

Raadsvoorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' voor de bouw van een nieuw winkelcentrum en 32 appartementen

Aantal bijlagen: 0

Voorgesteld besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' d.d. april 2020 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018220006-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' in dit voorstel gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Portefeuillehouder:
Weth. De Beer

Samenvatting

Aanleiding

Het voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum De Scheperij in Teteringen. De afgelopen jaren is het aantal inwoners en huishoudens in Teteringen sterk gegroeid. Het aanbod winkelvevoorzieningen is tot op heden nog niet meegegroeid met deze demografische ontwikkelingen. In 2009 heeft de gemeente Breda gekozen voor winkelcentrum de Scheperij als beste ontwikkelingslocatie voor dorpsvernieuwing met winkels en woningen.

Cuore Ontwikkeling B.V. (dit is een samenwerkingsverband tussen BPD en Rialto) is voornemens de locatie van winkelcentrum De Scheperij in Teteringen te herontwikkelen. Het plangebied is gesitueerd aan de Oosterhoutseweg in het centrum van Teteringen. De noordelijke grens van het plangebied is de Donkerstraat en ten zuiden de Hameldonk. Ten oosten van het plangebied wordt de plangrens bepaald door de bestaande woonpercelen aan de Langelaar en de Donkerstraat. Het huidige winkelcentrum de Scheperij, dat bestaat uit één supermarkt, een slijterij, een verkooppunt voor motorbrandstoffen en een cafetaria zal worden gesloopt.



Uitsnede bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)



Huidige situatie Scheperij Teteringen

Het herontwikkelingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw, modern winkelcentrum van ongeveer 4.000 m2 bruto vloeroppervlak met in de plint twee supermarkten, kleinere winkels, horeca en dienstverlening. Het maximaal aantal woningen op basis van het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is 32. Alle appartementen worden voorzien van een daktuin. Het winkelcentrum wordt ten opzichte van



de huidige situatie in oostelijke richting opgeschoven, zodat aan de westzijde voldoende ruimte voor parkeren ontstaat.

In 2017 heeft het college een besluit genomen over het definitieve stedenbouwkundige ontwerp en opdracht gegeven om de planologische procedure te starten (BBV-2017-1363).

Bestemmingsplan

Het verzoek past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Teteringen', waarin de gronden de bestemming 'Centrum', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk' hebben. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de regels van dit vigerende bestemmingsplan.

Om aan de ontwikkeling te kunnen meewerken is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Op 7 mei 2019 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' en het plan vrijgegeven voor terinzagelegging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 mei 2019 tot en met 26 juni 2019 ter inzage gelegen. Op 28 mei 2019 is een inloopavond gehouden. Gedurende de periode van de terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gekregen schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het plan in te brengen. Er zijn in totaal 29 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan, waarvan 20 identieke zienswijzen. Tegen het ontwerp hogere waarde besluit zijn 19 zienswijzen ingediend.

Eén van deze zienswijze is ontvangen op 3 juli 2019. Aangezien deze zienswijze na afloop van de terinzage termijn is ingediend, is deze zienswijze niet ontvankelijk en is deze inhoudelijk niet behandeld. De strekking van deze zienswijze komt echter grotendeels overeen met de inhoud van de overige ingediende zienswijzen.

Crisis- en herstelwet

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet is op deze procedure van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden worden aangevoerd. Tevens geldt dat de rechter binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Beoogd effect van het besluit

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' biedt, na vaststelling, een juridisch kader om binnen het plangebied te komen tot de herontwikkeling van het bestaande winkelcentrum (sloop en nieuwbouw) en de bouw van 32 nieuwe appartementen op de verdiepingen. Teteringen krijgt hiermee een volwaardig winkelhart met voldoende aanbod voor dagelijkse boodschappen, met een modern uiterlijk passend bij Teteringen, en nieuwe woningen dichtbij alle voorzieningen.

Het plan past in de uitgangspunten van de Structuurvisie Breda 2030, de Woonvisie Breda, de Ontwikkel- en realisatiestrategie Teteringen 2014-2021 en de Detailhandelsnota 2010-2020.

Exploitatieplan

Er hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden, de kostenverdeling geschiedt middels de anterieure overeenkomst, die op 1 februari 2018 is getekend met de ontwikkelaar.

Uitvoering van het besluit

Bevoegd gezag

De raad is het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Na inwerkintreding van het bestemmingsplan kan de afdeling Veiligheid en Leefomgeving te zijner tijd de omgevingsvergunning verlenen.

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de (advies)instanties, zoals de Provincie, het Waterschap Brabantse Delta, de brandweer en de overige betrokken instanties. De reactie van de genoemde instanties zijn, daar waar nodig, verwerkt in het plan en de samenvatting ervan is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie

Relatie tot de participatieleidraad

Voorliggend bestemmingsplan is een rechtstreekse vertaling van het stedenbouwkundig plan dat op 14 december 2017 door het college is vastgesteld. Dit proces is derhalve al ruimschoots voor de in werking treding van de participatieleidraad in gang gezet en het bestemmingsplan is onder de oude werkwijze tot stand gekomen.

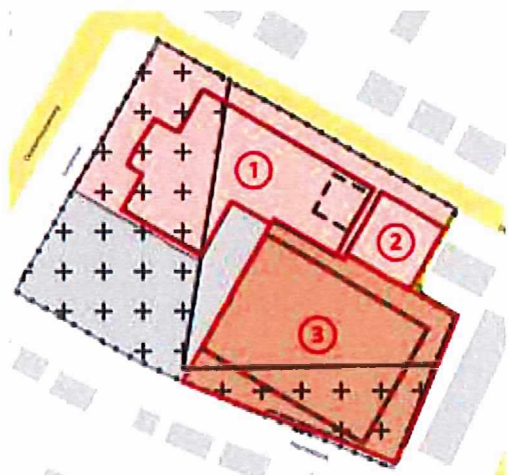
Wel hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden met de kerngroep, een groep van vertegenwoordigers van de direct omwonenden, en de dorpsraad.

Op 12 februari 2019 heeft de gemeente vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure een extra informatieavond gehouden voor direct omwonenden. Tijdens deze avond is een toelichting gegeven op de projecthistorie, de locatiekeuze en de ontwerpstructuur, de bestemmingsplanprocedure, het bouwplan, de inrichting van de openbare ruimte en heeft het kernteam omwonenden de gelegenheid gekregen om een reactie te geven op het plan en het proces. Tijdens de terinzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan is op 28 mei 2019 een inloopavond georganiseerd.

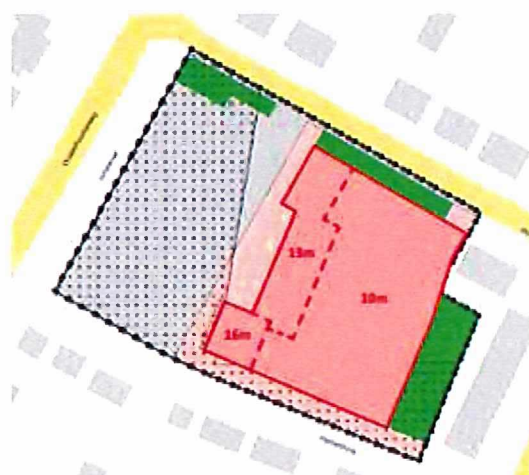
Motivering

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Teteringen', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2013 en onherroepelijk sinds 3 september 2014. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Centrum', 'Verkeer' en 'Maatschappelijk'. Daarnaast is de functieaanduiding 'verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg' opgenomen. Bebouwing mag enkel binnen het bouwvlak worden opgericht. Ondanks het feit dat het huidige bestemmingsplan meer bebouwingsmogelijkheden biedt dan de bestaande, feitelijke situatie, past het ontwikkelingsplan van de initiatiefnemer niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.



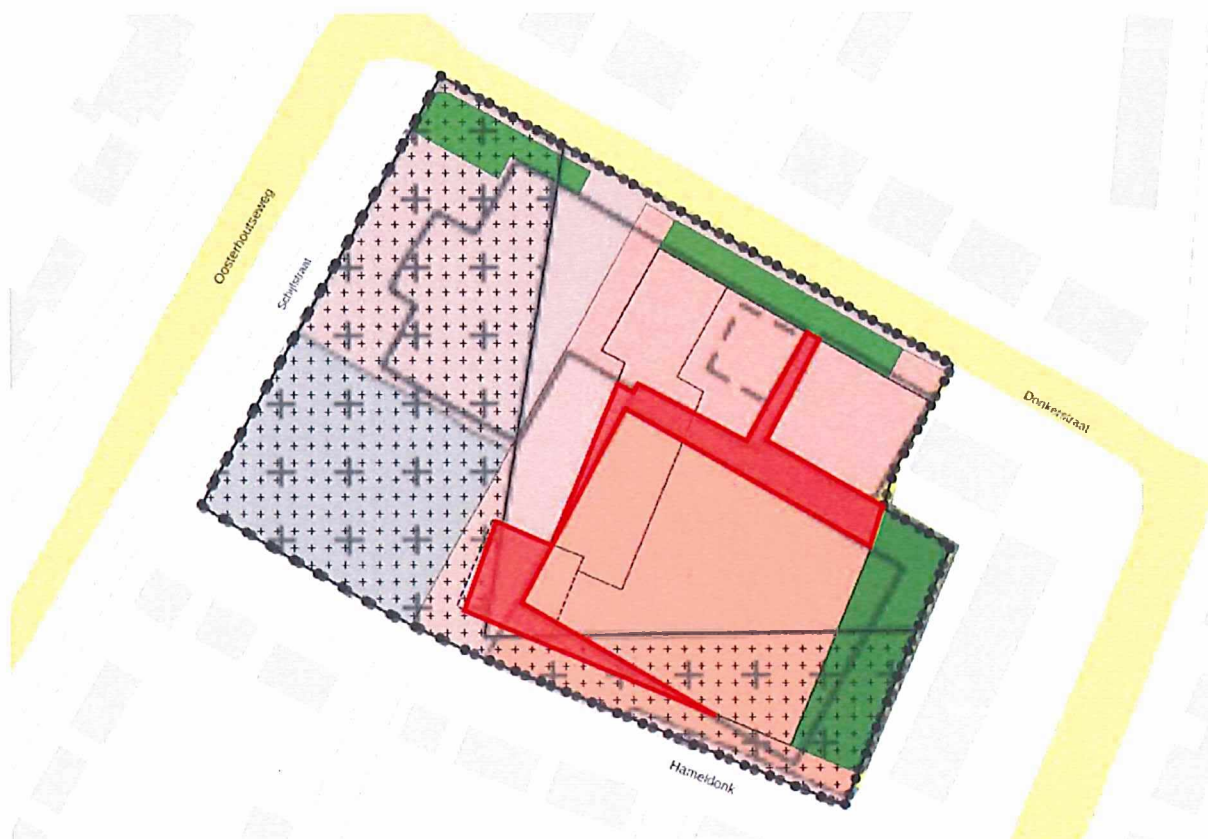
Afb. 1: Uitsnede vigerende bestemmingsplan Teteringen



Afb. 2: Uitsnede bestemmingsplan Teteringen Scheperij

In het vigerende bestemmingsplan 'Teteringen' zijn in het huidige plangebied 3 bouwvlakken opgenomen (zie afbeelding 1 hierboven). Het maximale bebouwingsoppervlak op grond van het huidige bestemmingsplan is 2600m^2 (bouwvlak 1) + 580m^2 (bouwvlak 2) + 2800m^2 (bouwvlak 3) = 5980m^2 .

In het nieuwe bestemmingsplan 'Teteringen Scheperij' is sprake van één bouwvlak (zie afbeelding 2 hierboven). Dit bouwvlak mag voor 100% bebouwd worden. Het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan heeft een oppervlak van ongeveer 4800m^2 . Het grootste deel van het bouwvlak heeft een maximale bouwhoogte van 10 meter. De voorzijde van het nieuwe winkelcentrum (aan de zijde van de Oosterhoutseweg) heeft een maximale bouwhoogte van 13 meter met een hoogteaccent van 16 meter aan de zijde van de Hameldonk.



Abbeelding 3: het bestemmingsplan Teteringen Scheperij in combinatie met het vigerende bestemmingsplan. Het rood omkaderde gedeelte geeft aan waar het nieuwe bouwvlak het vigerende bouwvlak overschrijdt.

De toekomstige bebouwing wordt anders gesitueerd waardoor er op de locatie van het nieuwe winkelcentrum meer gebouwd mag worden (zowel qua oppervlak als qua volume). De exacte positionering van de nieuwbouw vergeleken met hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is, verschilt niet substantieel. Centraal in het plangebied is het bouwvlak wat ruimer geworden. In de noordwest-hoek van het plangebied is juist een gedeelte niet meer als bouwvlak aangeduid, waardoor bebouwing op deze locatie niet meer mogelijk is in de toekomst.

Per saldo is er in de nieuwe situatie binnen het plangebied dus minder bebouwing mogelijk: 5980 m² op grond van het huidige bestemmingsplan en 4800m² op grond van het nieuwe bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van winkelcentrum De Scheperij.

Behoeft

Teteringen is de laatste vijftien jaar gegroeid met 1.200 inwoners. Het winkelvoorzieningenniveau is al die jaren niet aangepast aan de veranderde behoefte. De gesprekken over een nieuw winkelcentrum in Teteringen lopen al enige tijd. Eerder is sprake geweest van een zogenaamd haltermodel. Daarmee werd bedoeld dat er in Teteringen supermarkten en winkels op het Willem Alexanderplein én de Scheperij zouden komen. Ontwikkelaars en gemeente hebben na diverse onderzoeken geconcludeerd dat dit niet haalbaar is. Vervolgens is besloten te onderzoeken wat de mogelijkheden waren om de winkelvoorzieningen te concentreren op Scheperij.

Uit diverse gemeentelijke beleidsstukken blijkt de wenselijkheid voor de herontwikkeling van het reeds bestaande winkelcentrum. Zo is de algemene behoefte en ambitie naar uitbreiding van de bestaande voorzieningen opgenomen in de Detailhandelnota 2010-2020. Hieruit blijkt dat indien Teteringen voor haar huidige en toekomstige inwoners een afdoende en aantrekkelijk voorzieningenniveau wil kunnen bieden, het winkelaanbod verbreed en verdiept zal moeten worden.



De mogelijke ontwikkeling en realisatie van specifiek De Scheperij is daarna opgenomen in de Ontwikkel- en Realisatiestrategie Teteringen 2015-2023:

Scheperij is het winkelhart voor de dagelijkse voorzieningen van Teteringen. Met het steeds groter wordende Teteringen groeit de behoefte aan een uitbreiding en upgrading van dit winkelhart. Om het dorp Teteringen goed te laten functioneren, wordt gericht ingezet op het verbeteren van het dagelijkse voorzieningenniveau. Voor de locatie Teteringen is een uitbreiding voorzien van het winkelaanbod, aangevuld met woningbouw. Het toekomstig te realiseren woningaantal is meegenomen in de ontwikkel- en realisatiestrategie. In 2015 wordt de haalbaarheid van deze ontwikkeling onderzocht. In de ontwikkel- en realisatiestrategie krijgt dit project een hoge prioriteit.

Tijdens de begrotingsbehandeling van 9 november 2017 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen met betrekking tot de voortgang en de wenselijkheid van de ontwikkelingen voor het winkelcentrum de Scheperij.

Inwoners uit Teteringen doen in de huidige situatie hun dagelijkse boodschappen vanwege het beperkte aanbod voor een groot deel buiten het eigen dorp. Dit wordt bevestigd in het koopgedrag van de consument. In opdracht van de gemeente is door BRO onderzoek gedaan naar het (ruimtelijk) koopgedrag van de consument in de gemeente Breda en omliggende regio in de rapportage 'Breda, Koopstromenonderzoek 2017-2018' d.d. 16 maart 2018 (verder te noemen het koopstromenonderzoek).

In het koopstromenonderzoek wordt de koopkrachtbinding per stadsdeel, winkelgebied of dorp gerelateerd aan het totaal van de gemeente Breda. Teteringen heeft door het beperkte aanbod en het aantal inwoners - logischerwijs - een relatief beperkt aandeel in de totale koopkrachtbinding in de gemeente Breda. Voor de gehele dagelijkse sector bedraagt de koopkrachtbinding ten opzichte van het totaal 2%, specifiek voor de levensmiddelenbranche is het bindingspercentage 4%. Overigens blijkt daarnaast uit het koopstromenonderzoek dat in Teteringen het koopkrachtbindingspercentage in alle branches lager is dan de vergelijkbare dorpskernen in de gemeente Breda (Prinsenbeek, Bavel, Ulvenhout). Specifiek voor Teteringen wijst het koopstromenonderzoek uit dat de koopkrachtbinding in Teteringen 48% bedraagt. Ter vergelijking: de koopkrachtbinding in Prinsenbeek en Ulvenhout is 75% en 72%. De koopkracht uit Teteringen vloeit naar voornamelijk af naar winkelgebieden in Breda-Noord (Hoge Vucht), Breda-Oost (Brabantpark en Heusdenhout) en Oosterhout vanwege het bredere winkelaanbod. Van de totale omzet in de dagelijkse sector in Teteringen bedraagt 17% toevloeiing van bestedingen.

Beschrijving bouwplan

Het huidige pand waarin de (winkel)voorzieningen zijn gehuisvest is gebouwd in 1985 en is ongeveer 1.830 m² groot. Winkelcentrum de Scheperij is ondanks zijn bescheiden omvang het belangrijkste voorzieningencluster in Teteringen. Het aanbod ter plaatse van De Scheperij bestaat uit een supermarkt van 1.183 m² winkelvloeroppervlak, een drankenspeciaalzaak, een cafetaria en een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG.

In de toekomstige situatie huisvest de Scheperij twee supermarkten. De Jumbo breidt in het nieuwe gebouw haar vestiging uit tot ongeveer 1.800 m² bvo, het winkelvloeroppervlak bedraagt in de toekomstige situatie ongeveer 1.350 m². Daarnaast wordt in het pand een Aldi-supermarkt gehuisvest van ongeveer 1.420 m² bvo, met een winkelvloeroppervlak van circa 1.000 m².

De resterende ruimte op de begane grond van het winkelcentrum is bedoeld voor passende centrumvoorzieningen die het voorzieningenaanbod in Teteringen versterken. Hieronder wordt verstaan detailhandel c.q. dagwinkels, dienstverlening, daghoreca (lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon), één restaurant en/of één cafetaria. Ter plaatse van de horecafuncties is aan de voorgevel een klein gevelterras mogelijk met een diepte van maximaal 1,5 meter.

Boven de centrumfuncties op de begane grond zijn appartementen toegestaan. Het maximaal aantal woningen is in overleg tussen de initiatiefnemer en gemeente vastgesteld op 32. Het inrichtingsplan bevat 31 appartementen. De oppervlaktes van de appartementen variëren van 100 m² tot 130 m² bvo. Alle woningen worden voorzien van balkons aan de straatzijde. De balkons steken ongeveer 2 meter uit, waardoor zij deels boven de straat komen te hangen.

Om voldoende ruimte te bieden voor de winkels, woningen en parkeerplaats is de jeu de boules-baan verplaatst naar Sportpark De Gouwen in Teteringen. Hiermee krijgt de jeu de boules-vereniging de beschikking over sanitaire voorzieningen en het gezamenlijke clubhuis.

Ook het Tamoil-tankstation aan de Donkerstraat komt in de nieuwe situatie niet terug. Op korte afstand zijn twee tankstations en dat is voldoende voor de vraag. Voorafgaand aan het realiseren van het nieuwe winkelcentrum en de bovenliggende woningen worden alle vervuilde gronden op deze locatie gesaneerd.



Toekomstige situatie Scheperij Teteringen



Sfeerimpressie herontwikkeling de Scheperij

Woningbehoefte

Van de woningbehoefte tot 2029 zijn circa 111 woningen voorzien in Teteringen, zoals is vastgelegd in de Ontwikkel- en Realisatiestrategie Teteringen. Hieronder vallen ook de woningen die onderdeel zijn van winkelcentrum De Scheperij. Op 17 november 2016 heeft de gemeenteraad 'Aanvulling op de Woonvisie 2013' vastgesteld. Doel is het realiseren van voldoende sociale en middeldure huurwoningen met betaalbare woonlasten in een prettige woonomgeving. De aanvulling speelt in op de actuele vraagstukken en ontwikkelingen op de sociale en middeldure huurvoorraad. Het vastgestelde woonbeleid vereist dat bij elke toevoeging van woningen wordt overwogen in hoeverre sociale dan wel middeldure huur moet worden toegevoegd.

De sociale huurvoorraad in Teteringen is met 15% laag; en 9% bevindt zich in een hoger huursegment. Qua woningtype is er behoefte aan middeldure (eengezins)huurwoningen en koop- en huurwoningen voor starters. Daarnaast is er met het oog op de vergrijzende bevolking behoefte aan (levensloopbestendige) woningen voor ouderen in het duurdere segment. Deze ontwikkeling op Scheperij voegt maximaal 32 appartementen toe. Gezien de woningvoorraad en de beperkte aanwezigheid van (sociale) huur zou minimaal 20% daarvan uit sociale huur moeten bestaan en 10% uit middeldure huur. Omdat de naastgelegen locatie van Mooiland bij uitstek geschikt is om een bijdrage te leveren aan extra sociale huurwoningen (voor senioren) in Teteringen, kan Scheperij de behoefte aan middeldure koopappartementen invullen. Op termijn kan de Mooiland-locatie wellicht herontwikkeld worden.

Op basis van de marktvraag is het product ontworpen dat voor de betreffende doelgroep passend is, i.c. driekamer appartementen met een gemiddelde woonoppervlakte van ca. 80-100m² en een hoog afwerkingsniveau. Met de door de markt gevraagde kwaliteit vallen de woningen naar verwachting in het middeldure prijssegment van circa € 275K tot € 400K. Gezien de differentiatie in metrage van de woningen zullen de koopprijzen vrijwel de gehele prijsrange omvatten. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de marktvraag in Teteringen. Daarnaast is de verwachting dat de beoogde doelgroep voornamelijk uit Teteringen e.o. afkomstig zal zijn en in veel gevallen een grondgebonden (koop)woning gaat achterlaten, hetgeen positief zal bijdragen aan de doorstroming op de Teteringse woningmarkt.

Het voorzien in deze behoefte betekent ook dat de doorstroming op de lokale woningmarkt wordt bevorderd. Voorliggend bestemmingsplan kan hier flexibel op inspelen. Daarnaast is het een van de weinige levendige gemengde locaties in Teteringen, waar overwegend rustige woonwijken zijn gesitueerd. Ook het aanbod appartementen in Teteringen is relatief beperkt, namelijk 13% van het totale aanbod. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hiermee in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.



De afgelopen jaren is het lastig gebleken om voor deze locatie daadwerkelijk tot een realistisch en uitvoerbaar plan te komen. Het huidige plan voldoet aan deze eisen en biedt in de huidige vorm en met het voorstelde programma veel toekomstperspectief. De ontwikkelaar heeft een marktonderzoek gedaan naar de behoefte en is al met concrete partijen in gesprek voor de invulling van de nieuwbouw.

Ontsluiting

In de toekomstige situatie wordt de Scheperij aan twee zijden ontsloten, namelijk zowel via de Hameldonk als de Donkerstraat. Hierdoor wordt het mogelijk om eenvoudig vanaf de Oosterhoutseweg het winkelcentrum te bereiken via de nieuwe ontsluiting aan de Donkerstraat, waarmee zoekverkeer door de wijk wordt voorkomen. Met de herontwikkeling van de Scheperij veranderen verkeersstromen rond het winkelcentrum. Om de effecten van deze ontwikkeling te bepalen is door Antea Group d.d. 14 juni 2018 een verkeersstudie uitgevoerd. Dit onderzoek gaat nader in op de mogelijke effecten op de doorstroming van de omliggende wegen en toekomstige ontsluiting van het gebied. Hieronder worden de conclusies van het onderzoek besproken. De volledige rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

- Het winkelcentrum is, via de Donkerstraat, eenvoudig bereikbaar vanaf de Oosterhoutseweg. Daarnaast wordt de inrit vanaf de Hameldonk gehandhaafd. Naar verwachting zal 75% van het autoverkeer het winkelcentrum via de Donkerstraat bereiken en 25% via de Hameldonk.
- De toekomstige verkeersintensiteiten op de Donkerstraat komen na de herontwikkeling van Scheperij uit rond de 4.450 motorvoertuigen per etmaal (de huidige verkeersintensiteit van de Donkerstraat bedraagt 1.800 mvt/etm).
- De intensiteit op dit wegvak, tot bij de inrit van het winkelcentrum, komt vanwege de herontwikkeling van winkelcentrum Scheperij niet boven de richtlijn uit van 3.500 – 4.500 mvt/etm voor erftoegangswegen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Donkerstraat is dus aanvaardbaar.
- Voor vrachtverkeer wordt een laad- en losstraat aangelegd die via de Hameldonk wordt bereikt en via de Langelaar verlaten, of vice versa.
- Fietsverkeer maken gebruik van dezelfde in- en uitgangen als het autoverkeer via de Donkerstraat en de Hameldonk.
- De openbaar vervoer verbinding blijft ongewijzigd.
- In totaal worden maximaal 3.534 motorvoertuigen per gemiddelde weekdag gegenereerd door het nieuwe winkelcentrum.

De ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor de bereikbaarheid van winkelcentrum de Scheperij omdat het parkeerterrein direct op de Donkerstraat wordt aangesloten. Hierdoor wordt het winkelcentrum beter bereikbaar voor autoverkeer vanaf de Oosterhoutseweg. Dit heeft overwegend positieve effecten op de leefbaarheid in de wijk, omdat autoverkeer niet langer 'het rondje door de wijk' moet maken. Daarnaast wordt de verkeersveiligheid verbeterd door vrachtverkeer voor laden en lossen te scheiden van bestemmingsverkeer. De beoogde herontwikkeling van winkelcentrum de Scheperij in verkeerskundig opzicht uitvoerbaar en aanvaardbaar.

Parkeren

Tussen de Oosterhoutseweg en de nieuwbouw wordt een passende parkeerplaats aangelegd. Deze parkeerplaats is bedoeld voor bezoekers van de commerciële voorzieningen en de bewoners van de appartementen. Daarnaast worden parkeerplaatsen aangelegd langs de Hameldonk. Voor in gebruik name van bebouwing en functies dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform het gemeentelijk beleid. In onderhavig bestemmingsplan is een dynamische verwijzing naar het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen. In deze regeling zijn de voorwaarden (aantal, afmetingen etc.) met betrekking tot parkeren bepaald waar bij aanvraag van een omgevingsvergunning aan moet worden voldaan.

De parkeerbehoefte voor het concrete plan op het maatgevende moment is 185 parkeerplaatsen. Conform het inrichtingsplan, dat onderdeel is van de anterieure overeenkomst, zijn binnen het plangebied 185 parkeerplaatsen mogelijk. Er wordt dus voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

Geluid

Voor het vast te stellen bestemmingsplan is door Antea Group een aangepast akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het betreft de rapportage "Nieuwbouw winkelcentrum Scheperij te Teteringen, Wegverkeers- en Industrielawaai" met kenmerk 0254208.100, versie 5, d.d. 31 maart 2020,

bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. In dit onderzoek is, naast het aspect wegverkeerslawaaï, ook de geluidbelasting vanwege de bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied in beeld gebracht. Het gaat hierbij (voornamelijk) om de volgende onderdelen:

- rijden en parkeren van personenauto's en het rijden van winkelwagentjes op het parkeerterrein aan de westzijde van het plangebied;
- het laden en lossen ten behoeve van de supermarkten aan de oostzijde van het plangebied.

Parkeerterrein

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van bovenstaande toetspunten niet kan worden voldaan aan de richtwaarden van 65 en 60 dB(A) in de avond- en nachtperiode. In de avondperiode wordt de richtwaarde enkel overschreden bij de nieuwbouwappartementen aan de westzijde van gebouw. Dit wordt veroorzaakt door het rijden en het stallen van de winkelwagens en door dichtslaan van autoportieren. Voor de winkelwagens is in het onderzoek uitgegaan van moderne stalen winkelwagens op klinkers. Indien zoals hiervoor beschreven het bronvermogen voor het gebruik van winkelwagens wordt beperkt tot 78 dB en stil asfalt wordt toegepast, resteert nog een overschrijding van 1 dB op twee toetspunten ter plaatse van de nieuwbouw. Met een standaard gevelwering van 20 dB(A) voor nieuwbouw, wordt er voldaan aan de maximale richtwaarde voor het binnenniveau van 50 dB(A) in de avondperiode. Aanvullende maatregelen zijn verder niet noodzakelijk.

Openingstijden supermarkt

In de berekeningen is in eerste instantie uitgegaan van openingstijden tussen 08.00 en 20.00 uur, zoals in de huidige situatie ook het geval is. Er zijn berekeningen uitgevoerd om inzichtelijk te maken of bij langere openingstijden nog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit is gebleken dat openingstijden tot 21.00 uur acceptabel zijn voor de omgeving. Hierbij dienen de maatregelen aan de winkelwagens en ondergrond te worden doorgevoerd en wordt geadviseerd om de dichte balkonschermen (balustrade van 1,2 meter hoog) toe te passen bij de nieuwbouwappartementen. De overschrijding op de nieuwbouw appartementen blijft hiermee beperkt tot 1 dB(A). Door slaapkamers te situeren aan de geluidluwe zijde wordt gegarandeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien zullen in de praktijk na 20:00 de supermarkten nog maar een beperkt aantal bezoekers genereren, terwijl in het onderzoek voor de avondperiode worstcase is getoetst door middel van een evenredige verdeling van bezoekers gedurende de openingstijden van de supermarkt. Bij openingstijden tot 22.00 uur blijft na de maatregelen aan de winkelwagens een overschrijding bestaan bij zowel de nieuwbouwappartementen als de bestaande woningen. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen dienen in dat geval vergaande (gevel)maatregelen te worden genomen. Openingstijden tot 22.00 uur worden om deze reden niet aanbevolen. Vanwege de zorgen vanuit de directe omwonenden is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen dat openingstijden van supermarkten van 08:00 uur tot maximaal 21:00 uur zijn toegestaan. Afwijken hiervan is alleen mogelijk indien met een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat uit het oogpunt van milieu-hinder het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.

Laden en lossen

Laden en lossen ten behoeve van de supermarkten en eventueel andere functies vindt plaats in een inpandige expeditiestraat aan de achterzijde (oostkant) van de bebouwing. De expeditiestraat is ongeveer 10 meter breed, waardoor er voldoende ruimte is voor het manoeuvreren en passeren van vrachtverkeer. De in- en uitritten van de expeditiestraat zijn gesitueerd aan de Hameldonk en de Donkerstraat. Met deze inpandige expeditiestraat wordt het bestemmingsverkeer voor het winkelcentrum zo veel mogelijk gescheiden van distributieve voertuigbewegingen. Door deze nieuwe inrichting worden bovendien gevaarlijke verkeerssituaties vermeden, die in de huidige situaties ontstaan door het achteruitrijdend draaien en keren van vrachtwagens op de parkeerplaats.

In de dagperiode is, overeenkomstig het Activiteitenbesluit, laden en lossen uitgesloten van toetsing, omdat het inpandig plaatsvindt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het akoestisch effect van laden en lossen wel inzichtelijk gemaakt voor de dag-, avond- en nachtperiode.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van bovenstaande toetspunten niet kan worden voldaan aan de richtwaarden van 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de avond- en nachtperiode. Er is sprake van een overschrijding van de richtwaarde van 5 en 10 dB. De overschrijding vindt plaats bij de bestaande woningen rondom de in- en uitrit van de expeditiestraat. Ook wordt bij de nieuwbouwappartementen naast de in- en uitrit de richtwaarden overschreden. Dit wordt in zowel de avond- als nachtperiode veroorzaakt door de vrachtwagen. Dit betekent dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, laden en lossen is immers in de dagperiode toegestaan.



Voor laden en lossen in de avond- en nachtperiode wordt niet voldaan aan de richtwaarden. Om een dusdanige overschrijding toe te kunnen staan, dient in ieder geval de norm voor het binnenniveau te worden gegarandeerd van de omliggende woningen. De geluidnorm voor het binnenniveau bedraagt 50 en 45 dB(A) in respectievelijk de avond- en nachtperiode.

Bovenstaande is aan de orde wanneer uit de melding Activiteiten besluit blijkt dat laden en lossen in de avond- en nachtperiode ook daadwerkelijk gaat plaatsvinden. Een exploitant is verplicht om dit aan te tonen middels een akoestisch onderzoek. Dit is in de regels van dit bestemmingsplan gewaarborgd in de gebruiksregels voor laden en lossen.

Hogere waarden besluit

De geluidbelasting vanwege de Oosterhoutseweg bedraagt ten hoogste 52 dB (inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 4 dB overschreden. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. De overschrijding vindt enkel plaats op de westgevel van het nieuwbouw complex.

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï vanwege de Oosterhoutseweg is een hogere grenswaarden worden verleend. Dit besluit is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

In de regels van het bestemmingsplan is een bepaling opgenomen die toeziet dat de woningen waarvoor een hogere waarden is vastgesteld worden voorzien van een geluidluwe gevel.

Conclusie

Gelet op bovenstaand vorm het aspect geluid geen belemmering voor het bestemmingsplan. Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en in relatie tot het Activiteitenbesluit is geconstateerd dat het ontwikkelingsplan uitvoerbaar is. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

1. Laden en lossen is in beginsel mogelijk in de dagperiode. Enkel als uit aanvullend akoestisch onderzoek bij de melding Activiteitenbesluit blijkt dat ook in de avond- en nachtperiode wordt voldaan aan de normen voor het binnenniveau is, is dit toelaatbaar.
2. Supermarkten mogen geopend zijn vanaf 08:00 uur tot maximaal 21:00 uur. Door de maatregelen met betrekking tot het rijden van winkelwagens en de balkonschermen te verankeren in het bestemmingsplan wordt de geluidbelasting gereduceerd tot een aanvaardbaar niveau voor een gemengd gebied. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
3. Omdat slaapkamers aan de achterzijde van de appartementen zijn voorzien, is overlast van dichtslaande portieren in de nachtperiode ter plaatse van de nieuwbouwwoningen niet aan de orde.
4. Het geluidbeleid van de gemeente Breda stelt dat akoestische maatregelen dienen te worden afgewogen ten opzichte van andere relevante aspecten. In het geval van de Schepertij betreffen dit hoofdzakelijk stedenbouwkundige aspecten. Het nieuwe winkelcentrum is het toekomstige visitekaartje van het dorp. Een inrichting van de buitenruimte met hoofdzakelijk asfalt is derhalve ongewenst.
5. De ontwikkeling vindt plaats in een gemengd gebied en de geringe overschrijding van richt – en/of grenswaarden vindt enkel plaats bij de nieuwe appartementen.
6. De kosten voor het volledig teniet doen van de beperkte overschrijding van de normen wegen niet op tegen de werkelijke geluidhinder die de toekomstige bewoners met een overschrijding zullen ervaren.

Daar waar mogelijk zijn de noodzakelijke maatregelen in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

Duurzaamheid

De gemeente Breda heeft de ambitie om in 2044 klimaatneutraal te zijn. Hiertoe dient energiegebruik te worden beperkt, worden duurzame energiebronnen toegepast en wordt efficiënt gebruik gemaakt van fossiele brandstoffen. Met onderhavig ontwikkelingsplan wordt een bestaand pand uit 1980 vervangen door een nieuw modern gebouw. Het nieuwe pand zal minimaal voldoen aan de eisen uit het vigerende Bouwbesluit en is daarmee uitgerust met duurzame en energieopwekkende of -besparende technieken. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Breda.



Stikstof

De realisatie van het winkelcentrum en de appartementen en daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie zouden kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden in de omgeving. In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Ulvenhoutse Bos' en is gelegen op een afstand van circa 5.600 meter in zuidelijke richting. Door De Roever Omgevingsadvies is onderzoek gedaan naar de stikstofuitstoot in de gebruiksfase van het bestemmingsplan (d.d. 6 december 2019) en door Antea Group is onderzoek gedaan naar de realisatiefase (d.d. 18 november 2019). Beide onderzoeken zijn als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. De resultaten worden hierna beknopt besproken.

Gebruiksfase

Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Realisatiefase

Voor de realisatiefase is gebruikgemaakt van het rekenjaar 2020. In de berekening is rekening gehouden met bouw- en sloopwerkzaamheden, gebruik van werktuigen, verkeersbewegingen en verkeersspreiding. Uit de berekening blijkt dat er in de realisatiefase geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien in de bijgevoegde 'Zienswijzennota bestemmingsplan Teteringen, Scheperij' d.d. april 2020. Indien niet alle afzonderlijke onderdelen van de zienswijzen in de samenvatting zijn opgenomen, zijn deze wel in de totale beoordeling meegenomen.

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen geanonimiseerd en worden de persoonsgegevens van de indienders van de zienswijzen niet openbaar gemaakt. De geanonimiseerde zienswijzen zijn als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

De zienswijzen zijn deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn echter niet zodanig dat het bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' niet ter vaststelling kan worden aangeboden.

Onderstaand is het overzicht opgenomen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Wijzigingen bestemmingsplan Teteringen, Scheperij

Verbeelding

Aanduiding 'specifieke vorm van Groen- Reclamezuil'	Op de verbeelding is op de hoek van de Oosterhoutsweg met de Donkerstraat binnen de bestemming 'Groen' de aanduiding 'specifieke vorm van Groen- Reclamezuil' opgenomen. Uitsluitend op deze hoek ter plaatse van de aanduiding is een reclamezuil mogelijk.
---	--



Regels

Artikel 1.28	Aan de begrippen is artikel 1.28 met de defintie van een dove gevel toegevoegd.
Artikel 3.2.4	Artikel 3.2.4 is toegevoegd aan de regels met daarin een koppeling naar het verleende hogere waarden besluit. Artikel 3.2.4 Specifieke bouwregels Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan indien: a. de gevels worden uitgevoerd als dove gevel, tenzij via akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afschermdende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan: 1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of; 2. de voor deze gevels vastgestelde hogere waarde zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. b. in aanvulling op het bepaalde in sub a. moet de woning voorzien zijn van minimaal één geluidluwe gevel indien: 1. er sprake is van een toepassing van een dove gevel of 1. uit de vastgestelde hogere waarde zoals opgenomen in bijlage 1 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden. c. ten einde een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dienen balkons van woningen waarvoor een hogere waarde is vastgesteld zoals opgenomen in bijlage 1 minimaal te worden uitgevoerd met de volgende geluidwerende maatregelen: 1. dichte of afsluitbare balkonschermen met een minimale hoogte van 1,2 meter. 2. het minimale eigen gewicht van het balkonscherm bedraagt 10 kg/m². 3. de plafonds van de balkons dienen 60% absorberend te worden uitgevoerd. d. in aanvulling van het bepaalde onder sub c. zijn andere akoestische maatregelen toegestaan, indien met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat hiermee minimaal dezelfde geluidwering wordt gerealiseerd.
Artikel 3.3.3.	Artikel 3.3.3. is toegevoegd aan de regels voor het laden en lossen ten behoeve van de supermarkten. Artikel 3.3.3 Tijdstip laden en lossen supermarkten a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het laden en lossen ten behoeve van supermarkten tussen 19:00 's avonds en 07:00 's ochtends. b. in afwijking van het bepaalde onder a is laden en lossen tussen 19:00 en 23:00 toegestaan indien in akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat, al dan niet na het treffen van maatregelen, ter plaatse van de woningen Donkerstraat 4 t/m 8 wordt voldaan aan het maximale toegestane binnenniveau (L_{Amax}) van 50 dB(A). c. in afwijking van het bepaalde onder a is laden en lossen tussen 23:00 en 07:00 toegestaan indien in akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat, al dan niet na het treffen van maatregelen, ter plaatse van de woningen gelegen aan de Scheperij, Donkerstraat, Langelaar en Hameldonk wordt voldaan aan het maximale toegestane binnenniveau (L_{Amax}) van 45 dB(A).



Artikel 3.3.4	Artikel 3.3.4 is toegevoegd aan de regels met betrekking tot de openingstijden voor de supermarkten. Artikel 3.3.4. De binnen de bestemming Centrum toegestane supermarkten mogen geopend zijn vanaf 08:00 uur tot maximaal 21:00 uur.
Artikel 3.4.2	Artikel 3.3.4 is toegevoegd aan de regels met betrekking tot de mogelijkheid om af te wijken van de gestelde openingstijden voor de supermarkten. <i>3.4.2 Openingstijden supermarkten</i> Bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.3.4 ten aanzien van de openingstijden van supermarkten en ruimere openingstijden toestaan indien met een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat uit het oogpunt van milieuhinder het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.
Artikel 4.1	Aan artikel 4.1 wordt in sub e de volgende bepaling toegevoegd: - e. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen 'reclamezuil', reclamezuilen.
Artikel 4.2.2	Aan artikel 4.2.2 (bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen de bestemming Groen) wordt in sub c de volgende bepaling toegevoegd: c. De hoogte van reclamezuilen bedraagt niet meer dan 3 meter.
Artikel 5.3.1	Artikel 5.3.1 Voorwaardelijke verplichting type winkelwagentjes wordt in zijn geheel vervangen door onderstaande regeling: Artikel 5.3.1 Winkelwagentjes Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden voor de in artikel 5.1, onder a, e, en f. genoemde functies zonder daarbij de volgende maatregelen te treffen en in stand te houden: - de geluidsproductie van de winkelwagens behorende bij de bestemming 'Centrum' toegelaten supermarkten betreft een maximaal bronvermogen van Lw van 78 dB(A); - de ondergrond van het terrein waarop de winkelwagentjes rijden, dient binnen deze bestemming met vlakke verharding van dicht asfaltbeton of bestratingmateriaal met een vergelijkbare dan wel meer dempende akoestische werking te zijn uitgevoerd.
Artikel 13.1 Parkeren	Artikel 13.1 van de planregels wordt als volgt aangepast: aan sub a wordt de onderstreepte en cursieve gemaakte zinsnede toegevoegd en sub d komt te vervallen. Artikel 13.1 Parkeren - Een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van gebouwen wordt verleend, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's <u>en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden</u>. Hierbij wordt rekening gehouden met de omvang van het gebouw en de activiteiten die plaatsvinden in het gebouw. - Het parkeren of stallen van auto's dient plaats te vinden in, op of onder het gebouw, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.



	c. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt vastgesteld aan de hand van de Nota parkeer- en stallingsbeleid Breda, de Herijking nota Parkeer- en Stallingsbeleid in 2013 en wijzigingen hiervan. d. Het college kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. e. indien het voldoen aan de parkeernorm door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of f. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- en stallingsruimte is voorzien. g. Het college kan aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder d, (financiële) voorwaarden verbinden. h. Indien het onder c. genoemde Nota parkeer- en stallingsbeleid, na vaststelling van dit plan wordt gewijzigd, moet bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van activiteiten of functies op grond van deze planregels worden voldaan aan deze gewijzigde nota.
--	---

Toelichting

Paragraaf 2.3	Aan paragraaf 2.3 is een alinea 'Groen en Bomen' toegevoegd met een beschrijving van de ten behoeve van de ontwikkeling uitgevoerde Boom Effect Analyse (BEA). Dit onderzoek (d.d. 20 november 2018) is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
Paragraaf 3.2.1	Aan paragraaf 3.2.1 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant toegevoegd als toetsingskader vanuit het Provinciaal beleid.
Paragraaf 3.2.3	Aan paragraaf 3.2.3 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant toegevoegd als toetsingskader vanuit het Provinciaal beleid.
Paragraaf 4.3	Paragraaf 4.3 is aangepast naar aanleiding van het aangepaste akoestisch onderzoek van Antea Group (Nieuwbouw Winkelcentrum Scheperij te Teteringen Wegverkeers- en Industrielawaai, met projectnummer 0254208.100, versie 05 d.d. 31 maart 2020). Het nieuwe onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
Paragraaf 4.4	De alinea 'Beschermd gebied' van paragraaf 4.4 is aangepast naar aanleiding van de nieuwe stikstofonderzoeken de gebruik- en realisatiefase van de ontwikkeling. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.
Paragraaf 4.6	Paragraaf 4.6 Luchtkwaliteit is aangepast. De beschrijving van het aantal bevoorradings van de supermarkt en de overige voorzieningen als volgt aangepast: <i>Bevoorrading van de winkels en voorzieningen vindt per voorziening (gemiddeld) 2 keer per dag plaats, met dien verstande dat supermarkten een paar keer per dag worden bevoorradt en de overige voorzieningen een paar keer per week.</i>



Paragraaf 4.8	Paragraaf 4.8 Bedrijven- en milieuzonering is aangepast naar aanleiding van het aangepaste akoestisch onderzoek.
Paragraaf 4.9.1	Paragraaf 4.9.1 Verkeer is aangepast. Bij het ontwerp bestemmingsplan was het concept verkeersonderzoek toegevoegd. Deze paragraaf is aangepast naar aanleiding van het definitieve verkeersonderzoek (Antea Group d.d. 14 juni 2018). De datum van de verkeersstudie, de verkeersintensiteit Donkerstraat en het verkeersgeneratie plan is aangepast. Het definitieve onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
Paragraaf 4.12	Aan de toelichting van het bestemmingsplan is paragraaf 4.12 toegevoegd met betrekking tot bezonning en schaduw. Tevens is een bezonningsstudie uitgevoerd en deze is bijgevoegd in bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Er is geen sprake van een dussdanige schaduwhinder dat de ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Juridisch

☒ Van toepassing

Consequenties

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, vierde lid, Wro opnieuw aan de Provincie voorgelegd, omdat wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgens kan het vastgestelde bestemmingsplan worden bekendgemaakt en kunnen belanghebbenden gedurende 6 weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien de Crisis- en herstelwet van toepassing is op dit plan moeten belanghebbenden in het beroepsschrift aangeven welke beroepsgronden aangevoerd worden tegen het besluit.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij naast beroepsschriften ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en toegekend. Een verzoek om voorlopige voorziening heeft schorsende werking, dus treedt het besluit waartegen een voorlopige voorziening is ingesteld, pas in werking nadat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening heeft afgewezen vanwege het ontbreken van een spoedeisend belang aan de zijde van appellant(en).

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Bekendmaking

Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan zal kennis worden gegeven via de Staatscourant en overheid.nl.

Financieel

☒ Indien geen financiële consequenties, geef argumenten waarom:

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal op afdoende wijze is vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

Bijlagen bij dit bestuursvoorstel

☐ Meegezonden Bijlagen

Noem de meegestuurd documenten.

- Geanonimiseerde zienswijzen.
- Zienswijzennota bestemmingplan Teteringen, Scheperij.
- [Informatieblad woningbouwinitiatief Teteringen Scheperij.](#)
- Raadpleegbare link bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij':
<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0758.BP2018220006-OV01>

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester

, gemeentesecretaris



Raadsbesluit

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' voor de bouw van een nieuw winkelcentrum en 32 appartementen

Aantal bijlagen: 0

De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' naar voren gebrachte zienswijzen overeenkomstig hetgeen is aangegeven in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' d.d. april 2020 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' met planidentificatienummer NL.IMRO.0758.BP2018220006-VG01 ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig de 'Staat van wijzigingen bestemmingsplan 'Teteringen, Scheperij' in dit voorstel gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd en voldaan wordt aan het gestelde in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van

18 JUNI 2020

, voorzitter

, griffier