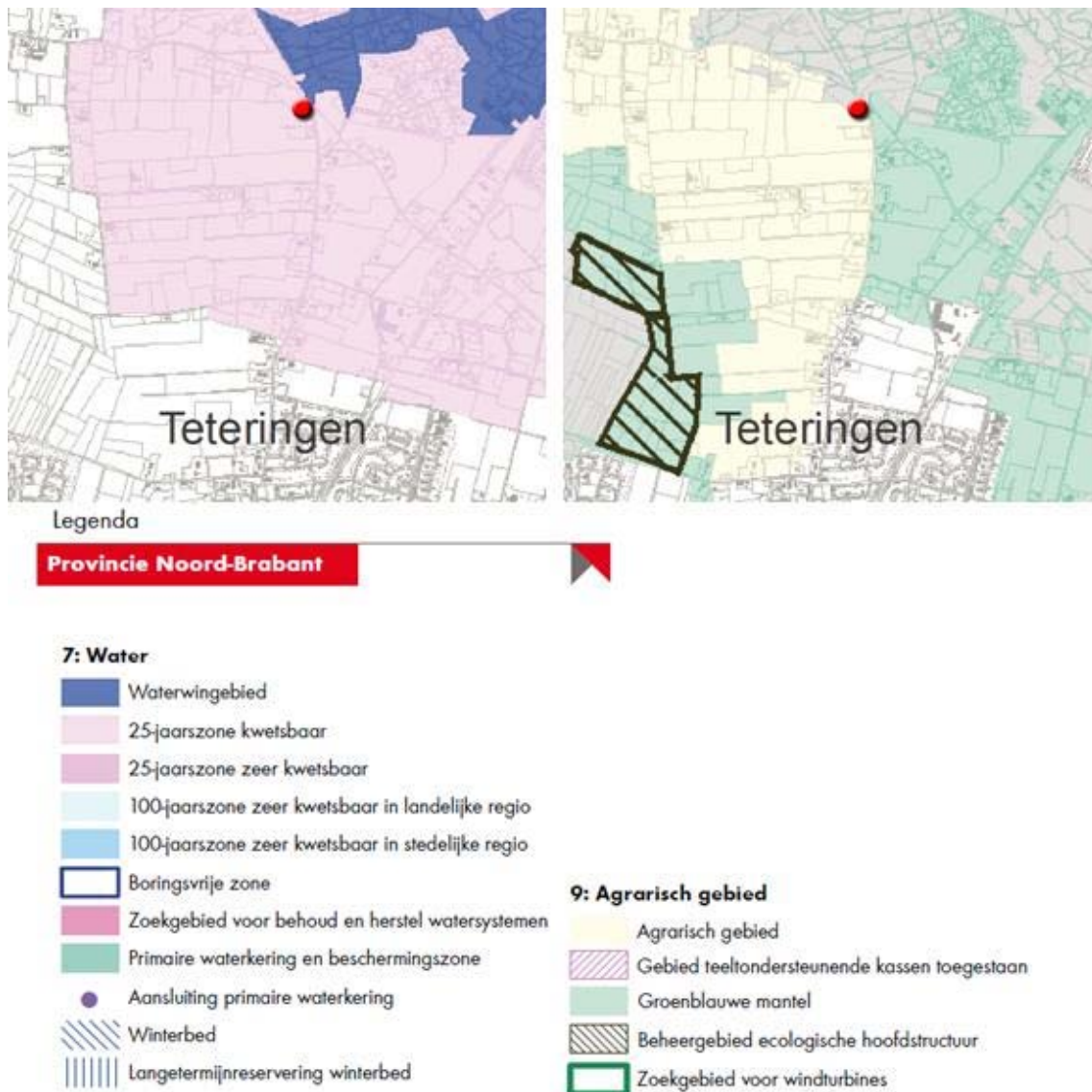
4: Waterberging

-  Regionaal waterbergingsgebied
-  Reserveringsgebied waterberging

5: Ontwikkeling intensieve veehouderij

-  Extensiveringsgebied
-  Primair landbouwontwikkelingsgebied
-  Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen
-  Secundair landbouwontwikkelingsgebied
-  Verwevingsgebied
-  Extensiveringsgebied intensieve veehouderij in West-Brabant
-  Verwevingsgebied in West-Brabant

Figuur 8: Uitsnedes kaart 2,3,4 en 5 Verordening Ruimte



Figuur 9: Uitsnedes kaart 7 en 9 Verordening Ruimte

3.3.3 Beschouwing provinciaal beleid

Uit voorgaande blijkt dat het plan past in het provinciaal beleid, er wordt geen extra bebouwing toegevoegd, het plan voorziet alleen in het vervangen van bestaande bebouwing. Het provinciaal beleid staat vervangende nieuwbouw toe, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. De gewenste bebouwing omvat een woning met bijgebouwen ter vervanging van een bestaande burgerwoning met bijgebouwen, er is dus geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing. De omvang van de bestaande bebouwing wordt niet vergroot.

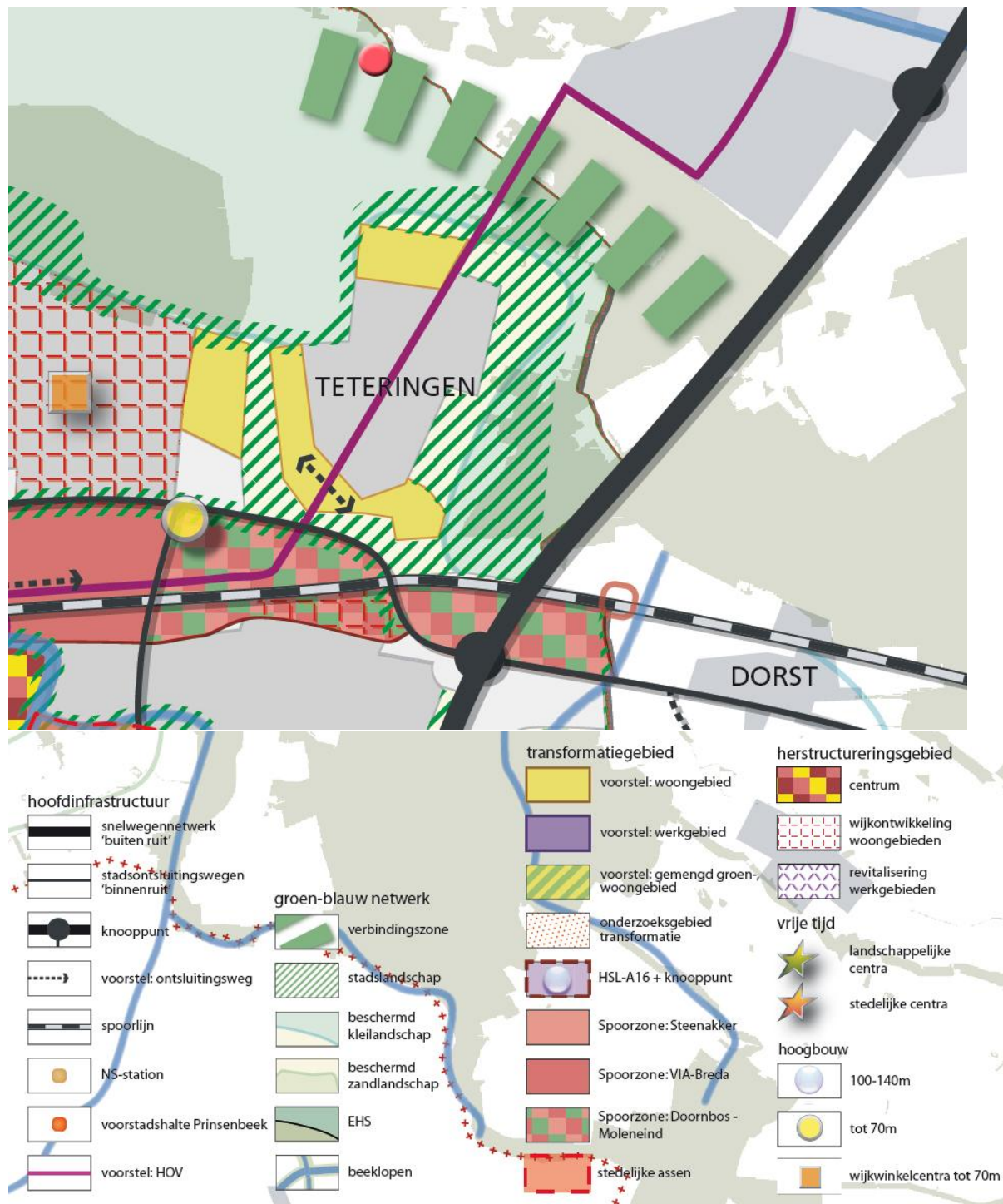
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Breda 2020, Stad in evenwicht

Eind 2007 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Breda 2020, Stad in evenwicht', 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.

De structuurvisie vormt het algemene beleids- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren ruimtelijke programma, de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke planning en uitwerkingen.

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.



Figuur 10: Uitsnede Structuurbeeld, structuurvisie Breda 2020, gemeente Breda

Het buitengebied van Breda biedt ruimte voor verdere verstedelijking. Om deze transformatieruimte te bepalen, zijn de meest waardevolle delen van het landschap in beeld gebracht:

- delen van de provinciale agrarische hoofdstructuur;
- de groene hoofdstructuur inclusief waterstructuren;
- beleidsmatig gewenste ecologische verbindingzone.

De planlocatie is gelegen in een verbindingzone, zie figuur 10. De locatie biedt geen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Het voorgestane plan past in de beleidslijnen van de structuurvisie van de gemeente Breda, er wordt door de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Hoeveneind geen verdere verstedelijking toegevoegd aan het buitengebied.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Teteringen

Op de planlocatie is het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teteringen van kracht. Het bestemmingsplan is op 21 oktober 2004 vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 31 mei 2005.

De planlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden' en is voorzien van een bouwvlak. In figuur 11 is een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. In het vigerende bestemmingsplan is niet opgenomen dat de maatvoering van de woning en bijgebouwen gehandhaafd mag worden, bij gehele vervanging.

Het vigerende bestemmingsplan biedt ruimte voor de mogelijkheid om een woning van maximaal 600 m³ en bijgebouw(en) met een maximale oppervlakte van 75 m² terug te bouwen.

3.4.3 Beschouwing gemeentelijk beleid

Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teteringen. Op basis van het huidige beleid voor het buitengebied van de gemeente Breda geldt dat woningen en bijgebouwen met een grotere omvang mogen worden gehandhaafd, ook bij gehele vervanging. Middels het onderhavige bestemmingsplan wordt het huidige beleid voor woningen en bijgebouwen in het buitengebied mogelijk gemaakt.

De locatie is in de structuurvisie Breda 2020 niet aangewezen voor verstedelijking, het bouwplan past in de toekomstig beleid van de gemeente Breda, gezien het feit dat er geen verstedelijking plaats vindt.



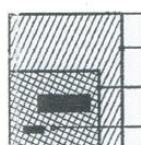
BESTEMMINGEN

AANDUIDINGEN



Woondoeleinden

Algemeen



Bestemmingsgrens

Bouwgrens

Bouwvlak

Figuur 11: Uitsnede bestemmingsplankaart, Buitengebied Teteringen, gemeente Breda

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan biedt de ruimtelijke en functionele opzet aan waarbinnen de ontwikkeling en het beheer van het perceel Hoeveneind 103 dient plaats te vinden. Aan het bestemmingsplan ligt een bouwplan ten grondslag.

4.2 Planbeschrijving

Het plan gaat uit van het oprichten van een nieuwe woning en bijgebouwen ter vervanging van de bestaande woning en bijgebouwen. In het vigerende bestemmingsplan mag het aantal m³, wat in de bestaande situatie aanwezig is, niet in zijn geheel terug worden gebouwd. Op basis van het huidige beleid voor het buitengebied van de gemeente Breda geldt dat woningen en bijgebouwen met een grotere omvang mogen worden gehandhaafd, ook bij gehele vervanging.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het mogelijk dat de bestaande situatie die aanwezig is op de locatie Hoeveneind 103, in zijn geheel mag worden terug gebouwd. In de bestaande situatie is aanwezig: inhoud woning 872 m³ en bijgebouwen 308 m².

Voor het plan gelden de volgende randvoorwaarden:

- de nieuwe woning met bijgebouw moet worden gebouwd binnen het huidige bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, waarbij de bestaande woning dient te worden gesloopt;
- de woning mag geen grotere inhoud krijgen dan de bestaande woning op het perceel;
- de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter;
- de bijgebouwen mogen geen grotere oppervlakte krijgen dan het gezamenlijk oppervlakte van de bestaande bijgebouwen;
- de goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Bij ruimtelijke planvorming dient rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en/of de omgeving worden opgelegd. Om een goed leefklimaat te ontwikkelen worden met deze aspecten rekening gehouden. In dit hoofdstuk komen de volgende milieuhygiënische aspecten aanbod: bodem, water, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, duurzaamheid.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden).

5.2.2 Regelgeving

Wet bodenbescherming (Wbb)

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. In deze wet is de gemeente of de provincie bevoegd gezag.

Woningwet

De Woningwet en het Bouwbesluit zijn erop gericht bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. Met de inwerkingtreding van de vernieuwde Wbb is ook art. 52a Woningwet gewijzigd: de aanhoudingsplicht geldt als uit het onderzoeksrapport blijkt dat de bodem in zodanige mate is verontreinigd, dan wel bij B&W uit andere hoofde een redelijk vermoeden bestaat, dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. De aanhouding duurt totdat het Wbb bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel heeft vastgesteld dat geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is.

Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist. Ook in de Woningwet is niet precies aangegeven hoe getoetst moet worden of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Dit wordt overgelaten aan het bevoegd gezag (de gemeente).

Nota 'De Bredase grondslag: bodembeleid, uitvoering en procedure'

In deze nota is vastgelegd welke eisen de gemeente Breda stelt aan bodemonderzoeken, saneringsplannen en saneringsverslagen. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering.

5.2.3 Onderzoek

De gebruiksfunctie op de locatie Hoeveneind 103 blijft hetzelfde, namelijk wonen. De bodem is in het verleden goedgekeurd voor de gebruiksfunctie 'wonen'. Gezien het feit dat er geen functieverandering voordoet op de locatie is het niet noodzakelijk dat er een bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

5.2.4 Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem wordt het voorgestane initiatief op de locatie Hoeveneind 103 niet belemmerd.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. In het verleden werd water vooral geplooid naar de wensen van inrichters en gebruikers. Momenteel hebben de hoogwatersituaties van de afgelopen jaren, maar ook verdrogingsverschijnselen, aangetoond dat er op deze weg niet verder kan worden gegaan. De klimaatveranderingen vragen om ruimtelijke aanpassingen, waarbij rekening wordt gehouden met zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevige regenbuien en perioden van droogte.

5.3.2 Regelgeving

Het Nationaal Waterplan (NWP)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Watertoets

Met het ondertekenen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (juli 2003) hebben de betrokken partijen (het Rijk, IPO, VNG en UvW) afgesproken de watertoets toe te passen bij alle nieuwe ruimtelijke -waterhuishoudkundig relevante- plannen en besluiten op alle bestuursniveaus. De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor structuurvisies, bestemmingsplannen, van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro met het waterschap.

De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen.

Europese Kaderrichtlijn Water

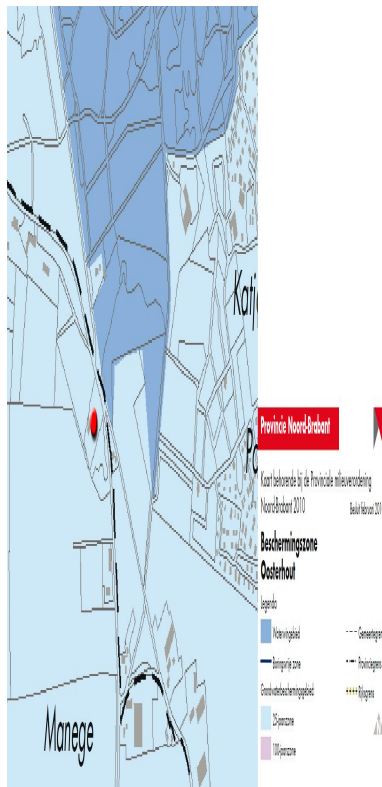
De Europese Kaderrichtlijn Water is sinds december 2000 van kracht en is gericht op het realiseren van duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. Daarvoor wordt de Kaderrichtlijn eerst in landelijke wet- en regelgeving omgezet. Momenteel wordt hier hard aan gewerkt. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Waterwet

De Waterwet is per 22 december 2009 van kracht geworden. In de wet worden de verantwoordelijkheden en bevoegdheden over water vastgelegd.

Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'

Het provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin men veilig kan wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen.



Figuur 12: Uitsnede, Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010

5.3.3 Onderzoek

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied Oosterhout. Het plangebied ligt volledig in het grondwaterbeschermingsgebied, 25-jaarszone. Dit betekent dat de plaatselijke grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening beheerd en beschermd moet worden conform de provinciale milieuverordening 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.

Riolering en infiltratie

Uitgangspunt voor de waterhuishouding in met name nieuwbouwprojecten, is een duurzaam gescheiden systeem. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en terreinverharding, zoveel mogelijk in het gebied opgevangen en geïnfiltreerd dient te worden en alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater, die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee afnemen, wat uit het oogpunt van milieu een positieve ontwikkeling betekend. Op de locatie Hoeveneind 103 is al een bestaande riolering aanwezig.

Het waterschap is voorstander van het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen en het aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel. Bij verandering aan en bij de nieuwe aanleg van uitstroomvoorzieningen van hemelwater dient een ontheffing bij het waterschap aan te worden gevraagd.

Aangezien het voorgestane plan buiten de beschermde gebieden van de Keur van het waterschap is gelegen en de uitbreiding van de verharding kleiner is dan 2000 m², is het niet nodig om te voorzien in een infiltratie of retentie.

5.3.4 Conclusie

De locatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied (figuur12), de provincie is hiervoor het bevoegd gezag, indien een ontheffing noodzakelijk, zal deze tijdens de aanvraag van de bouwvergunning worden aangevraagd bij de provincie.

Er is een bestaande riolering aanwezig, hierop zal de nieuwe op te richten woning op aansluiten. Er is geen toename van het verhard oppervlakte van meer dan 2000 m², dus is geen watertoets benodigd. Het aspect water brengt geen belemmeringen mee met het realiseren van voorgestane ontwikkeling op Hoeveneind 103 te Teteringen.

5.4 Cultureel erfgoed

5.4.1 Algemeen

In de nota *Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015* is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de Waarde Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie.

5.4.2 Archeologie

Op de bodemkaart in archis is het zuidelijk deel van het plangebied gekarteerd als hoge zwarte enkeerdgrond. Dit bestaat uit lemig fijn zand. De grondwatertrap is ten hoogte van dit deel van het plangebied is VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 40cm-70cm –mv. en de gemiddeld laagste grondwaterstand is 180cm-250cm –mv. Bij grondwatertrap VI wordt het plangebied geclassificeerd als zeer goede zandbouwlandgrond. Het noordelijk deel van het plangebied is gekarteerd als laarpodzolgrond. Dit bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De grondwatertrap is ten hoogte van dit deel van het plangebied is VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstand is 80cm-120cm –mv. en de gemiddeld laagste grondwaterstand is 180cm-250cm –mv. Bij grondwatertrap VII wordt geclassificeerd als slechte zandbouwlandgrond.

Op de geomorfologische kaart is het plangebied gekarteerd als welvingen. Leenders (2006) specificeert deze verwachting en heeft het plangebied gekarteerd als de hoge rug 'uiterste van de Meerberg. Deze hoge rug van terrasafzettingen met dekzand.

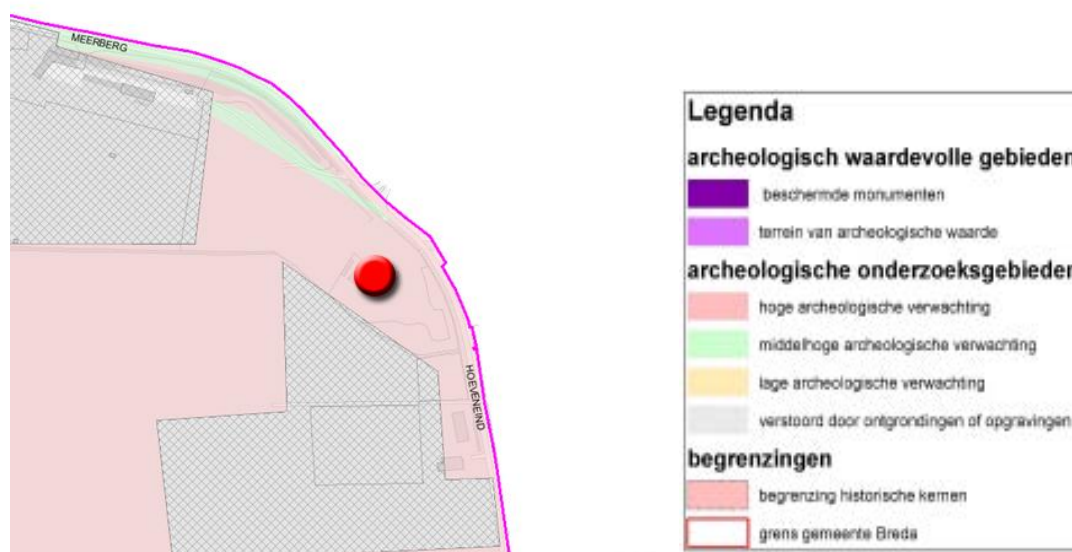
Het plangebied is net ten noorden van het oude akkercomplex Meerberg/Hoeveneind gelegen en net ten noorden van de oude nederzetting Hoeveneind. Er zijn geen bestuurlijke, militaire of heerlijkheden en landgoederen bekend in, of in de nabije omgeving van, het plangebied. Het plangebied is gesitueerd op de zuidelijke rand van het oude heidecomplex en het bos gebied Vrachelse Heide. Het plangebied is gesitueerd precies ten zuiden van het kruispunt van de heerbaan naar Geertruidenberg), die met name in de winter gebruikt werd, de heibaan Tilburg-Vrachelen), en de verbindingsweg genaamd Meerberg.

Het plangebied maakte in 2002 deel uit van het door Vestigia uitgevoerde bureau- en booronderzoek van het buitengebied van Teteringen. Ten noorden van het plangebied is vondstmelding gedaan van 2 stuks vuursteen. Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen archeologische gegevens bekend.

Vanwege de geconstateerde hoge archeologische verwachting in het plangebied is een archeologisch vooronderzoek voorafgaand aan de planontwikkeling noodzakelijk. Er is bebouwing aanwezig op het perceel, de nieuwe woning en bijgebouwen worden ter plaatse van de bestaande bebouwing gesitueerd. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd totdat er een bouwvergunning is voor de nieuwe woning met bijgebouwen.

Om de procedure van het bestemmingsplan door te laten lopen zonder voorafgaande een archeologisch onderzoek voor te leggen, is door Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda

een verklaring ondertekend dat men ermee akkoord gaat dat het archeologisch onderzoek conform goedgekeurd Programma van Eisen zal worden uitgevoerd. In de bijlage is de ondertekende verklaring terug te vinden.



Figuur 13: Uitsnede Archeologische verwachtingskaart, gemeente Breda

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Archeologisch waardevolle gebieden

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een lage archeologische verwachting.

Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten

Verstoorde terreinen

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

5.4.3 Historische geografie

Het plangebied is net ten noorden van het oude akkercomplex Meerberg/Hoeveneind gelegen en net ten noorden van de oude nederzetting Hoeveneind. Er zijn geen bestuurlijke, militaire of heerlijkheden en landgoederen bekend in, of in de nabije omgeving van, het plangebied. Het plangebied is gesitueerd op de zuidelijke rand van het oude heidecomplex en het bos gebied Vrachelse Heide. Het plangebied is gesitueerd precies ten zuiden van het kruispunt van de heerbaan naar Geertruidenberg), die met name in de winter gebruikt werd, de heibaan Tilburg-Vrachelen), en de verbindingsweg genaamd Meerberg.

5.4.4 Gebouwd erfgoed

Er bevindt zich geen gebouwd erfgoed in het plangebied.

5.5 Ecologie

5.5.1 Algemeen

Natuur en landschap staan in Nederland sterk onder druk. De natuurkwaliteit, gemeten als de karakteristieke soortensamenstelling van de natuurgebieden in Nederland, is sinds 1900 met ruim 50% afgenomen (ten opzichte van een relatief ongestoorde situatie). Ongeveer een kwart van de vogelsoorten neemt in aantal af en voor de Habitatrichtlijnsoorten is dat op dit moment circa 50%. Een aantal bedreigde planten- en diersoorten staan op zogenaamde Rode lijsten.

5.5.2 Regelgeving

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In Nederland is de natuurwetgeving verankerd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben tot doel de bescherming van (vogel)soorten en hun natuurlijke habitats. Elke lidstaat is verplicht om speciale beschermingszones (SBZ's) aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: "Natura 2000". Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijnen. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

Flora- en Faunawet

De huidige natuurbeschermingswetgeving in Nederland biedt bescherming aan het merendeel van de inheemse flora en fauna. Het wettelijk kader daarvoor wordt gevormd door de Flora- en Faunawet (Nederland), de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. De Flora- en Faunawet biedt bescherming aan een groot aantal inheemse dier- en plantensoorten in Nederland; de beide Europese richtlijnen bieden op Europees niveau bescherming aan dier- en plantensoorten die in Europees verband bescherming behoeven.

De beschermingsstatus van de inheemse dier- en plantensoorten houdt onder meer in dat in geval van voorgenomen activiteiten zoals aanleg van infrastructuur of bouwprojecten, het plangebied moet worden getoetst op de aanwezigheid van beschermde soorten: de 'natuurtoets'.

Natuurbeschermingswet 1998

De bescherming van specifieke natuurgebieden is verankerd in de Natuurbeschermingswet 1998. De volgende gebieden vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten
- Gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), zoals Wetlands.

5.5.3 Onderzoek

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan gemaakt in het kader van de Flora- en faunawet. Dit onderzoek is als afzonderlijke bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan. Tevens zijn de tussentijdse resultaten van het nader onderzoek met betrekking tot vleermuizen toegevoegd. Voor het volledige onderzoek wordt korthedshalve verwezen naar de rapportage. Hieronder is in kort aangegeven waar onderzoek naar uit gevoerd is.

Planten

Er werden in het plangebied geen door de Flora-en faunawet beschermde plantensoorten aangetroffen.

Grondgebonden zoogdieren en marterachtigen

Het plangebied ligt buiten het verspreidingsgebied van strikter beschermde soorten zoals veldspitsmuis, grote bosmuis en eikelmuis. Op basis van de aanwezige ecotopen en de geografische ligging van het plangebied kan het voorkomen van strikter beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied worden uitgesloten.

Das, steenmarter en boommarter komen niet in deze regio voor, sporen ontbraken dan ook. In het plangebied is mol aangetroffen, een algemene beschermde soort (tabel 1- soort fwet).

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek werd bepaald of de bebouwing toegankelijk was en er eventueel sporen aanwezig waren van vleermuizen. Sommige bebouwing was toegankelijk voor vleermuizen. Er is nader onderzoek uitgevoerd. Tijdens de veldbezoeken werden twee soorten waargenomen: gewone dwergvleermuis en

laatvlieger. Laatvlieger werd foeragerend waargenomen. Gewone dwergvleermuis was prominent aanwezig in het plangebied.

Vogels

In de stal werd een tweetal nesten waargenomen van boerenzwaluw. In het plangebied werden tevens algemene soorten vogels waargenomen zoals holenduif, merel, winterkoning en zanglijster. Boven een akker ten zuiden van het plangebied werd buizerd waargenomen. Mogelijk broedt buizerd in het bos ten noorden van het plangebied, zoals blijktens de soortendatabase van de gemeente Breda eerder vastgesteld. De plannen hebben echter géén effect op buizerd.

Vissen, amfibieën en reptielen

In het plangebied en de nabije omgeving ontbrak open water, zodat de aanwezigheid van vissen en strikter beschermde amfibieën redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Overige beschermde soorten

Van de overige beschermde ongewervelden, waaronder vlinders en libellen ontbreekt geschikte habitat. Specifieke waardplanten ontbreken in het plangebied.

De sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw hebben door de beperkte aard van de ingrepen géén effect op de EHS ten noorden en oosten van het plangebied. Soorten die in deze omgeving voorkomen zijn al reeds gewend aan menselijke activiteit en het overgrote deel is nachtactief. Bij het gebruik van verlichting (óók bouwverlichting) dient voorkomen te worden, dat het bosperceel wordt beschenen.

5.5.4 Conclusie

De te slopen bebouwing heeft functie als broedlocatie voor boerenzwaluw (enkele nesten) en is mogelijk geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Nader onderzoek in de juiste tijd van het jaar tussen zonsondergang en zonsopkomst dient uit te wijzen of vleermuizen gebruik maken van de bebouwing en om welke soort / soorten het gaat. In het plangebied is in het najaar een paarverblijfplaats vastgesteld van gewone dwergvleermuis. Er is een ontheffingsaanvraag nodig bij het ministerie van LNV. Negatieve effecten op boerenzwaluw zijn, mits wordt gewerkt buiten het broedseizoen, uitgesloten.

5.6 Bedrijven

5.6.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen.

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.

5.6.2 Regelgeving

Bedrijven en Milieuzonering, publicatie VNG

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld.

- Categorie 1 grootste afstanden 0 en 10 meter
- Categorie 2 grootste afstand 30 meter
- Categorie 3 grootste afstanden 50 en 100 meter
- Categorie 4 grootste afstanden 200 en 300 meter
- Categorie 5 grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter

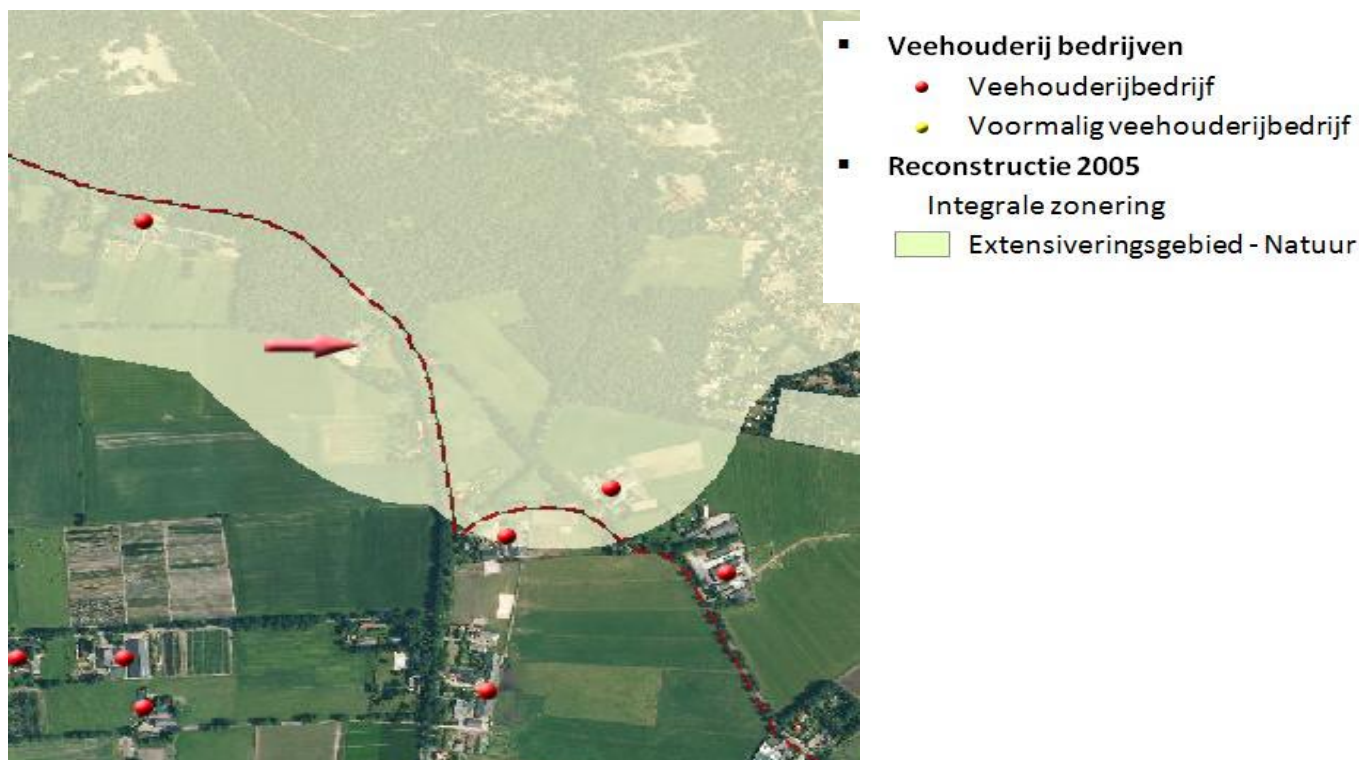
De afstanden gelden in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

5.6.3 Onderzoek

De bedrijven in de omgeving van de planlocatie Hoeveneind 103 bestaan uit (agrarische) bedrijven, voornamelijk veehouderijen. In figuur 14 zijn de veehouderijbedrijven weergegeven. De planlocatie ligt op een grotere afstand dan 50 meter ten opzichte van de veehouderijbedrijven.

5.6.4 Conclusie

De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied van relevante bedrijven.



Figuur 14: Uitsnede kaart veehouderijen, provincie Noord-Brabant

5.7 Geluid

5.7.1 Algemeen

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

5.7.2 Regelgeving

Wet Geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wgh. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering.

De Wet geluidhinder kent van oudsher een systeem van voorkeursgrenswaarden en hogere grenswaarden. In de gewijzigde Wgh wordt het vaststellen van hogere grenswaarden (op enkele uitzonderingen na) gedecentraliseerd naar de gemeente.

Op basis van de Wgh wordt een aantal specifieke geluidgevoelige bestemmingen beschermd. In de eerste plaats zijn dat woningen en in het verlengde daarvan woonwagenvaandplaatsen. Daarnaast wordt er bescherming geboden aan onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen en bepaalde geluidgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen en verpleeghuizen).

5.7.3 Onderzoek

Door AV consulting is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd, het onderzoek is als separate bijlage toegevoegd aan het onderhavige bestemmingsplan.

Uit het onderzoek op de geveldelen van de nieuw te bouwen woning aan het Hoeveneind 103 blijkt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Het wegverkeerslawaai zal de maximaal te verlenen hogere waarde voor buitenstedelijk gebied van 58 dB niet overschrijden. Voor het gehele berekening wordt korthedshalve verwezen naar het akoestisch onderzoek.

5.7.4 Conclusie

Op grond van artikel 110a Wet geluidhinder is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting bij het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Hoeveneind 103 vast te stellen.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een hogere waarde aangevraagd bij de gemeente Breda. Het ontwerpbesluit en het definitieve besluit voor verlening van deze hogere grenswaarde zijn samen met het akoestisch onderzoek als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is een vervolgonderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk om te bepalen of voldaan wordt aan de binnenwaarde genoemd in het Bouwbesluit.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Algemeen

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen.

5.8.2 Regelgeving

Wet milieubeheer

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd. Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

In deze wet- en regelgeving zijn de Europese normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan deze normen voldoen. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM10) en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda

aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het NSL in werking. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitsonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

Een plan is vanaf 1 augustus NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3 % van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 en NO2. De categorieën die altijd NIBM zijn, de volgende:

Woningbouw:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Kantoorlocaties:

- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Woningen en kantoren:

- 0,0008 x aantal woningen + 0,000012 x bruto vloeroppervlakte kantoren in m² < 1,2 bij 1 ontsluitingsweg;
- 0,0004 x aantal woningen + 0,000006 x bruto vloeroppervlakte kantoren in m² < 1,2 bij 2 ontsluitingswegen.

Landbouwinrichtingen:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of kunststof voor het telen van gewassen;
- permanente en verwarmde opstanden van glas of kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare;
- kinderboerderijen;

spoorwegemplacements:

- de toename van het aantal dieseltractieuren bedraagt niet meer dan 7500 uur op jaarbasis als gevolg van de aanleg of uitbreiding van een spoorwegemplacement of door een wijziging van de activiteiten op het spoorwegemplacement.

Op 15 januari 2009 is het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari 2009 in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

5.8.3 Onderzoek

De voorgestane ontwikkeling op de locatie Hoeveneind betreft een bouwplan dat voldoet aan het criterium 'NIBM' en is verder geen gevoelige bestemming zoals beschreven in het Besluit gevoelige bestemmingen. Er zijn geen effecten te verwachten die de luchtkwaliteit in betekende mate doen verslechteren. Op basis hiervan is de situatie zonder verder toelichting of onderzoeken inpasbaar.

5.8.4 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit geeft vanuit milieu- oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling op het perceel Hoeveneind 103 te Teteringen.

5.9 Externe veiligheid

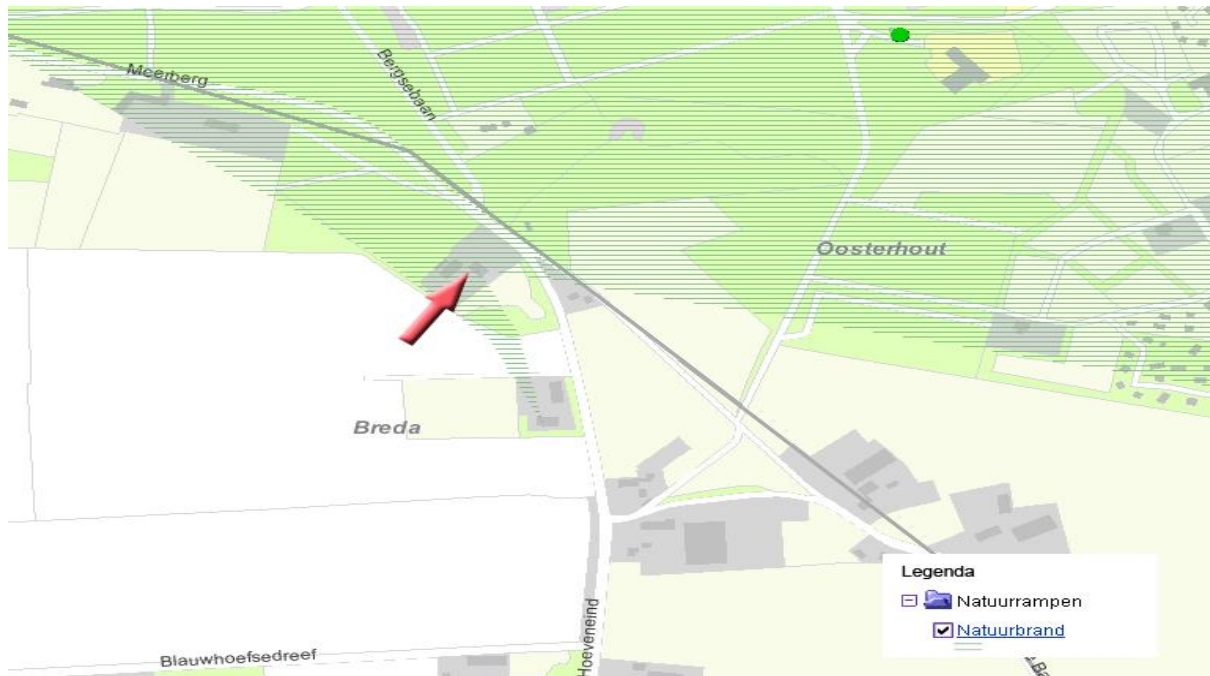
5.9.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van de infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten, waarbij het met name gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.9.2 Regelgeving

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren.



Figuur 15: Uitsnede Risicokaart Nederland

Het besluit verplicht gemeenten risicovolle situaties van inrichtingen ten opzichte van kwetsbare bestemmingen binnen 3 jaar te saneren als het plaatsgebonden risico hoger is dan 10^{-6} voor 2010. Krachtens het BEVI moeten alle besluiten in het kader van de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) integrale aspecten van externe veiligheid afwegen.

5.9.3 Onderzoek

Binnen een afstand van 250 meter van de bouwlocatie, zijn geen gevaarlijke objecten aanwezig, zie de uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant (figuur 15).

5.9.4 Conclusie

Er zijn geen beperkingen met betrekking tot de veiligheid van de te realiseren van het bouwplan.

5.10 Geur

5.10.1 Algemeen

Veehouderijen veroorzaken geur vanwege bijvoorbeeld de dierenverblijven, mestbassins, mestverwerking, productie en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee.

Bij veehouderijen komt geur vrij, de geuremissie, die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. Onder geurbelasting verstaan we de hoeveelheid geur, uitgedrukt in odour units per volume-eenheid lucht, die op een geurgevoelig object zoals een woning 'terecht' komt.

5.10.2 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt bij vergunningverlening Wet milieubeheer het exclusieve toetsingskader voor de geurbelasting die afkomstig is van dierenverblijven bij veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten.

Voor dieren met geuremissiefactor wordt de geurbelasting op een geurgevoelig object berekend en getoetst. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij.

Wet milieubeheer

De Wet milieubeheer in combinatie met de Wet geurhinder en veehouderij verplichten er toe ook ten aanzien van geur beste beschikbare technieken (BBT) toe te passen. Deze richtlijn is van toepassing op voor intensieve pluimvee- en varkenshouderijen met:

- meer dan 40.000 plaatsen voor pluimvee
- meer dan 2.000 plaatsen voor mestvarkens
- meer dan 750 plaatsen voor zeugen.

Besluit landbouw milieubeheer

Voor veehouderijen geldt een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van artikel 8.40 van de Wet milieubeheer. Op grond van deze AMvB gelden algemene voorschriften ter bescherming van het milieu. Dit besluit geldt voor kleinere veehouderijen tot bijvoorbeeld 50 mestvarkeneenheden of 200 stuks melkvee. Deze veehouderijen moeten aan vaste afstanden ten opzichte van de woonomgeving voldoen.

De afstand van de veehouderij tot geurgevoelige objecten dient groter te zijn dan:

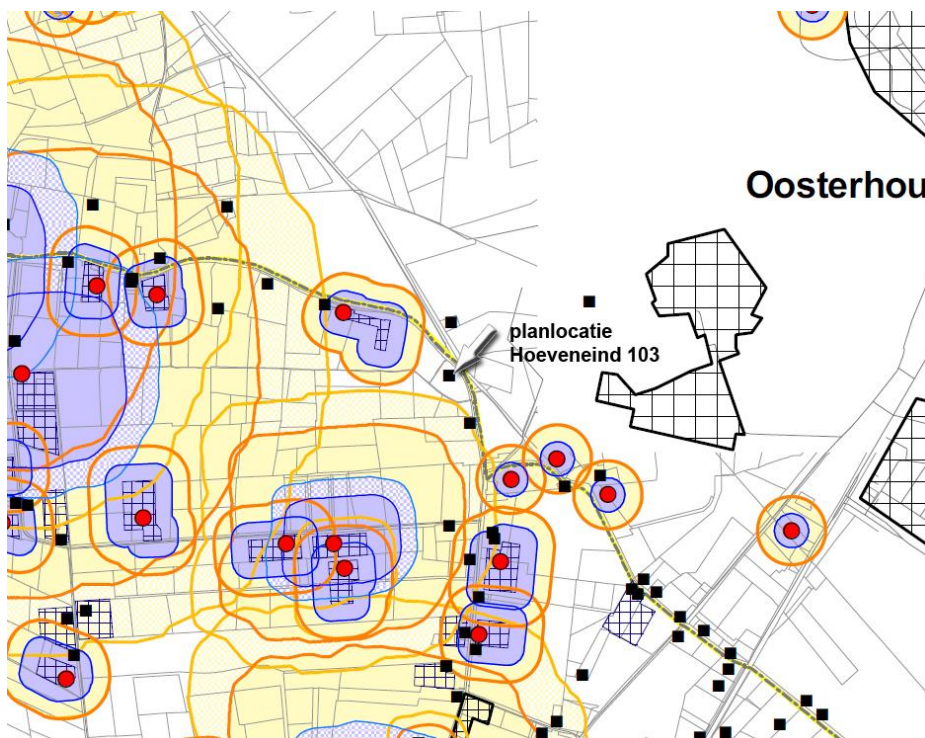
- a. 100 meter tot een object categorie I of II, en
 - b. 50 meter tot een object categorie III, IV of V.
- Categorie I: bebouwde kom met stedelijk karakter; ziekenhuis, sanatorium en internaat; objecten voor verblijfsrecreatie.
 - Categorie II: bebouwde kom of aaneengesloten woonbebouwing van beperkte omvang in een overigens agrarische omgeving; objecten voor dagrecreatie.
 - Categorie III: verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent.
 - Categorie IV: woning behorend bij een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn; verspreid liggende niet-agrarische bebouwing.
 - Categorie V: woning, behorend bij een veehouderij waar 50 of meer mestvarkeneenheden op grond van een vergunning of een algemene maatregel van bestuur aanwezig mogen zijn.

Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij, gemeente Breda

De gemeente Breda wil gebruik maken van de mogelijkheden die de Wgv biedt en op basis van de resultaten uit dit onderzoek afwijken van de standaard wettelijke normen. Enerzijds om eenduidigheid van de normering in de gehele gemeente te creëren. Anderzijds om ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst mogelijk te maken.

Voor bedrijven zonder geuremissiefactor, zoals melkveebedrijven en maneges, gelden vaste afstanden van 100 en 50 meter voor respectievelijk objecten binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeentelijke normstelling voor dieren met geuremissie is als volgt:

Gebied	Norm in Ou/m ³ 98 percentiel
Bestaande bebouwde kommen	3
Nieuwe woon-en werklocaties, zoals aangeduid in de structuurvisie Breda 2020; bedrijventerrein Hazeldonk	8
Buitengebied	14



Legenda

veehouderij

- veehouderijbedrijf
- agrarisch bouwblok

voor geurhinder gevoelige objecten

- buiten bebouwde kom
- bebouwde kom
- toekomstig wonen/werken Breda - Teteringen
- zoekgebied wonen Breda-Oost
- plangebied Park Bavelse Berg
- onderzoeksgebied transformatie Structuurvisie 2020

— grens reconstructie

geurhindercontouren

- indicatieve geurhindercontour 2 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 100m
- indicatieve geurhindercontour 3 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 100m
- indicatieve geurhindercontour 8 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 50m
- indicatieve geurhindercontour 14 ou rondom agrarisch bouwblok of vaste afstand contour 50m
- landbouwontwikkelingsgebied

Figuur 16: Uitsnede kaart gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij

5.10.3 Onderzoek

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn een aantal veehouderijen gevestigd, zie figuur 16. Gemeente Breda heeft in de gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij de agrarische bedrijven met een geurhinder in kaart gebracht. Een uitsnede ter hoogte van de planlocatie Hoeveneind 103 is weergegeven in figuur 16. Uit deze figuur blijkt dat er geen geurhindercontour ligt over de planlocatie.

5.10.4 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling op het perceel kan doorgaan vinden, wat betreft het aspect geur.

5.11 Parkeren

Op 10 september 2004 is de nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda van de gemeente Breda in werking getreden. Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat er voldoende parkeergelegenheid is. In de nota zijn hiervoor parkeernormen opgenomen.

De parkeernorm is afhankelijk van de mate van verstedelijking, de bereikbaarheidskenmerken van de locatie en specifieke eigenschappen van de functie. Voor de functie wonen, eengezinswoning, is de parkeernorm 1,8 parkeerplaatsen per woning. Op de planlocatie is voldoende ruimte om 2 parkeerplaatsen te realiseren.

5.12 Totaalbeeld van de milieuaspecten

De bovenvermelde aspecten geven aan dat vanuit milieu- oogpunt geen belemmering bestaat voor de ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 Juridisch 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 paragraaf 6.2 zal een algemene toelichting van de verbeelding worden geven, in paragraaf 6.3 wordt een algemene toelichting van de regels beschreven. In paragraaf 6.4 wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend uitgaande van het rapport 'Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen' (DURP) en het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008). Hierdoor wordt het mogelijk met toevoeging van een codering de plannen digitaal uit te wisselen. De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn vrijwel alle functies apart bestemd, waardoor het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied gegeven zijn. In de bijbehorende regels zijn de bestemmingsomschrijving en de bouwregels te vinden.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Op het plangebied is een bestemmingsvlak aanwezig met de bestemming 'wonen'. Het bouwvlak is voor een gedeelte van het plangebied opgenomen, in het bouwvlak dienen de woning en de bijgebouwen opgericht te worden volgens de bestemmingsregels die zijn aangegeven.

Aanduidingen

Op de bouwvlak is de bouwaanduiding [*vrij*] aangegeven, dit betekent dat in het bouwvlak een vrijstaande woning opgericht mag worden. De bouwmogelijkheden qua maatvoering zijn aangegeven in de bouwregels van de bestemmingsregels.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn gebaseerd op het rapport 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen' (SVBP) van 2008. Hierin zijn afspraken en aanbevelingen opgenomen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog). Deze afspraken en aanbevelingen zijn op 1 januari 2010 wettelijk vastgesteld.

6.4 Toelichting bestemmingen

Wonen

Bij de bestemming Wonen worden de gronden aangewezen die bestemd zijn voor wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, groen, water, parkeren, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Per bouwvlak mag één woning opgericht met de bouwaanduiding 'vrijstaande woning'. De inhoud van de woning mag 875 m³ bedragen en de bijgebouwen mogen een oppervlakte hebben van 310 m². De goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 respectievelijk 9 meter. Voor de bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. De afstand tot de perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te zijn voor de bijgebouwen. Voor gebouwen geen gebouwen zijnde geldt een hoogte van maximaal 3 meter met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken voor het verbouwen van een bijgebouwen tot afhankelijke woonruimte in het kader van de mantelzorg en het gebruik van een bijgebouw voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Waarde - Archeologie

Naast de bestemming wonen ligt er een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op het gehele plangebied. Door deze dubbelbestemming op te nemen is de hoge archeologische verwachtingswaarde planologisch gewaarborgd.

HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Hoeveneind 103. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

7.2 Toepassing Grondexploitiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatie ontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

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 drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of bij het toepassen van een afwijkingsbesluit. 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 1.500 m² bvo bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo. (bvo = brutovloeroppervlakte)

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

De bouw van de woning is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. Als gevolg hiervan is het voor belanghebbenden op grond van artikel 6.1 Wro mogelijk een tegemoetkoming in de schade te claimen bij het college van B&W. Eventuele planschade die zou kunnen ontstaan, zal worden betaald door initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is geregeld, is het niet noodzakelijk om ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling een exploitatieplan op te stellen.

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat naar de huidige inzichten en verwachtingen het plan economisch uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 8 Communicatie

8.1 Inleiding

Tijdens het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Voor het onderhavige bestemmingsplan komt de relevante communicatie in dit hoofdstuk aan bod.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant en
2. Waterschap Brabantse Delta.

Van het waterschap Brabantse Delta is een positief advies ontvangen met de volgende aandachtspunten:

- er is geen retentievoorziening vereist.
- Hemelwater wordt geloosd via bestaande riolering. Bij veranderingen aan en bij de nieuwe aanleg van uitstroomvoorzieningen van hemelwater dient een vergunning bij het waterschap te worden aangevraagd.
- Aan de achterzijde van het perceel ligt de Hoeveneindse Sloot, een categorie A oppervlaktewaterlichaam. Op dit waterlichaam is de Keur waterschap Brabantse Delta van toepassing, op grond hiervan is het verboden om zonder vergunning van het waterschap werkzaamheden uit te voeren of werken aan te brengen in en binnen 4 meter uit de insteek van een oppervlaktewaterlichaam.

De provincie heeft in hun reactie de volgende opmerking gemaakt:

In het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om het bestaande oppervlak aan bijgebouwen te herbouwen. Dit is ruimschoots meer dan bij de overige woningen in dit buitengebied is toegestaan. Een adequate motivering voor deze extra vervangende bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan ontbreekt. Daarmee is dit bestemmingsplan in strijd met de verordening ruimte waarin is bepaald dat verzekerd moet zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Door een nadere motivering in de toelichting en een kleine aanpassing in de regels dat uitsluitend de al bestaande bebouwing mag worden vervangen is de opmerking verwerkt in het bestemmingsplan.

8.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend.

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.