

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragerende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen. In de Nota Ruimte wordt duidelijk welke waarden overal tenminste gegarandeerd worden - de 'basiskwaliteit' - en voor welke ruimtelijke structuren het rijk een grotere verantwoordelijkheid heeft: de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'.

Het rijk beschouwt het als een onderdeel van de te garanderen basiskwaliteit dat alle burgers toegang hebben tot voldoende groene en blauwe recreatiemogelijkheden. De borging en ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit is een belangrijk doel, waarbij 'landschap ontwikkelen met kwaliteit' als ruimtelijke strategie geldt. Voor verbetering van het buitengebied kan in dit kader soms nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Hiermee kunnen bijvoorbeeld financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van natuurgebieden ('rood voor groen', landgoederen, buitenplaatsen). In de landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen hiernaast om een passend, deels ruimtelijk, antwoord. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit. Het kabinet biedt in de Nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland.

3.2 Provinciaal beleid

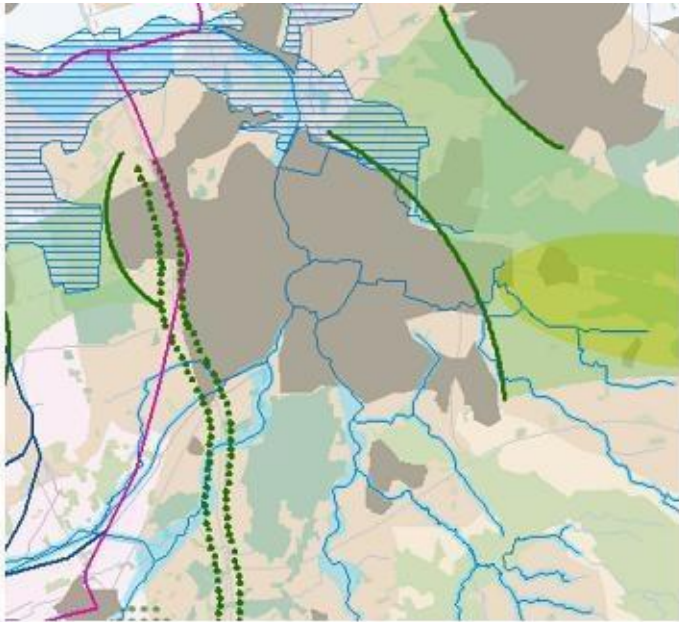
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de voormalige beleidsstukken (Interimstructuurvisie en Uitwerkingsplannen) is nog steeds actueel en ongewijzigd gebleven. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Fragment van de kaart 'Gebiedspaspoorten – ambitie' uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



Fragment van de Structurenkaart uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Het plangebied is gelegen in de overgangszone van het stedelijk concentratie gebied van Breda en Teteringen (Brabantstad) naar de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang

zijn voor de natuur- en waterfuncties. De (historische) landgoederen binnen de groenblauwe structuur vormen een bijzondere categorie vanwege de verweven doelstellingen voor natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie.

Breda vormt onderdeel van het gebiedspaspoort 'De Baronie'. De ambitie voor het gebied de Baronie is het versterken van de contrasten in het landschap. Het betreft het versterken van het contrast tussen beken- en boslandschap ten zuidoosten van Breda, het boomteeltgebied Zundert, de stedelijke concentratie Breda-Oosterhout en de natte beemdzone ten noorden van Breda. Dit kan door onder andere ruimte te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in het beken- en boslandschap. Tevens kan dit door de mogelijkheden voor recreatieve uitloop te verbeteren vanuit de stedelijke concentraties Breda-Oosterhout-Gilze en Rijen met de omliggende bosgebieden en landgoederen, vooral daar waar het stedelijk gebied en het omliggende landelijk gebied worden gescheiden door hoofdinfrastructuur (A16, A27 en A58).

In de Structuurvisie is een nieuw landgoed als volgt gedefinieerd:

"Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen deel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectare grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met een tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid."

Toetsing planontwikkeling

In de overgangszone van het stedelijk gebied van Breda en Teteringen voldoet de ontwikkeling van het landgoed 'Heiningenhoef' aan de doelstellingen van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In de planvorming van het landgoed staat het 'verweven van natuur, cultuurhistorie, landbouw en recreatie' centraal. Een nadere toetsing aan het provinciale beleid t.a.v. nieuwe landgoederen is opgenomen in de volgende paragraaf bij de toetsing van de ontwikkeling aan de Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft haar beleid inzake nieuwe landgoederen verwoord in de Verordening ruimte (vastgesteld 17 december 2010). De ontwikkeling van een nieuw landgoed dient een duurzame verrijking te zijn van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken. Daarnaast kunnen de beoogde wooneenheden alleen gerealiseerd worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed.

Bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen wordt de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd doordat er minimaal 2,5 hectare nieuwe natuur per woning dient te worden gerealiseerd en er ook voor het overige wordt voldaan aan de diverse kwaliteitsregels voor het oprichten van nieuwe landgoederen.

Deze kwaliteitsregels zijn:

- De bebouwing dient zoveel mogelijk te worden geconcentreerd;
- Per wooneenheid dient ten minste 5 hectare landgoed aangelegd te worden, waaronder 2,5 hectare nieuwe natuur, waarbij deze aanleg niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling;
- Er dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
- De duurzame instandhouding van het landgoed dient te zijn verzekerd.

Wat betreft nieuwe natuur dient er sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- of natuurgebied. Nieuwe natuur moet aansluiten op de landschappelijke en ecologische karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en een bijdrage leveren aan de te ontwikkelen groenstructuur. Naast bos kunnen ook andere vormen van natuur (bijvoorbeeld (schraal) grasland, heide, water) onderdeel uitmaken van de nieuwe natuur. Onder omstandigheden kan deze aanleg van nieuwe natuur een fysieke bijdrage zijn aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingzones. Tenslotte is de openbare toegankelijkheid van de voorzieningen voor extensieve recreatie op het nieuwe landgoed een wezenlijk kenmerk.

Toetsing planontwikkeling

Een belangrijk onderdeel is de zogenaamde locatietoets. Het plangebied voldoet in ruime mate aan de eisen die gesteld worden aan een locatie die in aanmerking komt voor landgoedontwikkeling, en wel om de volgende redenen:

- Het plangebied grenst aan een bestaand natuurgebied, het Cadettenkamp. Er worden geen bos- en natuurgebieden aangetast.
- Het plangebied ligt in een zone waar vanuit de plannen van de provincie en de gemeente Breda landschappelijke versterking gewenst is.
- De bestaande natuur- en landschapswaarden worden versterkt en ontwikkeld waarbij eveneens een aanzienlijke meerwaarde voor het landschappelijk raamwerk gerealiseerd wordt. (zowel natuur en landschap als recreatie). Natuurontwikkeling is op deze locatie niet reeds op een andere wijze verzekerd.

Het landgoed krijgt een omvang van 13 ha. Hiervan wordt ruim 5 ha nieuwe natuur ontwikkeld en ook als zodanig bestemd in onderhavig bestemmingsplan. Het landgoed sluit aan op de regionale groenstructuur tussen Breda en Oosterhout. Het landgoed kan als uitloopgebied fungeren voor de kern Teteringen. Hiermee wordt bereikt dat de reeds aanwezige natuur- en landschapswaarden worden versterkt en ook ontwikkeld. De recreatieve waarde van het huidige agrarische grondgebruik is beperkt. Deze wordt vergroot door de landschaps- en natuurontwikkeling. Het gebied zal ook grotendeels openbaar worden.

In het plan is de bouw van twee nieuwe woningen opgenomen. Daarnaast is er een monumentale boerderij op het landgoed aanwezig. Met de bestaande monumentale boerderij zijn er op het landgoed in totaal drie wooneenheden van elk maximaal 1500 m³ aanwezig. Voor de wooneenheden op het landgoed is in totaal een maximaal bouwvolume van 4500m³ toegestaan.

Volgens het provinciaal beleid dient de bebouwing te worden gerealiseerd in 1 bouwvlak voor de bestaande en nieuwe bebouwing. Deze eis komt volgens de provincie vooral voort uit het streven om de versterking te clusteren en daardoor verdere verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Een afwijking van dit streven is te verdedigen indien daar een grote kwaliteitswinst (natuur, cultuurhistorie, landschap) tegenover staat. Bij het landgoed aan de Galgestraat wordt gewerkt met 2 bouwvlakken om zo de nieuwe bebouwing wat verder van de bestaande boerderij en het spoor te kunnen leggen. De redenen zijn: geluid vanaf de spoorlijn (hoe verder van het spoor, hoe minder ontheffing), geur (van nieuwe stal van Anssems) en monumentale waarde boerderij (nieuwbouw iets verder van boerderij af om het zicht hierop te waarborgen). Door middel van een boomgaard worden de boerderij en de nieuwe woningen met elkaar verbonden tot een ensemble. Kwaliteitswinst zit ook in het feit dat het landgoed onderdeel uitmaakt van de steenuil-corridor. Dhr. Anssems heeft reeds zelf steenuilkasten op zijn terrein neergezet om deze corridor handen en voeten te geven.

Het landgoed zal worden opengesteld voor recreanten. De wandelpadenstructuur zal aansluiten op de padenstructuur van het omliggende gebied. Er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn redelijk verdeeld over het landgoed. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen

kleinschalige voorzieningen worden aangebracht. Er wordt voorzien in een raamwerk van paden, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt.

Voorkomen wordt dat bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Bijzondere cultuur-historisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische kenmerken van de omgeving worden zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd en benut.

De landgoedontwikkeling wordt zodanig opgezet dat de kansen voor het bereiken van de natuurdoelen optimaal worden benut.

Qua inrichting en architectuur geldt dat zoveel mogelijk wordt aangesloten op de landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied. Tevens is bepaald dat het raamwerk van wegen, lanen en singels de beeldkwaliteit van het landgoed zullen versterken. Een beschrijving van de beoogde beeldkwaliteit is beschreven in paragraaf 4.3.

De inrichting en instandhouding van het landgoed is verzekerd door een privaatrechterlijke overeenkomst met kettingbeding tussen gemeente en initiatiefnemer. Door middel van de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels worden de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm van het nieuwe landgoed veiliggesteld. Bij de natuurontwikkeling op het landgoed is nadrukkelijk gekeken naar de beheercomponent van het betreffende type, zowel vanuit het perspectief van de instandhouding, als van de ontwikkeling vanuit de huidige situatie. De openstelling van het landgoed wordt veiliggesteld middels dezelfde privaatrechterlijke overeenkomst. Verdere verkaveling of opsplitsing van het landgoed, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, wordt voorkomen.

Met de landgoedontwikkeling wordt voldaan aan de provinciale randvoorwaarden en toetsen. Mede gelet op de gemeentelijke doelstellingen is de ontwikkeling van het landgoed als gunstig te beoordelen voor de kenmerken en kwaliteiten van het gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Groen en Rood (gemeente Breda 2009)

De gemeentelijke Structuurvisie Groen en Rood is een lokale toepassing van het beleid inzake buitenplaatsen en landgoederen van de provincie.

Nieuw landgoed

Een Nieuw Landgoed bestaat evenals een Nieuwe Buitenplaats uit een samenhangend geheel van een landschappelijk raamwerk met daarin een landhuis met tuin (hoofdgebouw) en een park. Bij een landgoed kan er aanvullend sprake zijn van productiegronden zoals landerijen (landbouw), bospercelen (bosbouw) of natuur(natuurbouw) die een plaats hebben binnen het landschappelijk raamwerk. Naast het landhuis kunnen er binnen het landgoed ook vrijstaande woonhuizen ontwikkeld worden. De woonhuizen maken onderdeel uit van de economische en architectonische eenheid van het landgoed en zijn qua maat, schaal of ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Volgend aan het provinciaal beleid stelt de gemeente dat de minimale omvang van een Nieuw Landgoed 10-15 ha moet zijn. Volgens het gemeentelijk beleid is er dan sprake van een Klein Nieuw Landgoed. Een Groot Nieuw Landgoed is groter dan 15 ha. De belangrijkste verschillen tussen beide zijn: een Klein Nieuw Landgoed kan alleen ontstaan gekoppeld aan een bestaand agrarisch bouwblok; een Nieuw Landgoed dat groter is dan 15 ha. hoeft niet gekoppeld te zijn aan een agrarische locatie.

Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed

Zoals aangegeven is het van belang om de begrippen 'Buitenplaats' en 'Landgoed' niet te laten verwateren tot verkoopslोगans die de lading van het geheel van bebouwing en groen niet dekken.

(land) huis			
tuin	Buiten Wonen		
park		Nieuwe Buitenplaats	
landschap			

In dit hoofdstuk is nader uitgewerkt wat een landgoed een landgoed maakt en aan welke kwaliteitseisen een 'Nieuw Landgoed' moet voldoen. In het rapport 'Bouwen met Allure' (Arcadis Heidemij Advies) is aangegeven dat de vormgeving van nieuwe landgoederen onlosmakelijk is verbonden met een drietal sleutelbegrippen: allure, eenheid en duurzaamheid. Voordat een geheel van bebouwing met omringend park en landschap het predicaat 'Landgoed' verdient, moet er sprake zijn van een samenhang tussen deze essentiële kenmerken.

Allure

Een van de belangrijkste aandachtspunten bij de vormgeving is dat het landgoed 'allure' moet hebben. Allure heeft iets te maken met 'grootseheid'. Bij de historische landgoederen was het bewust imponeren van de toeschouwer en het uitstralen van macht en rijkdom van de bewoners een belangrijk doel. Bij de Nieuwe Landgoederen is dit gevoel van dominantie door de gewijzigde sociale verhoudingen minder belangrijk, maar ligt het accent veel meer op het bieden van een kwalitatief hoogwaardig landschap. Allure wordt ook vaak geassocieerd met 'uniciteit' of 'bijzonderheid'. Het gaat hierbij om het niet-alledaags zijn van dingen.

Eenheid

Een tweede sleutelbegrip bij het vormgeven van kwaliteit van Nieuwe Landgoederen is 'eenheid'. De samenhang in een landgoed ontstond van oudsher omdat er sprake was van een juridische, ruimtelijke en economische eenheid. Deze samenhang zal bij een Nieuw Landgoed gezien de gewijzigde sociale context wellicht anders liggen dan bij de historische landgoederen. Om een landgoed echter meer te laten zijn dan een aantal woningen met een bijbehorend bos en wat landerijen is het van essentieel belang om te streven naar een samenhangend geheel van bebouwing en beplanting dat zich als ruimtelijke eenheid in de omgeving presenteert.

Duurzaamheid

De duurzaamheid van het ontwerp en van onderdelen van een landgoed is van groot belang voor de ontwikkeling van allure. Duurzaamheid wordt ondermeer bepaald door een sterk landschappelijk raamwerk, het beheer en het materiaalgebruik.

Ruimtelijke kwaliteitsregels Nieuw Landgoed

Nieuw Landgoederen dienen te voldoen aan ruimtelijke kwaliteitsregels voor inrichting, functie en beeldkwaliteit. Voorop staat dat een Nieuw Landgoed een samenhangend ensemble vormt van Landhuis, Tuin, Park en Landschap dat zich presenteert als een ruimtelijke eenheid. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een Klein en een Groot Nieuw Landgoed.

Een Klein Nieuw Landgoed dient minimaal 10 ha. groot te zijn en een aaneengesloten gebied te vormen.

De bebouwing op een Klein Nieuw Landgoed dient geplaatst te worden binnen het bouwvlak van het bestaand agrarisch bedrijf dat tot Nieuw landgoed omgevormd wordt. In de provinciale Verordening Ruimte is dit uitgangspunt eruit gehaald. Er woningen mogen ook buiten het agrarisch bouwvlak gesitueerd worden. Dit zal bij de locatie Galgestraat 12 het geval zijn.

De bebouwing mag bestaan uit maximaal drie wooneenheden, hetzij geclusterd in 1 gebouw hetzij in de vorm van maximaal drie vrijstaande woningen. Het volume per wooneenheid mag maximaal 1500 m³ groot zijn. Daarnaast is een collectief bijgebouw toegestaan van maximaal 225 m² grondoppervlak.

Er dient sprake te zijn van een duidelijk hoofdgebouw (landhuis) dat zich qua uitstraling, volume of situering onderscheidt van de andere gebouwen en van de "gewone" bebouwing in de omgeving. Bestaande overvloedige bebouwing dient zoveel mogelijk verwijderd te worden behalve als deze cultuurhistorisch waardevol is. De bebouwing moeten gerangschikt zijn als een compact samenhangend geheel omgeven door de privétuin(en) waarin ook het parkeren is opgenomen. Het heeft de voorkeur om het parkeren in een gebouw onder te brengen. Het oppervlak van de privétuin(en) mag maximaal 10 % van de oppervlakte van het landgoed beslaan.

Park en Landschap

Het park in een landgoed bestaat uit minimaal 5 ha. nieuwe natuur of bos in een stedelijke regio en 7,5 ha in een landelijke regio. Planvoorstellen voor de aanleg van bos en natuur worden beoordeeld aan de hand van voorgestelde natuurdoeltypen in relatie tot de omgevingskwaliteiten. Nieuwe natuur dient minimaal te voldoen aan de eisen van de volgende pakketten uit de Subsidieregeling Natuurbeheer: plas en ven, moeras, heide, struweel, bos, nat soortenrijk grasland en/of droog soortenrijk grasland. De meerwaarde voor natuur wordt ook bepaald op basis van het soortenbeleid zoals het rijk en de provincie Noord-Brabant dat opgesteld hebben voor behoud en ontwikkeling van planten en diersoorten in de bos- en natuurgebieden maar ook in het overig landelijk gebied. (provinciale nota "Over bevers, blauwtjes en Brabanters, ruimer baan voor bedreigde Brabanters", Gedeputeerde Staten van Noord- Brabant, maart 2004. Kansen voor waterdoelen (berging, herstel, overloop) dienen optimaal benut te worden Daarbij dient men tevens rekening te houden met waterhuishoudkundige waarden en de meerwaarde van de buitenplaats voor beken, vennen en waterlopen. Agrarische (productie)gronden maken eveneens deel uit van een Nieuw Landgoed. Agrarische (productie)gronden worden niet als nieuwe natuur beschouwd.

Hardheidsclausule

In situaties waar de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied daarmee gediend is kan van bovenstaande randvoorwaarden afgeweken worden. De gemeente kan in voorkomende gevallen besluiten om maatwerk te bieden.

Beeldkwaliteitstoets Nieuw Landgoed

Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van een Nieuw Landgoed in de omgeving is gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument. Sleutelbegrippen daarin dienen allure, eenheid en duurzaamheid te zijn.

Duurzaamheidstoets

De instandhouding van een Nieuw Landgoed dient te zijn verzekerd. In het belang van het duurzaam in stand houden van een Nieuw Landgoed dient aan de meerdere voorwaarden te worden voldaan. Zo dient inzicht te worden gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn. Het Nieuwe Landgoed dient een juridische eenheid te vormen waarin duurzaam beheer gewaarborgd is. Dit kan doordat het landgoed in bezit is van één eigenaar (persoon, bedrijf of stichting) of door het oprichten van een vereniging van eigenaren. Het Nieuwe Landgoed dient zodanig te worden bestemd dat de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm van het Nieuwe Landgoed veilig zijn gesteld. Omdat zekerstelling niet volledig via een bestemmingsplan kan plaatsvinden, zal ook een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding vooraf of soortgelijk instrument wordt ingezet waarin ondermeer wordt geregeld dat:

- realisatie van de parkaanleg zeker is gesteld;
- pas wanneer 60% van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie/herstructurering van de bebouwing;
- onderhoud van het Nieuwe Landgoed plaatsvindt op basis van een (duurzaam) beheerplan;
- de openstelling van 90 % van de oppervlakte van de buitenplaats voor wandelaars is gegarandeerd;
- verkaveling of opsplitsing van de buitenplaats, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, voorkomen wordt.

Toetsing planontwikkeling

De ontwikkeling van landgoed Heiningenhoef voldoet aan de Structuurvisie Groen en Rood. Bij de planvorming voor het landgoed is voldaan aan de diverse aspecten die geformuleerd zijn in de structuurvisie. De uitgangspunten en voorwaarden komen overeen met de beleidsuitgangspunten van de Verordening Ruimte. Een onderbouwing van de toetsing aan het beleid is reeds beschreven in de voorgaande paragraaf bij de Verordening Ruimte.

Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda

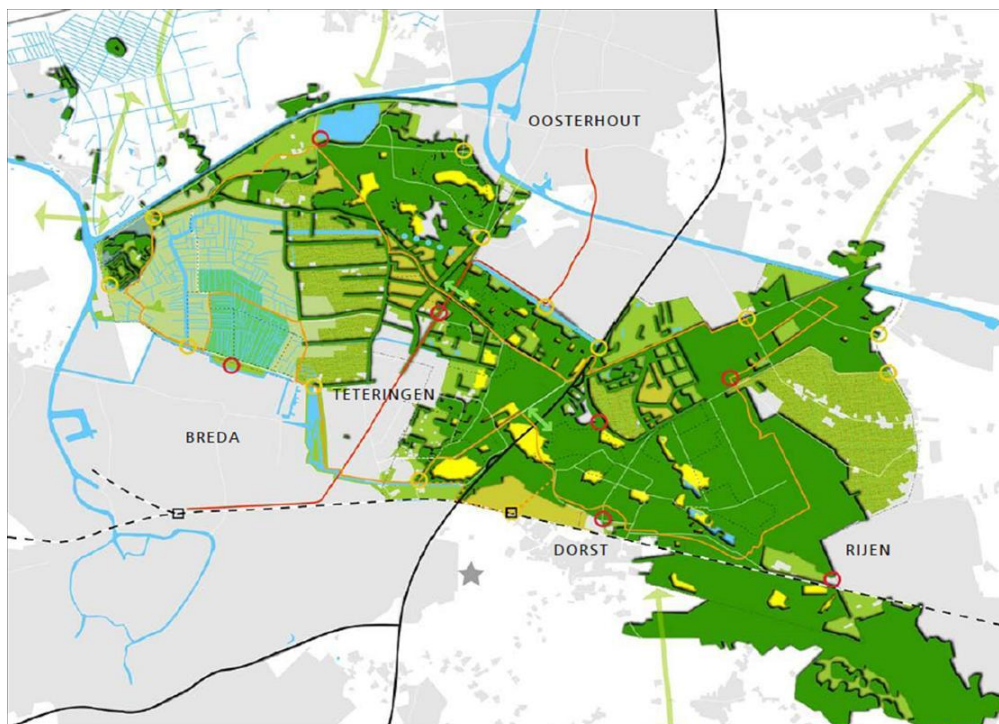
Tussen Oosterhout, Rijen, Dorst en Breda ligt een groot buitengebied met uitgestrekte bossen, fraai agrarisch cultuurlandschap en een weidse polder. Dit gebied wordt aangeduid als het Landschapspark Oosterhout-Breda. Het landschapspark staat behoorlijk onder druk. Zowel Oosterhout als Breda zijn in het recente verleden flink gegroeid en de verstedelijkte gebieden groeien steeds dichter naar elkaar toe. Het buitengebied zelf verstedelijkt geleidelijk door de toename van 'burgerwoningen' en infrastructurele doorsnijdingen versnipperen het gebied zowel voor de natuur als voor recreanten. De natte natuurgebieden verdrogen, er is een sterke toename van recreatie op vele plekken en de leefbaarheid staat onder druk door verkeersoverlast en kleine, milieuhinderlijke bedrijven. De agrariërs in het gebied kunnen hun bedrijfsvoering niet optimaal uitoefenen en de landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden aangetast.

Om die reden hebben de gemeenten Oosterhout en Breda, de provincie Noord-Brabant en Natuurmonumenten eind 2007 het initiatief genomen om gezamenlijk een aanpak te ontwikkelen voor deze problemen en de kansen die het landschapspark heeft maximaal te benutten. Met de gebiedsvisie willen de partijen een basis leggen om gezamenlijk met bewoners en maatschappelijke groeperingen te werken aan de integrale opgave: het in balans brengen van de ecologische waarden van het gebied ("planet"), de economische betekenis van de bedrijven in het gebied ("profit") en het maatschappelijk cultureel gebruik ("people").

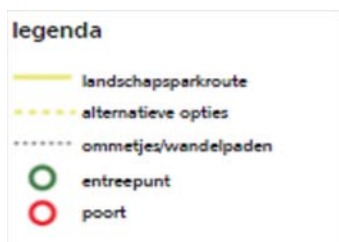
Samen met partijen uit de streek en maatschappelijke groeperingen is de inhoudelijke agenda bepaald voor het landschapspark Oosterhout-Breda. Met de planvorming voor het landschapspark wordt beoogd om nieuwe grootschalige verstedelijking of intensieve recreatie een halt toe te roepen en het gebied vanuit haar eigen kracht te ontwikkelen tot een samenhangend geheel voor natuur, recreatie en agrarisch gebruik. Voor de inwoners en omwonenden van het landschapspark betekent dit een verbetering van de toegankelijkheid en gebruiksmogelijkheden van het gebied door entree's, bankjes en korte wandelingen. Het aanbod van fiets- en wandelroutes voor (verblijfs)recreanten wordt op elkaar afgestemd, en gekoppeld aan horecavoorzieningen worden poorten ontwikkeld om bezoekers op te vangen. De poorten worden onderling verbonden met een nieuwe fietsroute door het landschapspark die het mogelijk maakt alle bijzondere natuur- en cultuur landschappen en erfgoed te beleven.

Voor recreatieondernemers vormt de kwaliteitsverbetering van de omgeving een verrijking van het aanbod voor hun klanten. Het landschapspark biedt kansen om zich te onderscheiden van concurrenten uit andere gebieden, maar vraagt wel om een zorgvuldige inpassing en aansluiting van golfbaan, camping of bungalowpark op de landschappelijke omgeving.

Voor versterking van de agrarische bedrijfsvoering worden grote delen van het gebied versterkt voor optimale grondgebonden teelt en gebruik als weide- en hooiland. Op een aantal plekken wordt beoogd de agrarische bedrijfsvoering te verbreden met landschaps- en natuurbeheer en in de toekomst wellicht ook recreatieve activiteiten zoals een theetuin of boerderijwinkel. Op twee plekken (nabij de Bredaseweg en de A27) wordt voorgesteld het agrarisch gebruik geleidelijk uit te plaatsen om een volwaardige verbinding tussen de natuurkernen mogelijk te maken. Voor de natuur tenslotte geldt dat stevige investeringen nodig zijn om barrières op te heffen en het gebied tot een samenhangend leefgebied te ontwikkelen. Hierbij wordt gedacht aan een landschapsbrug over de A27, een amfibieëntunnel, de passage van de Bredaseweg en onthekking van de talloze terreinen. Om de verschillende natuurwaarden onderling te verbinden wordt voorzien in een robuuste bosverbinding tussen de Vrachelse Heide en boswachterij Dorst, een kralensnoer van heideterreinen met open zand en schraalgraslanden, en aaneengeschakelde 'stepping stones' van natte natuur als verbinding tussen Surae en de Lage Vuchtpolder.



Om de verdroging te bestrijden bevat het plan voorstellen om schoon water terug het gebied in te leiden en vast te houden. Hiermee wordt het natuurlijk watersysteem van ondiepe kwel gevoed, de daarbij behorende natuurwaarden vergroot en de drinkwaterwinning voor ons mensen aangevuld. Deze maatregelen zullen in nauwe samenspraak met de terreinbeheerders en maatschappelijke organisaties uitgewerkt en gerealiseerd worden.



Toetsing planontwikkeling

De ontwikkeling van landgoed Heiningenhoef voldoet aan de uitgangspunten van de Gebiedsvisie.

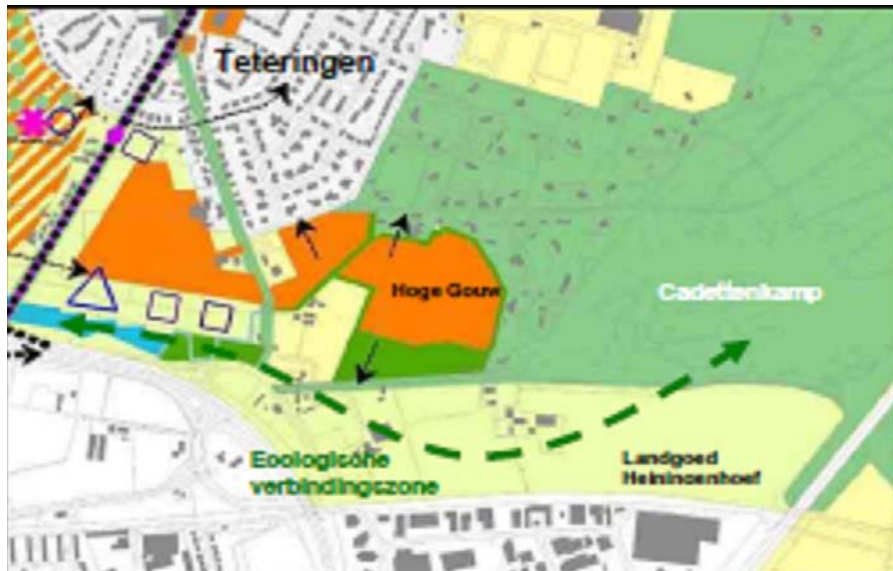
Structuurplan Breda-Noordoost~Teteringen

In mei 1999 is als voorbereiding op de Vinex-locatie rond Teteringen het 'Structuurplan Breda Noordoost - Teteringen' vastgesteld door de Gemeenteraad van Breda. Ook het buitengebied van Teteringen maakt onderdeel uit van het structuurplan. Dit komt voort uit de filosofie 'bouwen aan het landschap', om tegelijk met het bouwen van de woningbouwlocatie te werken aan een duurzaam functionerend landelijk gebied. In het structuurplan is een visie op het buitengebied opgenomen, die als basis heeft gediend voor een het Bestemmingsplan Buitengebied Teteringen. Van belang is de ecologische verbingszone die gelegd wordt tussen de Cadettenkamp en het gebied de Waterakkers (zie detailkaartje).

Voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 'Hoge Gouw' blijkt uit recente geluidsberekeningen dat de noodzakelijke geluidswal minder ver in oostelijke richting hoeft te worden doorgetrokken dan eerder gedacht. Dit betekent dat op het landgoed Heiningenhoef geen geluidswal hoeft te worden aangelegd.

Toetsing planontwikkeling

De ontwikkeling van landgoed Heiningenhoef voldoet aan het Structuurplan.



Kaart Landgoedontwikkeling uit Landschapsontwikkelingsplan voor het buitengebied

Landschapsbeleidsplan

De visie op landschapsontwikkeling van het buitengebied van Teteringen is uitgebreid beschreven in het landschapsbeleidsplan Teteringen. Het bestemmingsplan Buitengebied vormt hiervoor het planologisch kader. Het landschapsbeleidsplan sluit direct aan op de plannen van DLG voor de herinrichting van het herinrichtingsgebied Teteringen (Raamplan). Het idee uit het Landinrichtingsplan om te bouwen aan het landschap in de vorm van de ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk is één op één overgenomen. Het landinrichtingsplan zorgt er voor dat het raamwerk ook buiten het landinrichtingsblok wordt aangevuld en er een goede overgang wordt gemaakt met het stedelijk gebied. Hiertoe is er een groot aantal projecten opgesteld die betrekking hebben op verkeer, landbouw, recreatie, water, natuur, cultuurhistorie en beplantingen. Voorop staat het beschermen van en bouwen aan het landschap, dus het versterken van de landschapswaarden. Op de plankaart is een aantal inrichtingsprincipes aangegeven, waarbij voor het landgoed de volgende zaken van belang zijn:

- de ontwikkeling van een natte ecologische zone door middel van stapstenen;
- de aanleg van houtsingels en lanen;
- de ontwikkeling van infiltratievennen;
- aanleg van erfbeplantingen

Toetsing planontwikkeling

Het project past binnen de doelstellingen van het Landschapsbeleidsplan.

Beleidsnotitie functieverruiming buitengebied

In februari 2007 heeft de gemeenteraad van Breda de Beleidsnotitie Functieverruiming buitengebied vastgesteld. In deze notitie worden kaders gesteld waarbinnen nieuwe functies mogelijk zijn in het buitengebied. De beleidsnotitie geldt als beleidskader bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten zijn activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen. De voornaamste spelregel is dat nevenactiviteiten worden beoordeeld als vervolgactiviteiten, oftewel als toekomstige hoofdactiviteiten. De praktijk leert namelijk dat het opstarten van nevenactiviteiten op een agrarisch bedrijf vaak de eerste stap is richting beëindiging van het agrarische bedrijf. De (succesvolle) nevenactiviteit blijft dan als hoofdfunctie achter.

Mogelijkheden voor nevenactiviteiten kunnen zijn extensieve recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische hulpfuncties en statische binnenopslag. Bij het bepalen van het maximaal toegestane oppervlakte zal maatwerk worden verricht, afhankelijk van de nevenfunctie en de omgevingsomstandigheden. Horeca wordt in het buitengebied toegestaan als ondersteunende functie (bijvoorbeeld bij een manege of camping, of een boerenterras bij boerenbedrijf), indien deze niet strijdig is met de horecaregelgeving. Daarmee is horeca in strikte zin geen nevenfunctie. De horeca kan namelijk niet worden omgezet van ondersteunende functie in (nieuwe) hoofdfunctie bij beëindiging van de huidige hoofdfunctie.

Functieverruiming

In een groot aantal bebouwingsconcentraties worden in de toekomst ook niet aan het buitengebied gebonden functies toegestaan. Het gaat om gebieden met bebouwingsconcentraties waarin de stedelijke invloedssfeer nu reeds merkbaar is door de aanwezigheid van meerdere niet-agrarische functies en stedelijke vormen van bedrijvigheid. In het overige buitengebied blijven landbouw, natuur, extensieve recreatie en waterberging de belangrijkste functies. Functieverruiming blijft hier een bijzaak. Er zijn beperkt aanvullende mogelijkheden geschapen voor statische opslag van goederen (caravans en boten), voor paardenhouderijen, voor hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor wonen en voor extensieve recreatieve functies.

Toetsing planontwikkeling

Het project voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie functieverruiming buitengebied inzake nevenactiviteiten. Het betreft de mogelijkheid voor kleinschalige horeca zoals een theeschenkerij boerenterras of iets dergelijks (tot maximaal 100 m² bvo), verkoop van biologische producten (maximaal 100 m² bvo) dan wel het oprichten van een minicamping of een bed- en breakfastgelegenheid. Dergelijke functies passen goed bij het karakter van het landgoed en bieden een meerwaarde door het uitbreiden van de recreatieve mogelijkheden. Er is geen sprake van functieverruiming

Erfgoed in Context, Erfgoedvisie Breda 2008 – 2015

Breda is een historisch gegroeide stad, waarin het erfgoed gestalte kreeg dankzij haar inwoners. Als eigenaar van zijn erfgoed wil de gemiddelde Bredenaar dat met het erfgoed zorgvuldig wordt omgesprongen, nu en in de toekomst. Deze nota beschrijft hoe de gemeente Breda, als beheerder van het erfgoed, daar in de periode 2008-2015 aan gaat voldoen. Het Bredase erfgoed vormt de basis van de Bredase identiteit. Het doel is dan ook om de bestaande identiteit te versterken en voorwaarden te creëren om die identiteit uit te bouwen nu en in de toekomst. Daarmee is erfgoed tevens de basis van de ruimtelijke ontwikkeling en wordt duidelijk dat erfgoed onderdelen niet langer op zichzelf staan, maar onderdeel zijn van een groter geheel: de context.

In paragraaf 2.3.1 wordt ingegaan op de het cultureel erfgoed. Zowel vanuit archeologie, de historische geografie als het gebouwd erfgoed worden de waarden van het plangebied en de directe omgeving beschreven. Het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden vormen een belangrijk uitgangspunt bij de planontwikkeling.

