

de heer H.G. Gerritsen
Aanstede 21
4847 HL TETERINGEN

Uw brief
14 april 2025

Datum
1 juli 2025

Ons kenmerk
Z2025-002713

Onderwerp
Brief na intaketafel positief

Informatie
www.breda.nl/contact
14 076

Bijlagen
1

Beste heer Gerritsen,

U heeft, namens de werkgroep Hart van Teteringen, op 14 april 2025 een initiatiefplan ingediend voor het herbestemmen van de Willibrorduskerk aan Hoolstraat 13 in Teteringen.

Beschrijving van uw initiatiefplan

U geeft aan dat naar uw informatie de St. Willibrorduskerk in 2027 leeg komt te staan. De parochie heeft aangegeven bereid te zijn om de kerk, een rijksmonument, terug te geven aan het dorp voor gemeenschapsactiviteiten. Het plan is om de kerk een nieuwe bestemming te geven. Hierbij wordt onder meer gedacht aan:

- Verhuizing van de activiteiten in gemeenschapshuis 't Web naar de kerk.
- De kerk kan ruimte bieden aan de in de Woonakker gewenste huiskamervoorziening voor ouderen, het initiatief van G.W.I. (Geschikt Wonen voor Iedereen).
- Ruimte voor economische/commerciële functies, zoals kinderopvang (heeft al concrete interesse getoond), sportschool voor ouderen, onderwijsactiviteiten, de huiskamervoorziening voor ouderen (het initiatief van G.W.I.) etc.
- Een horeca voorziening.

Uw initiatiefplan voldoet (deels) niet aan het omgevingsplan

Daarom is uw plan aan de 'intaketafel' besproken om na te gaan of het plan aanleiding geeft om af te wijken van het omgevingsplan en het plan verder uit te werken.

Uw initiatiefplan heeft voldoende potentie om verder uit te werken

Het herbestemmen van de kerk met verschillende (maatschappelijke) functies en voorzieningen is een mooie kans voor het dorp en dit initiatief is positief door ons enthousiast ontvangen. Deze positieve grondhouding voor een herbestemming van de kerk is de uitkomst van de bespreking van uw plan aan de intaketafel. Hierbij is een aantal aandachtspunten c.q. uitgangspunten naar voren gekomen waarbij u met de verdere uitwerking in ieder geval rekening mee moet houden:

- De herbestemming biedt kansen voor een kwaliteitsverbetering van de omliggende openbare ruimte en van het rijksmonument zelf.
- Voor een herbestemming van en wijzigingen aan een rijksmonument is afstemming met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) nodig.

- De huisvesting van de verschillende functies vraagt om een goede afstemming met elkaar en de omgeving en daarvoor kunnen verschillende (aanvullende) onderzoeken noodzakelijk zijn (denk bijvoorbeeld aan geluid, geur en parkeren).

Een toelichting op deze punten kunt u lezen in de bijlage bij deze brief.

Vervolg van uw initiatiefplan

Naast deze ruimtelijke beoordeling van uw initiatiefplan loopt er reeds een 'verkenningstraject' met de gemeente Breda. Dit traject en de nadere ruimtelijke uitwerking van uw initiatiefplan kunnen niet los van elkaar gezien worden. Uw huidige gesprekspartners bij de gemeente Breda stemmen het vervolg met u af.

We willen u alvast meegeven dat het onder meer betrekken van het Bisdom, het uitwerken van de plannen en de financiële paragraaf daarbij uw verantwoordelijkheid zijn.

U moet omwonenden en andere belanghebbenden betrekken bij de planuitwerking (participatie)

We vinden het belangrijk dat omwonenden en andere betrokkenen op tijd bij het plan betrokken worden. Zo komen hun belangen en meningen tijdig in beeld. Hier kan bij het uitwerken van het plan rekening mee worden gehouden. Als initiatiefnemer bepaalt u zelf hoe u belanghebbenden betreft bij uw plan.

In het traject tot nu toe zijn meerdere informatie- en afstemmingsbijeenkomsten geweest waarin stapsgewijs inwoners zijn geïnformeerd en meegenomen naar de mogelijke ontwikkelingen in en rond het kerkgebouw. In iedere bijeenkomst was de gelegenheid voor het geven van reacties, suggesties en advies aan de werkgroep. Ook bij de verdere planuitwerking en -ontwikkeling heeft u aangegeven te zorgen voor een regelmatige communicatie en informatievoorziening aan de inwoners van Teteringen.

Van het uiteindelijk uitgevoerde participatietraject stelt u een verslag op. Dit verslag betreft de gemeente bij de besluitvorming over het plan. Het stappenplan kan u hierbij mogelijk nog helpen.

Aan de behandeling van uw plan zijn kosten verbonden

De basisleges voor een initiatiefplan bedragen € 165,- en voor de eerste beoordeling zoals verwoord in deze brief € 283,-. U ontvangt hier een factuur van. Over de kosten voor de begeleiding en beoordeling na deze eerste beoordeling zullen afspraken met u gemaakt worden.

Deze brief is geen definitieve beoordeling

Uw plan kan verder uitgewerkt worden. Zoals eerder vermeld kan dit niet los gezien worden van de gesprekken die inmiddels met de gemeente lopen. Er kunnen zaken naar boven komen die tot een andere uitkomst kunnen leiden. In de uitwerking moet onderzocht wordt of het plan ook (financieel) haalbaar is. Door initiatiefnemer en/of gemeente kan, uiteraard gemotiveerd, in elke fase geconcludeerd worden dat het plan niet haalbaar is. Een nu positieve beoordeling betekent dus niet dat een plan per definitie haalbaar is en leidt tot een aanvraag omgevingsvergunning of wijziging omgevingsplan. De conclusie om dit initiatiefplan een vervolg te geven is één jaar geldig. Dit kan over een jaar anders zijn door veranderde wetten of beleid.

Bel of mail gerust als u vragen heeft

Deze brief bespreek ik graag met u. Ik neem binnen twee weken contact met u op.

Heeft u eerder al vragen? Neem dan contact op met mij via (076) 529 43 24. Of mail uw vraag naar caj.habraken@breda.nl. Wilt u het zaaknummer noemen als u belt, schrijft of een e-mail stuurt? Dit nummer staat bovenaan in deze brief. Met dit nummer kunnen we u beter helpen.

Met vriendelijke groet,

C.A.J. Habraken
Gemeente Breda

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

Bijlage bij deze brief:

Bijlage 1: Beoordeling



Bijlage 1 : Beoordeling

Omgevingsplantoets

Voor het betreffende perceel zijn de regels van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Breda, de bestemmingsplannen Teteringen en Parapluplan Hospita en Parkeren 2022 van toepassing.

Tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Breda, het bestemmingsplan Teteringen

Het plan voldoet niet aan artikel 11.1 onder a van het bestemmingsplan Teteringen.

In artikel 11.1 onder a is bepaald dat de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt volgens artikel 1.60 verstaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid (medisch en paramedisch), cultuur, religie, verenigingsleven, onderwijs, openbare orde en veiligheid, kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen en daarmee gelijk te stellen bedrijven of instellingen.

Niet alle functies die beoogd zijn in de kerk vallen onder het begrip maatschappelijke voorzieningen. Zo vallen functies zoals een sportschool, zelfstandige horeca en bepaalde commerciële functies niet onder het begrip maatschappelijke voorzieningen en deze functies zijn dan ook niet passend binnen het omgevingsplan. Indien alle plannen haalbaar worden geacht kan het plan mogelijk worden gemaakt door een wijziging van het omgevingsplan of met toepassing van artikel 8.0.a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) door een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen.

Beoordeling

Omgevingsvisie Breda 2024

Het realiseren van aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus vraagt ook om een goed voorzieningenniveau. Een goed voorzieningenniveau is gestoeld op aanwezigheid, nabijheid en toegankelijkheid van voorzieningen voor inwoners en bezoekers. De voorwaarden die we hieraan stellen zijn afhankelijk van de schaal van de voorziening en van de afstand waarover de voorziening bezoekers trekt. Ook hebben we als doel samen te zorgen voor krachtige en karakteristieke wijken en dorpen. Hierbij gaat het voornamelijk om een goed voorzieningenniveau op lokaal niveau. Per gebied is een basis aan voorzieningen nodig, waarbij het gaat om de aanwezigheid, nabijheid en toegankelijkheid hiervan voor bewoners en bezoekers. Dit zijn voorzieningen zoals onderwijs, eerstelijnszorg, winkels en ruimte voor ontmoeting. Daarnaast zijn per gebied aanvullende voorzieningen gewenst. We leggen hierbij een relatie tussen de benodigde voorzieningen, de demografische ontwikkelingen en de beoogde doelgroepen. Een programmering van maatschappelijke voorzieningen is nodig om de ambitie en doelen in deze visie te realiseren.

Beoordeling

Aan de intaketafel is uw initiatief besproken en positief ontvangen. Behoud van het monumentale kerkgebouw met een nieuwe functie is positief gewaardeerd. Het toevoegen en/of vergroten van verschillende (maatschappelijke) functies en voorzieningen is een welkome en noodzakelijke aanvulling in een groeiend dorp. Ook de locatie in het dorp, centraal gelegen, leent zich hiervoor. In de nadere uitwerking van uw plan is onderzoek nodig hoe een goede herbestemming mogelijk te maken waarbij zowel de kerk als de directe omgeving kunnen profiteren van een kwaliteitsverbetering. Het is belangrijk dat bij de nadere uitwerking zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische en ruimtelijke context van deze (van oudsher al) bijzondere plek.

Hieronder worden vanuit de verschillende op het plan betrekking hebbende thema's de eerste bevindingen en aandachtspunten voor het vervolg met u gedeeld.

economie

Het voorgestelde initiatief met daarin naast maatschappelijke voorzieningen ook een aantal commerciële functies (waaronder horeca) is een positieve toevoeging in de dorpskern, zeker gezien de sterke groei die het dorp momenteel doormaakt. De toevoeging past goed binnen het huidige aanbod aan voorzieningen die rondom het plein zijn gevestigd en draagt bij aan de levendigheid van dit centrale gebied.

stedenbouw

Het verruimen van de gebruiksmogelijkheden voor deze kerk is ruimtelijk gezien denkbaar en positief. Hiermee kan de toekomst van het kerkgebouw en het gebruik ervan worden gewaarborgd. Een verruiming van de functies zien wij in combinatie met een kwaliteitsverbetering van de omliggende openbare ruimte en van het rijksmonument zelf en moet ondersteunend zijn aan de maatschappelijke betekenis voor de gemeenschap.

Ruimtelijk wordt beoogd om de kwaliteit van de kerk in relatie tot de omliggende openbare ruimte (het plein) te versterken. Dit betekent dat eventuele bouwkundige uitbreiding aan de buitenschil (in de vorm van de getekende bouwkundige serre) van de kerk onderzocht moeten worden op hun bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Bouwkundige uitbreidingen mogen deze niet aantasten en ook de aanwezige hoogteverschillen in het openbare gebied behoeven aandacht.

erfgoed

De kerk betreft een rijksmonument en een herbestemming is een positieve ontwikkeling dat het voortbestaan van dit monument waarborgt. De maatschappelijke functies waarborgen bovendien het publiek toegankelijke karakter van de kerk; het oorspronkelijke doel van de kerk. Positief is ook de opzet van de invulling waarbij alle nieuwe elementen los van de constructie worden ingevuld.

Er worden enkele openingen gemaakt om de verbinding tussen plein en kerk te verbeteren. Dit lijkt voorstelbaar maar dient ook met de RCE afgestemd te worden. We zien hierbij dat het bordes en de trappen later zijn toegevoegd en geen samenhangende waarde hebben met het monument en dus aangepast kunnen worden.

leefomgeving

De huisvesting van de verschillende functies vraagt om een goede afstemming met elkaar en de omgeving en daarvoor kunnen verschillende onderzoeken noodzakelijk zijn (denk bijvoorbeeld aan geluid, geur en parkeren).

Ook is onderzoek nodig hoe de verschillende beoogde functies op een goede manier samen zijn te brengen en hoe een horecavoorziening daarin op een juiste wijze geïntegreerd kan worden, ook in relatie tot de omgeving. Ook de in- en externe verkeerstromen, vluchtroutes en toegankelijkheid voor mindervaliden moeten in de nadere uitwerking aandacht krijgen, naast duurzaamheid en energieverbruik.