

GEMEENTE TETERINGEN

BESTEMMINGSPLAN

"BUITENGEBIED 1983"

II TOELICHTING

BURO RUYS EN BOLDER

ARCHITECTUUR EN STEDEBOUW
Olvenhoutselaan 7 BREDA

Inhoud - vervolg -

9.3.	"Agrarisch bouwblok" en "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder"	51
9.3.1.	De toedeling van de bouwblokken	51
9.3.2.	De grootte van de bouwblokken	51
9.3.3.	De bouwblokkategorieën	51
9.3.4.	De bouw mogelijkheden in de bestemmingen "Agrarisch bouwblok" en "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder"	51
9.3.4.1.	Algemeen	51
9.3.4.2.	Tweede bedrijfswoning	51
9.3.4.3.	Extra woonruimte ten behoeve van de rustende agrariër	52
9.3.4.4.	De toegestane bouwhoogten	52
9.3.4.5.	"Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder"	52
9.3.5.	Eisen ten aanzien van de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven	53
9.4.	Primaire agrarisch gebied	53
9.5.	Agrarisch gebied zonder bebouwing	54
9.6.	Agrarisch gebied met landschappelijke waarde	55
9.7.	Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde	56
9.8.	Bos- en natuurgebieden	56
9.9.	Woning A	58
9.10.	Woning B	58
9.11.	Woning C	58
9.12.	Recreatiewoning	58
9.13.	Landhuis	58
9.14.	Bedrijfsdoeleinden	59
9.15.	Kantoren, handel en nijverheid	59
9.16.	Benzinestation en pleisterplaats	59
9.17.	Horecabedrijf	59
9.18.	Manege	59
9.19.	Kennel voor huisdieren	59

Inhoud - vervolg -

9.20.	Paardenfokkerij	59
9.21.	Agrarisch-technisch hulpbedrijf	60
9.22.	Bijzondere bebouwing A	60
9.23.	Bijzondere bebouwing B	60
9.24.	Onverharde weg	60
9.25.	Verharde weg	60
9.26.	Waterhuishoudkundige doeleinden	60
9.27.	Waterwinning (beschermingszones)	61
9.28.	Belemmeringszones	62
9.29.	Aanlegvergunningen	63
9.30.	Overige regelingen en bepalingen	65
9.30.1.	Functiewijziging agrarisch bedrijf	65
9.30.2.	Functiewijziging woning	65
9.30.3.	Windmolens	66
9.30.4.	Volkstuinen	66
9.30.5.	Overgangsbepalingen	66
10.	<u>WET GELUIDHINDER</u>	67
11.	<u>TOETSING BESTEMMINGSPLAN AAN HET STREEKPLAN</u>	
12.	<u>VOOROVERLEG</u>	

1. ALGEMEEN1.1. INLEIDING

Op 6 augustus 1974 werd door de Gemeenteraad van Teteringen het bestemmingsplan "Buitengebied 1974" vastgesteld. Dit plan, dat het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1966" verving, werd op 5 november 1975 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gedeeltelijk goedgekeurd (G. nr. 225.539).

Tegen de onthouding van goedkeuring aan enkele planellementen werd bercep aangetekend bij de Kroon. Bij Koninklijk Besluit van 28 juni 1980, nr. 40, werd het plan gedeeltelijk goedgekeurd. De Kroon bevestigde echter de door appellante bestreden onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten, terwijl ambtshalve aan een groot gedeelte van de gebruiksbepalingen (wegens het ontbreken van de z.g. toevervrijstelling) en de aanlegvergunningen (wegens het ontbreken van een motivering) goedkeuring werd onthouden.

Ingevolge artikel 30 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de Gemeenteraad binnen 1 jaar, of door gebruik te maken van artikel 30 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening 1½ jaar na het verzenden van het Koninklijk Besluit een herziening te hebben vastgesteld, rekening houdende met de beslissing van Gedeputeerde Staten de Kroon.

Het gemeentebestuur heeft echter bewust afgezien van een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1974". Dit om de volgende reden.

Omdat het oorspronkelijke bestemmingsplan ruim 8 jaar geleden is opgesteld kan, afgezien van de niet-goedgekeurde plandeelten, een aantal planellementen als verouderd worden beschouwd. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de jurisprudentie, nieuwe richtlijnen van de provincie en het herziene streekplan "West-Brabant", maken het noodzakelijk het plan op meer punten te herzien dan alleen de niet-goedgekeurde gedeelten. In technisch opzicht is een partiële herziening goed

mogelijk, doch als deze te omvangrijk wordt gaat dit ten koste van de leesbaarheid en dus de duidelijkheid voor de burger. Dit laatste aspect heeft zeer zwaar gewogen bij de uiteindelijke beslissing een integrale herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 1974", het bestemmingsplan "Buitengebied 1981" in procedure te brengen.

1.2. DE OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Bij de opzet van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de opzet van het bestemmingsplan "Buitengebied 1974". Zoals reeds naar voren is gebracht, is echter een aantal planellementen herzien omdat deze qua bestemming of qua regeling verouderd bleken te zijn. Voorts is thans zoveel mogelijk rekening gehouden met de nieuwste jurisprudentie, de in 1976 door Gedeputeerde Staten uitgebrachte nota "Inrichting bestemmingsplannen Buitengebied" en de daarna verschenen aanvullingen hierop, en het nieuwe "streekplan West-Brabant".

1.3. DE GRENZEN VAN HET PLAN

Ten opzichte van het thans gedeeltelijk vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1974" is alleen aan de westkant van de dorpskern de plangrens gewijzigd. Dit in verband met de reeds gerealiseerde uitbreiding "Kerkeind".

1.4. WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1974"

Ten opzichte van het bestemmingsplan "Buitengebied 1974" is het voorliggend bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd. Enerzijds gaat het om de invulling van een aantal niet-goedgekeurde planelementen (bestemmingen en voorschriften).

Anderzijds om de wijziging van planelementen die inhoudelijk en in juridische zin verouderd waren.

Ten aanzien van dit laatste kan bovendien worden gesteld, dat de planopzet aanzienlijk vereenvoudigd kon worden door het aantal hoofdbestemmingen te verminderen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het "oude" plan zijn:

1. De bestemmingen van het gebied ten westen van het Hoeven-eind en ten noorden van de Zwarte Dijk zijn gewijzigd in "Primair agrarisch gebied" en "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde", waardoor aansluiting werd verkregen op het nieuwe streekplan.
2. De bestemming van het gebied ten zuiden van de Nieuwe Kadijk is gewijzigd in "Primair agrarisch gebied" (tevens kernrandgebied).
3. De bestemming van het gebied ten zuiden van de Galgestraat is gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde".
4. Behoudens de bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing", die toch reeds een bufferfunctie heeft, zijn de gronden met de bestemmingen "Primair agrarisch gebied", "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" en "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" voorzien van de aanduiding "kernrandgebied", voorzover deze rechtstreeks grenzen aan de woongebieden. Deze benadering is in overeenstemming met het provinciale beleid.
5. Alle agrarische bedrijven zijn thans opgenomen in een bouwblok ("Agrarisch bouwblok" of "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder").
6. De bestemming van het gebied tussen het Hoeven-eind en de Keistraat is gewijzigd in "Primair agrarisch gebied" en, voorzover grenzend aan de dorpskern: "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde", tevens kernrandgebied. Deze gewijzigde bestemmingscategorisering doet meer recht aan de feitelijke situatie ter plaatse.
7. De bestemmingen "Natuurgebieden met recreatief gebruik" en "Landgoed" zijn gewijzigd in resp. "Bos en verspreide houtopstanden" en "Natuurgebied" (voor zover het betreft het landgoed Oosterheide). Deze vereenvoudiging kon worden doorgevoerd zonder dat dit ten koste gaat van de bescherming van de desbetreffende gebieden.
8. Omdat een gedeelte van het gemeentelijk grondgebied is gelegen in de invloedssfeer van het waterwingebied ten noorden van de Vraggelsebaan, zijn thans in het plan de bijbehorende beschermingszones opgenomen.
9. De vigerende bestemming "Woning" is thans gesplitst in de bestemming "Woning A" (verspreid gelegen burgerwoningen), "Woning B" (aangebouwde woningen) en "Woning C" (burgerwoningen met bijzondere architectonische en cultuurhistorische waarden).
10. Voorts is een aantal nieuwe bestemmingen opgenomen. Het gaat hierbij veelal om activiteiten die passend worden geacht in het landelijk gebied.

2. NATIONALE, PROVINCIALE EN STADS- GEWESTELIJKE DOELSTELLINGEN EN UITGANGSPUNTEN

2.1. HET RUIMTELIJK BELEID OP NATIONAAL NIVEAU

Een formeel plan met betrekking tot de ruimtelijke ordening in Nederland bestaat niet. Op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan de Kroon echter voor bepaalde facetten van het nationale ruimtelijk beleid plannen vaststellen.

Dit is echter tot op heden niet gebeurd.

In een aantal nota's zijn wel gedachten over de ruimtelijke ordening op nationaal niveau vastgelegd. Zo kunnen genoemd worden:

- de eerste nota Ruimtelijke Ordening (1960),
- de tweede nota Ruimtelijke Ordening (1966),
- de deelnota's welke samen de derde nota Ruimtelijke Ordening vormen.

In het kader van de derde nota Ruimtelijke Ordening zijn achtereenvolgens uitgebracht:

- Oriënteringsnota (vastgesteld in 1973),
- Verstedelijkingsnota (vastgesteld in 1976),
- de Nota Landelijke Gebieden / Beleidsvoornemens (1977),
- de Nota Landelijke Gebieden / Regeringsbeslissing (1979).

In de Oriënteringsnota worden met betrekking tot het te voeren beleid de navolgende hoofddoelstellingen geformuleerd:

Het bevorderen van zodanige ruimtelijke en ekologischerom-
dities, dat:

- a. de wezenlijke strevingen van individuen en groepen in de samenleving zoveel mogelijk tot hun recht komen;
- b. de diversiteit, samenhang en duurzaamheid van het fysisch milieu zo goed mogelijk worden gewaarborgd

Nota Landelijke Gebieden

De in 1977 verschenen Nota Landelijke Gebieden en de Structuurschets voor het landelijk gebied moeten worden gezien als een nadere uitwerking en concretisering van de beleidsdoelstel-

lingen uit de Oriënteringsnota.

De nota Landelijke Gebieden en de Structuurschets welke de procedure van de Planologische kernbeslissing doorlopen, zijn in 1979 onder invloed van de inspraak en het overleg in aangepaste vorm als een beleidsbeslissing van de regering aan de Kamer aangeboden.

De nota is thans van een zodanige opzet dat hierin de algemene beleidslijnen voor de wat langere termijn zijn aangegeven, terwijl de concrete uit het beleid voortvloeiende maatregelen voor de middellange termijn per sektor en per landsdeel in de structuurschets zijn opgenomen.

In de structuurschets voor de landelijke gebieden is voor het landelijk gebied een zonerings uitgewerkt, terwijl per landsdeel is aangegeven wat het meest gewenste ruimtelijke beleid dient te zijn.

Volgens de structuurschets liggen rond de stad Breda gebieden binnen de stedelijke invloedssfeer. Het beleid dient hier gericht te zijn op inpassing van stedelijke functies in gebieden met afwisselend landbouw, natuur en andere functies in kleinere ruimtelijke eenheden (het gebied ten zuiden en oosten van Breda) en de gebieden met als hoofdfunctie landbouw (de gebieden ten noorden en westen van Breda).

De structuurschema's

Als uitwerking van de nota Landelijke Gebieden zijn in het voorjaar van 1981 achtereenvolgens verschenen de structuurschema's: Landinrichting, Openluchtrecreatie en Natuur- en Landschapsbehoud.

Deze structuurschema's, die in samenhang met elkaar tot stand zijn gekomen, hebben betrekking op de hoofdlijnen en beginselen van het te voeren rijksbeleid in de respectievelijke sectoren voorzover die van algemeen belang zijn voor het nationale ruimtelijk beleid. Zij geven in het bijzonder inzicht in de ruimtelijke aspecten op middellange en lange termijn van de landinrichting, van natuur en landschapsbehoud en van de openluchtrecreatie.

Voor de lagere overheden (provincie en gemeente) wordt hiermee het kader aangegeven voor een verdere uitwerking op respectievelijk het streek- en bestemmingsplanniveau. De in 1981 gepresenteerde structuurschema's zullen de procedure van de Planologische Kernbeslissing (P.K.B.) doorlopen.

Voor de gemeente Teteringen kan het structuurschema Landinrichting op den duur gevolgen hebben, omdat het landelijk gebied, op voorstel van de provincie, in aanmerking komt voor herinrichting of ruilverkaveling in verband met "een disharmonie tussen de kwaliteit van het landschap en de functies die het gebied vervult of moet vervullen". De overige structuurschema's hebben geen bijzondere betekenis voor het Teterings grondgebied.

2.2. HET RUIMTELIJK BELEID OP PROVINCIAAL NIVEAU

Volgens artikel 4.1. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen Provinciale Staten: "voor één of meer gedeelten, of voor het gehele gebied der provincie een streekplan vaststellen, waarin de toekomstige ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied in hoofdlijnen wordt aangegeven".

In tegenstelling tot het gemeentelijk bestemmingsplan bezit het streekplan geen juridisch bindend karakter. Dit wil echter niet zeggen dat het een vrijblijvend stuk is; het vormt de basis voor het goedkeuringsbeleid ten aanzien van gemeentelijke bestemmingsplannen en voor het geven van aanwijzingen door Gedeputeerde Staten.

Thans wordt de provincie Noord-Brabant "bedekt" door een tweetal vigerende streekplannen: het streekplan "Midden- en Oost-Brabant" dat werd vastgesteld in februari 1978 en het streekplan "West-Brabant" dat werd vastgesteld in oktober 1981.

Het grondgebied van de gemeente Teteringen is gelegen in het streekplan West-Brabant, zodat bij de onderhavige planherziening hier de nodige aandacht aan besteed dient te worden.

Het streekplan West-Brabant stelt voor wat betreft het landelijk gebied op de navolgende beleidsuitgangspunten:

1. Door landschapsbouw moet worden gestreefd naar:
 - versterking van de samenhang tussen de geomorfologische en visueel-ruimtelijke structuren;
 - visuele en functionele inpassing van de bestaande stad en stedelijke ontwikkelingen in het omliggend buitengebied;
 - verhoging van de aantrekkelijkheid voor de recreatie van plaatsen waar dit wenselijk en mogelijk is;
 - inpassing van infrastructuurele, recreatieve en andere voorzieningen in het landschap.
 In al deze gevallen dient de landschapsbouw te zijn afgeleid op het functionele gebruik van de ruimte.
2. In gebieden met een agrarische functie moet gestreefd worden naar een zodanige inrichting, dat mogelijkheden voor een doelmatige bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling zoveel mogelijk gewaarborgd zijn.
3. Stedelijke, infrastructuurele, militaire en recreatieve ontwikkelingen dienen de landbouwkundige waarden zoveel mogelijk te respecteren. Ook het beleid ten aanzien van natuur

en landschap dient de landbouwkundige waarden zoveel mogelijk te respecteren.

4. Stedelijke, infrastructurale, militaire, landbouwkundige en recreatieve ontwikkelingen moeten gebieden met relatief hoge waarden van natuur, landschap en/of cultuurhistorie zoveel mogelijk respecteren.
5. In het buitengebied dienen bebouwing en andere activiteiten, die niet functioneel aan dat gebied zijn gebonden, te worden geweerd.
6. Bij de plaatsbepaling van bebouwing en infrastructuur in het buitengebied moet, voorzover de aard van de activiteiten dit toelaat, worden gestreefd naar aansluiting bij bestaande bebouwing en infrastructuur. Dit geldt in versterkte mate voor relatief weinig aangetast buitengebied. Bij de plaatsbepaling van nieuwe agrarische bebouwing zullen de mogelijkheden voor een doelmatige bedrijfsvoering en -ontwikkeling zoveel mogelijk gewaarborgd dienen te zijn.
7. Bij de bepaling van de plaats van dagrecreatieve concentratiepunten moet in eerste instantie aansluiting worden gezocht bij woongebieden, in tweede instantie bij bestaande recreatievoorzieningen.
8. Zandwinning moet worden gekoncentreerd in een beperkt aantal diepe ontgrondingen. De daaruit voortvloeiende mogelijkheden voor recreatief gebruik en stadseleding maken ligging van de winplaatsen in de stadsregio's gewenst. Noodzakelijke diepe ontgrondingen buiten de stadsregio's moeten een aan het desbetreffende gebied aangepaste bestemming krijgen. Oppervlakte-ontgrondingen ten behoeve van cultuurtechnische verbeteringen in agrarische gebieden zullen mogelijk blijven, tenzij daartegen uit een oogpunt van natuur en landschap overwegende bezwaren bestaan.
9. Er moet worden gestreefd naar handhaving van een gevarieerd aanbod van voorzieningen voor de verblijfsrecreatie, waarbij in de afweging de belangen van andere recreatievormen en de landbouw, alsmede de waarden van natuur en landschap dienen te worden betrokken. Snijperverkaveling wordt afgewezen; uitbreiding van bestaande woningen en stichting van

nieuwe complexe recreatiewoningen en tweede woningen worden eveneens afgewezen, indien deze woningen individueel eigendom zijn en bestemd voor privé-gebruik.

10. Een eventuele uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor boten dient plaats te vinden in jachthavens. De uitbreiding van bestaande alrede situeringen grootte van nieuwe jachthavens dienen afgestemd te worden op de capaciteit van het vaargebied. Deze capaciteit wordt mede bepaald door de belangen van de beroepsvaart, de beroepsvisserij, de sportvisserij en de oeverrecreatie, terwijl ook milieuhygiëne en de zorg voor de kwaliteit van het natuurlijk milieu hun eisen stellen. Het veiligheidsaspect dient hierbij uitdrukkelijk te worden betrokken.
11. Een efficiënt gebruik van de militaire terreinen ook voor andere dan militaire doeleinden dient te worden bevorderd.

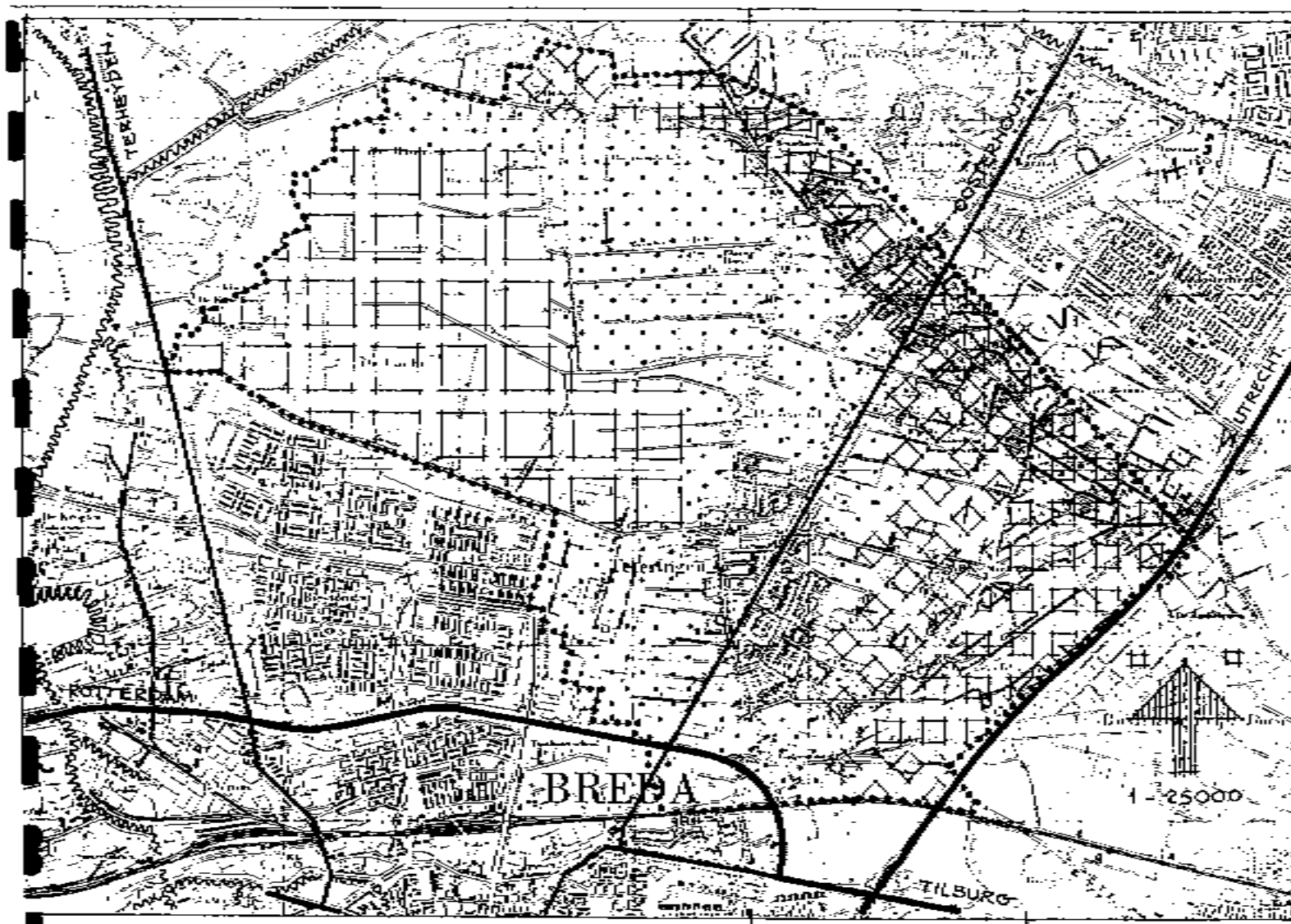
Voor wat betreft de ruimtelijke hoofdelementen stelt het ontwerp-streekplan dat de gemeente Teteringen is gelegen in de stadsregio Ardebe-Costerhout. Onder stadsregio wordt in dit verband verstaan: het samenstel van één of meer grote centra met omringende kleinere kernen die door hun vele onderlinge relaties één functioneel geheel vormen.

Binnen de stadsregio's worden in het streekplan plaatselijk z.g. geledingszones aangegeven.

De geledingszones worden beschouwd als verwevingszones van stedelijke functies en aan het landelijk gebied gebonden functies. Ze dienen in het algemeen tot:

- het geleiden van de verstedelijking;
- het opnemen van stedelijke functies die naar hun aard een plaats kunnen krijgen in de groene ruimte;
- het veilig stellen van aan het landelijk gebied gebonden functies binnen de stadsregio's.

Ten noordoosten van de kom van Teteringen is een geledingszone aangegeven die deel uitmaakt van een bovenregionale structuur. Dit betekent dat het hier gaat om een continue voortzetting van het landelijk gebied in de stadsregio.



TETERINGEN

B.P. BUITENGEBIED 1983.

5594

STREEKPLAN WEST-BRABANT

	AGRARISCH GEBIED.
	VISUEEL OPEN AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAP- PELIJKE WAARDE.
	AGR. GEBIED MET LANDSCH. EN /OF CULTUURHISTORI- SCHE WAARDE.
	AGR. GEBIED/BOSGEBIED MET NATUURWAARDE.

GELEDINGSZONE, ONDER-
DEEL UITMAKEND VAN DE
BOVENREGIONALE STRUC-
TUUR. (TYPE A)

OVERIGE GELEDINGSZONES
(TYPE B).

KAART 1.

BURO RUYSEN BOLDER - BREDA.

De zône tussen Teteringen en Breda heeft daarentegen geen bovenregionaal karakter.

De beide zônes vervullen mede gezien hun relatief gunstige ligging ten opzichte van de stedelijke woongebieden (Oosterhout en Breda) een functie ten behoeve van de recreatieve uitloop van bewoners van de aanliggende kernen. Het streekplan acht de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen ten behoeve van de bevolking Breda-Noord in de zône tussen Teteringen en Breda mogelijk.

Voor het landelijk gebied geeft het streekplan een zonering aan met daarbij de uitgangspunten voor het te voeren beleid. Over het grondgebied van de gemeente Teteringen zijn de navolgende aanduidingen gelegd:

- a. Agrarisch gebied;
- b. Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde;
- c. Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde;
- d. Bosgebied met natuurwaarde.

Agrarisch gebied

Het beleid dient erop gericht te zijn de agrarische functie te behouden en zo mogelijk te versterken. Nieuwe ontwikkelingen dienen het agrarisch functioneren te respecteren en zich te richten op, of rekening te houden met behoud of verbetering van de agrarische produktiestructuur.

Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde

Het beleid dient in deze gebieden erop gericht te zijn de agrarische functie te behouden en zo mogelijk te versterken en de aanwezige visuele openheid in samenhang met het functionele (agrarische) gebruik te beschermen.

Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde

Het beleid dient erop gericht te zijn de aanwezige landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in nauwe samenhang met het agrarisch gebruik te beschermen en waar mogelijk en wenselijk verder te ontwikkelen.

Bosgebied met natuurwaarde

In deze gebieden dient het beleid erop gericht te zijn de aanwezige natuurwaarden in nauwe relatie met het functionele gebruik (bosbouw) te beschermen en waar mogelijk en wenselijk verder te ontwikkelen.

2.3. HET RUIMTELIJK BELEID OP STADSGEWESTELIJK NIVEAU

Voor het stadsgewest Breda, waarvan de gemeente Teteringen deel uitmaakt, is thans een structuurplan in voorbereiding. Een dergelijk plan kan een belangrijke taak hebben voor wat betreft de onderlinge afstemming van de ruimtelijke ontwikkelingen in de stadsgewestgemeenten.

Ook kan een structuurplan dienst doen als een nadere uitwerking van het streekplan.

Voor wat betreft de sektor openluchtrecreatie is in de loop van 1981 het ontwerp-basisplan Openluchtrecreatie gepresenteerd. In dit plan wordt aangegeven in welke delen van het gewest nieuwe ontwikkelingen voor wat betreft de openluchtrecreatie moeten worden gestimuleerd, danwel worden afgeremd. Het ontwerp-basisplan kent aan de gemeente Teteringen een belangrijke recreatieve functie toe, te weten:

- direct ten oosten en zuidoosten van de kern: intensieve dagrecreatie, bestaand en te handhaven
- het bosgebied ten noordwesten van de kern: matig extensieve dagrecreatie, bestaand en te handhaven

- het gebied direkt grenzend aan de Hoge Vugt en het gebied dat wordt begrensd door het Bergse pad en de Oosterhoutseweg: natio extensieve dagrecreatie, te ontwikkelen
- het overige poldergebied: zeer extensieve dagrecreatie, te handhaven of te ontwikkelen

2.4. HET RUIMTELIJK BELEID OP GEMEENTELIJK NIVEAU

Voor wat betreft het ruimtelijk beleid ten aanzien van het landelijk gebied beschikt de gemeente thans over het gedeeltelijk niet-goedgekeurde bestemmingsplan "Buitengebied.1974". Een zeer belangrijk en goedgekeurd element van dit plan is de bufferzone welke is aangegeven tussen de kor van Teteringen en de gemeentegrens met Breda.

Nog steeds huldigt het gemeentebestuur het standpunt dat deze zone zijn oorspronkelijke karakter dient te behouden.

In dit verband moet worden gewezen op de in augustus 1981 verschenen (ontwerp) Struikturischets waarin door het College een visie wordt gegeven op de te verwachten woningbehoefte, de mogelijke en gewenste bouwplaatsen, de omvang en samenstelling van de inwonertallen als draagvlak voor het voorzieningenpakket en op de voor de werkgelegenheid benodigde ruimte.

Als mogelijke, toekomstige bouwlocaties worden in de Struikturischets genoemd:

- a. een gebied van circa 12 ha ten noorden van de Groenstraat en ten westen van het Hoefeneind;
- b. een gebied van circa 13 ha ten noorden van de huidige dorpskom;
- c. een tweetal gebieden met een gezamenlijke oppervlakte van 31 ha ten oosten van de dorpskom.

Omdat er nog geen definitief standpunt is ingenomen met betrekking tot de bovenbedoelde bouwlocaties, is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan hiermee rekening te houden.

Daarom dient uitdrukkelijk te worden gesteld dat het, ondanks de thans aan de desbetreffende gronden gegeven kwalifikaties en bestemmingen, niet uitgesloten moet worden geacht, dat te zijner tijd bebouwing zal plaatsvinden. Het bestemmingsplan zal dan gewijzigd moeten worden.

3. HET FYSISCH PATROON3.1. GEOLOGISCHE ONTSTAANSWIJZE

De belangrijkste structuurbepalende afzettingen in de gemeente Teteringen zijn gevormd in het geologische tijdperk het Pleistoceen. Ook in het daaropvolgende Holoceen, dat begon rond 8000 voor Chr. zijn nog afzettingen gevormd die van belang zijn voor de gebruikseigenschappen van de bodem.

Ten tijde van het Oud-Pleistoceen bestond West-Brabant uit een groot estuarium met veel grotere en kleinere geulen. De bodem werd gevormd door zware klei. In de periode van de IJstijden (het Pleistoceen) werden tijdens koude, droge perioden door de wind zanden aangevoerd die werden afgezet in brede zegen. Ook de brede geulen uit voorgaande perioden werden daarmee gedeeltelijk opgevuld. Aldus werd een patroon gevormd van brede dekzandruggen en lager gelegen kommen en dalen, waarin in latere tijd riviertjes ontstonden.

De gemeente Teteringen is gelegen op de overgang tussen hoog en laag. Het hoge gedeelte maakt deel uit van een brede dekzandrug die loopt van Gilze via Rijen naar Oosterhout. Het lager gelegen gebied wordt gevormd door het dal van het riviertje de Mark met de aanliggende laagten: o.m. de Lage Vuigt.

Onder invloed van de klimaatverbetering tijdens de periode van het Holoceen, trad als gevolg van de grondwaterspiegelstijging in de Lage Vuigt veengroei op.

Tijdens periodieke overstromingen van de Mark werden hier kleilagen afgezet. In de historische tijd ontstonden door roefbouw van de mens stuifzanden op de hoge, droge delen van het dekzandgebied (Cadettenkamp).

3.2. GEOMORFOLOGIE

Het grondgebied van de gemeente Teteringen vertoont een hellende ligging in oost-westrichting, welke globaal verloopt van $\pm 7 \text{ m} \pm \text{N.A.P.}$ tot $\pm 0,5 \text{ m} \pm \text{N.A.P.}$ in de laagste delen van de polder. De noord- en oostrand van de gemeente vertonen een golvend terreinoppervlak.

Het mikroreliëf van de stuifzandgebieden is vrij sterk. De overgang van het zandgebied naar de klei wordt geaccentueerd door een relatief sterke helling met ongeveer 2 meter hoogteverschil over circa 200 meter.

Het poldergebied heeft een vlak terreinoppervlak.

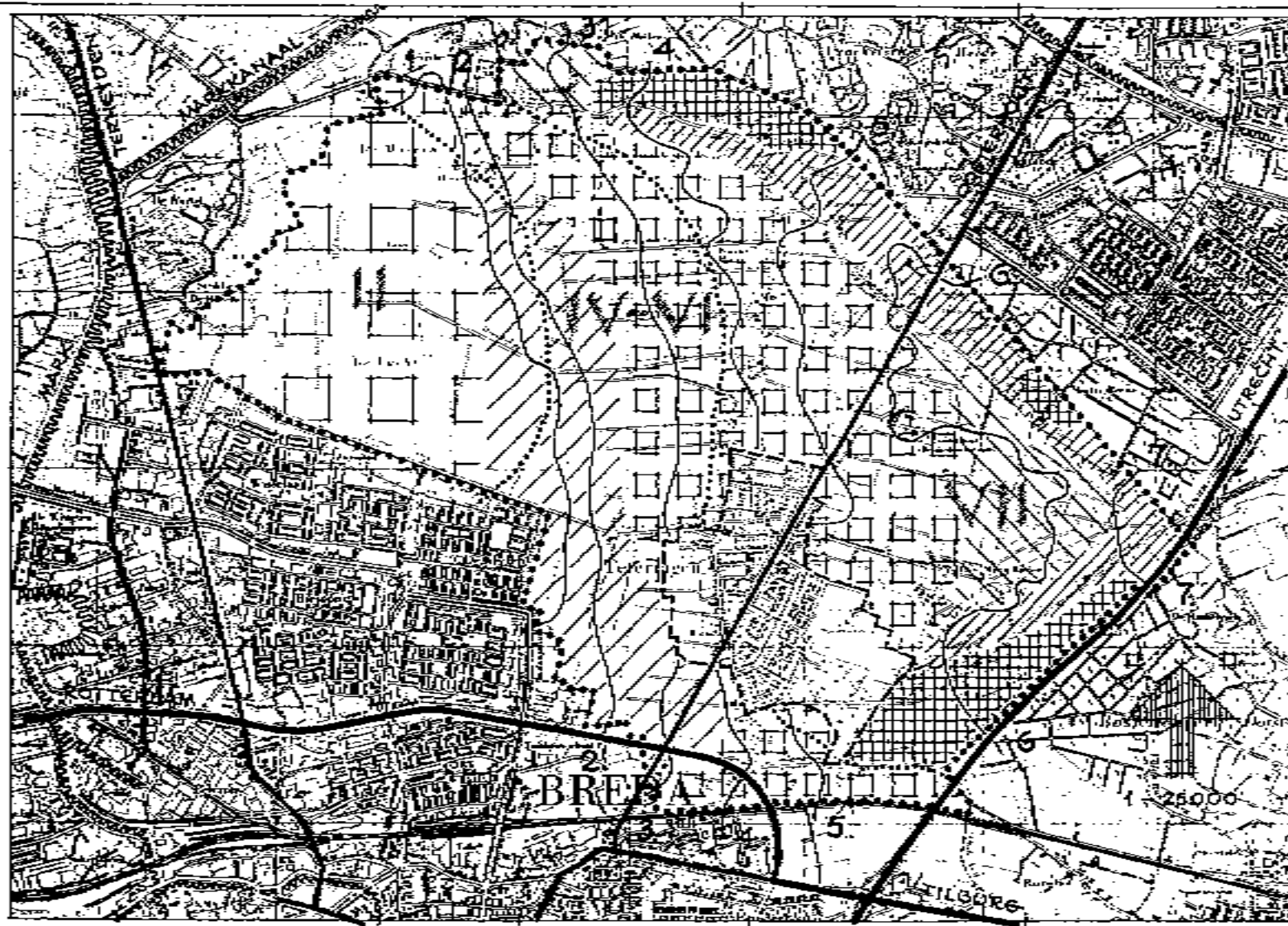
3.3. BODEN

Aan de indeling in bodentypen liggen processen van bodemvorming ten grondslag, die van zowel natuurlijke als menselijke oorsprong zijn.

De mens vestigde zich op de overgang van de zandgronden naar de rivierklei. De hogere gronden waren als bouwland in gebruik. Ze werden berest met potstalmest, een mengsel van schapenest, plaggen, zand en huisvuil. Door deze bemesting kregen de zandgronden een dikke humeuze bovenlaag leerdlaag waardoor deze gronden enkeerdgronden worden genoemd.

De hoge enkeerdgronden liggen hoog ten opzichte van het grondwater, het zijn oude akkergebieden. Direct daaraan grenzend liggen de lage enkeerdgronden: de bemeste weidegronden op de overgang naar de rivierklei.

Op de hogere gronden trad een natuurlijk proces van bodemvorming op. Door de verticale beweging van het grondwater trad in- en uitspoeling van organisch materiaal en metalen op, waardoor in- en uitspoelingshorizonten ontstonden.

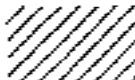
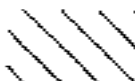
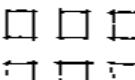
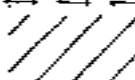
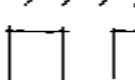


TETERINGEN

B.P. BUITENGEBIED 1983

5 5'

ABIOTISCHE FAKTOREN BODEM-GRONDWATER-HOOGTELIJNE

-  DUINVAAGGROND.
-  VELDPDOLGROND.
-  HAARPDOLGROND.
-  HOGE ENKEERDGROND.
-  ASSOCIATIE
BEEKERDGROND -
- LAGE ENKEERDGROND.
-  DRECHTVAAGGROND.

II IV-VI VI

GRONDWATERTRAPPEN II - IV - VI - VII

5. HOOGTELIJNEN IN MTR+NA

KAART 2

BURO RUYS EN BOLDER - BRED.

De veldpodzolgronden zijn onder invloed van deze fysisch-chemische processen ontstaan. De haarpodzolgronden verschillen in zoverre van de veldpodzolgronden, dat bij de profielvorming de invloed van het grondwater achterwege is gebleven.

De duinvaaggronden komen voor in de stuifzandgebieden en hebben geen duidelijke profielopbouw.

Het ontstaan van de rivierkleigronden is reeds besproken in par. 3.1. Deze gronden worden vanwege het voorkomen van venige tussenlagen drechtvaaggronden genoemd. Op de overgang van de rivierklei naar het zandgebied ligt een zone, waarin afwisselend lage enkeerdgronden en beekeerdgronden voorkomen.

Beekeerdgronden zijn laaggelegen zandgronden die periodiek werden overstroomd. Hierbij werd een eerdlaag gevormd die normaliter uit lenig zand bestaat maar ter plaatse een kleilig karakter heeft. Dikke veenlagen zoals deze in de Lage Vegt voorkomen ontbreken hier.

Geschiktheid van de bodemtypen voor akker- en weildebouw
(geschiktheidsklassificatie Stiboka).

Duinvaaggronden : ongeschikt voor akker- en weildebouw
(te droog)

Veldpodzolgronden : matig - vrij slechte zandbouwlandgrond
matig - slechte graslandgronden

Haarpodzolgronden : zeer slechte zandbouwlandgronden
ongeschikt voor blijvend graslanden

Hoge enkeleerdgronden : matig - goede zandbouwlandgronden
(afhankelijk van de stand van het grondwater)
matig - goede graslandgronden (afhankelijk van de stand van het grondwater)

Associatie beekeerd-

lage beekeerdgronden: matig - goede zandbouwlandgronden
goede graslandgronden

Drechtvaaggronden : slechte - matige kleibouwlandgronden
(te nat)
matig - goede graslandgronden

3.4. GRONDWATER

Uit het voorgaande kan reeds een beeld worden verkregen van de hydrologische situatie. Deze wordt reer precies uitgedrukt in grondwatertrappen. Een grondwatertrap is een kengetal voor de gemiddelde hoogste (GHW) en laagste grondwatertrap (GLW). De indeling is als volgt:

Grondwatertrap	II	IV	VI	VII
GHW in cm beneden maaiveld	-	<40	40-80	>80
GLW in cm beneden maaiveld	50-80	80-120	>120	>120

Tekening 2 geeft het volgende beeld:

De droge tot zeer droge gebieden liggen langs de noord- en oostrand van de gemeente. De vochtige gronden liggen in een brede zone ten westen van het Hoefvenend en de Hoolstraat. De uitgesproken natte gronden liggen in het westelijk gedeelte van de polder de Lage Vegt.

3.5. HET ABIOTISCH PATROON

Op basis van de voorgaande gegevens kan een aantal gebieden worden onderscheiden, die voor wat betreft bodem, grondwater en hoogteligging homogeen zijn. De karakterisering van het abiotisch patroon biedt goede mogelijkheden voor een juiste beschouwing van het landschappelijk patroon.

Op tekening 3 worden de volgende eenheden onderscheiden:

Dekzandruggen:

geologisch : door de wind afgezet
 bodem : hoge enkeerdgronden, veldpodzolgronden,
 laarpodzolgronden
 vochttoe-
 stand : droog tot zeer droog
 hoogteligging: A. middel hoge dekzandrug, 5 - 7,5 m + N.A.P.
 B. lage dekzandrug, 2,5 - 5 m + N.A.P.
 mikoreliëf : zwak golvend

Stuifzanden:

geologisch : door de wind afgezet
 bodem : duinvaaaggronden
 vochttoestand: zeer droog
 hoogteligging: 1,5 - 7,5 m + N.A.P.
 mikoreliëf : sterk golvend

Riviergrond - kern:

geologisch : door de rivier afgezet
 bodem : drechtvaaggrond
 vochttoestand: nat
 hoogteligging: 0 - 1 m + N.A.P.
 mikoreliëf : gèén, vlak.

Overgangszone:

geologisch : door de wind en rivier afgezet
 bodem : beekerdgrond, lage enkeerdgrond
 vochttoestand: vochtig
 hoogteligging: ± 1 - 2,5 m + N.A.P.
 mikoreliëf : hellend.

4. L A N D S C H A P

4.1. ONTSTANNINGSGESCHIEDENIS

De eerste bewoning van het plangebied vond plaats op de overgang van de droge zandgronden naar de lage natte riviergronden. Daarbij ontstond een dorpsvorm, die aansloot op de mogelijkheid om van de voordelen van beide grondsoorten te profiteren: het wegdorp op basis van het gemengde bedrijf. De boerderijen werden in een rij evenwijdig aan de grens droog-nat gebouwd. Zo ontstond een bebouwings- en wegenstructuur die in hoofdzaak noord-zuid gericht was. Deze werd gevormd door de Hoolstraat en het Hoeveneind. Haaks daarop vond de verkaveling plaats waar de ontsluiting op werd afgestemd. Dichtbij de boerderijen lagen de akkers, daarachter lagen de weilgronden en de hoollanden. Een gevolg van deze structuur is dat de oude boerderijen langs de Hoolstraat en het Hoeveneind haaks op de weg staan, hetgeen afwijkend is van het gangbare Brabantse beeld.

Naar aanleiding van de behoefte aan meer landbouwgrond, werd ook de zone ten noorden en ten oosten van de oude kern benut. Aan de oostkant ontstond een bebouwingspatroon evenwijdig aan de Hoolstraat; langs de Keistraat werden groepjes boerderijen gebouwd.

Ook ten noorden van het Hoeveneind ontstond een structuur die enerzijds een voortzetting betekende van het oude akkerlandschap, maar afwijkend was in die zin, dat een minder lijnvormig wegen- en kavelpatroon werd gevormd. Het landschap bestond uit kleine akkers en weilden, afgewisseld door boerderijen met erven, bosjes en houtwallen.

De hogere gronden waren in de Middeleeuwen bedekt met natuurlijke bossen en half-natuurlijke heidevelden. Aan de oostzijde van de kern werd in de 18e eeuw een landgoed gevormd dat bestond uit een landgoedbos en ten noorden ervan een landbouwgebied. Deze jonge heideontginning heeft een sterk geometrisch

wegen- en kaveelstructuur, welke duidt op een gerichte organisatie van de ontginning. In latere tijd werden ook de heidevelden op de hoge zandgronden ontgonnen tot droge, schrale akkers.

De polder bleef onbebouwd en was in gebruik als hooiland. Suksessievelijk werd het land verkaveld in kleine langgerekte kavels.

Dit gebied vervulde door zijn natuurlijke ligging ten opzichte van de vesting Breda ook een militaire functie. De Spinolaschans en de Linie van Munnikenhof zijn nog restanten van de oude verdedigingslinie.

4.2. LANDSCHAPSTYPOLOGIE

Op basis van de ontginningsgeschiedenis en het beeld van de topografische kaart van 1850 kan een aantal landschapstypen worden onderscheiden. In het onderstaande schema wordt een overzicht gegeven van de aard en structuur hiervan.

Oud akkerlandschap:

datering	: 1000 - 1500 na Chr.
bebouwing	: lijnvormig langs de weg: wegdorp
bodengebruik	: bouwland: droge delen grasland: op de overgang naar de rivierklei
verkaveling	: tamelijk regelmatig, haaks op de weg
wegenpatroon	: insteekwegen haaks op de weg
beplanting	: bomenrijen, houtwallen, kavelbeplantingen, erfbeplantingen
visuele differentiatie*	: matig laag - matig hoog

Hoogveen- en kantenlandschap:

datering	: 1000 - 1700 na Chr.
bebouwing	: verspreide boerderijen en groepen boerderijen langs wegen
bodengebruik	: bouwland, grasland
verkaveling	: onregelmatig blokvormig
wegenpatroon	: grillig
beplanting	: veel houtwallen, bosjes, kavelbeplanting, wegbeplanting en erfbeplantingen
visuele differentiatie*	: matig hoog - hoog

Laag ontginning:

datering	: na 1800
bebouwing	: grote gebouwencomplexen (instellingen)
bodengebruik	: bouwland, grasland
verkaveling	: tamelijk regelmatig
wegenpatroon	: regelmatig geometrisch
beplanting	: incidenteel kavelbeplanting en wegbeplanting
visuele differentiatie*	: matig laag

Ontginningsbos:

datering	: na 1800 na Chr.
bodengebruik	: naaldboutakkers
wegenpatroon	: tamelijk grillig

Rivierpolder:

datering	: ± 1500 - 1900 na Chr.
bebouwing	: afwezig
bodengebruik	: hooiland, weiland
wegenpatroon	: zeer grafmarig, enkele insteekwegen
beplanting	: vrijwel afwezig
visuele differentiatie*	: laag

* de ruimtelijke afwisseling

4.3. DE ONTWIKKELINGEN IN HET LANDSCHAP VAN 1950 TOT HEDEN

De belangrijkste ontwikkelingen in de gemeente Teteringen hebben zich voorgedaan in het zuidelijk gedeelte. Deze ontwikkelingen houden nauw verband met functies als verkeer en wonen.

Ten westen van de kern Teteringen is de wijk "de Hoge Vogt" van Breda tot stand gekomen. Vooral de hoogbouw van deze wijk oefent grote invloed uit op het landschap van de Vogt-polder. De zone tussen deze wijk en de kern Teteringen vormt thans nog een waardevolle open bufferzone.

Ook de kern Teteringen zelf heeft een relatief omvangrijke uitbreiding van het woongebied te zien gegeven. Dit heeft zich vooral afgespeeld aan de oostzijde van de Oosterhoutseweg, waardoor een groot gedeelte van het hoeven- en kargen-landschap ter plaatse verdwenen is. De landschappelijke relatie van de kern met het bosgebied bij het z.g. "Cadetten-kamp" is daardoor verloren gegaan.

Ten zuiden van Teteringen zijn omvangrijke infrastructurale werken uitgevoerd, waarvan de noordelijke rondweg van de gemeente Breda en de spoorlijn het meest ingrijpend waren. Hierdoor zijn kleine geïsoleerde gebiedjes overgebleven, die door de ontstane ruimtelijke verdichting, a.g.v. woning- en kassenbouw, een weinig kenmerkende structuur hebben overgehouden.

Voorts zijn in het landelijke gebied van de gemeente Teteringen een aantal ontwikkelingen aanwijsbaar die verband houden met de agrarische functie ervan.

Vooral in het gebied ten noorden van de Laanzichtweg worden talrijke knikken in het terreinoppervlak waargenomen die het gevolg zijn van ontgrondingen.

Ten noorden van de Bolderstraat en de Meerberg zijn vrijwel alle houtwallen en kavelbeplantingen verdwenen, waardoor het oorspronkelijke gesloten landschapsbeeld verdwenen is. Ter plaatse wordt het landschap thans bepaald door bostranden en bebouwing.

De bebouwingsstructuur van het landelijke gebied van Teteringen is plaatselijk verdicht, zonder dat dit geleid heeft tot ernstige verstoring van het oorspronkelijk patroon. Dit met uitzondering van enkele gebieden in het zuiden van de gemeente en de spleet tussen de Oosterhoutseweg en de Kelsstraat, waar een aantal bedrijven met omvangrijke schuren en een woonwagencentrum gevestigd is.

De polder is geheel vrij van bebouwing gebleven.

4.4. DE LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK

Het landschap wordt gevormd door een stelsel van ruimten. Voor de karakterisering ervan worden twee instrumenten gehanteerd.

Het eerste is het aangeven van de schaal van het landschap. De schaal wordt uitgedrukt in de gemiddelde straal van een ruimte, onder indicatie van de dichtheid.

Een ruimte wordt begrensd door: massieve bomenrijen, b.v. wegbeplantingen, bebouwingslinten, de kernrand, bostranden e.d. Deze elementen worden de ruimtevormende elementen genoemd. In een ruimte kunnen elementen voorkomen zoals verspreide bebouwing, bomenrijen, houtwallen e.d., die een verdichting tot gevolg hebben. De dichtheid van de ruimte wordt uitgedrukt door middel van de randlengte (meters per ha), van de elementen binnen een ruimte (zie tekening 5).

Het andere middel om het landschap te karakteriseren, is het bepalen van de visuele differentiatie.

De visuele differentiatie kan worden omschreven als een norm

TETERINGEN

B.P. BUITENGEBIED 1983 -5594-

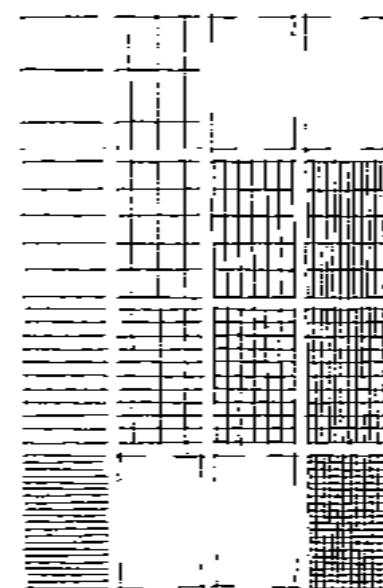
SCHAAL $\frac{1}{4}$ LANDSCHAP

GROOT-
SCHALIG
A > 500.

MIDDEN-
GROOT-
SCHALIG
A =
250 - 500

KLEIN-
SCHALIG
A =
100 - 250

ZEER
KLEIN-
SCHALIG
A < 100.



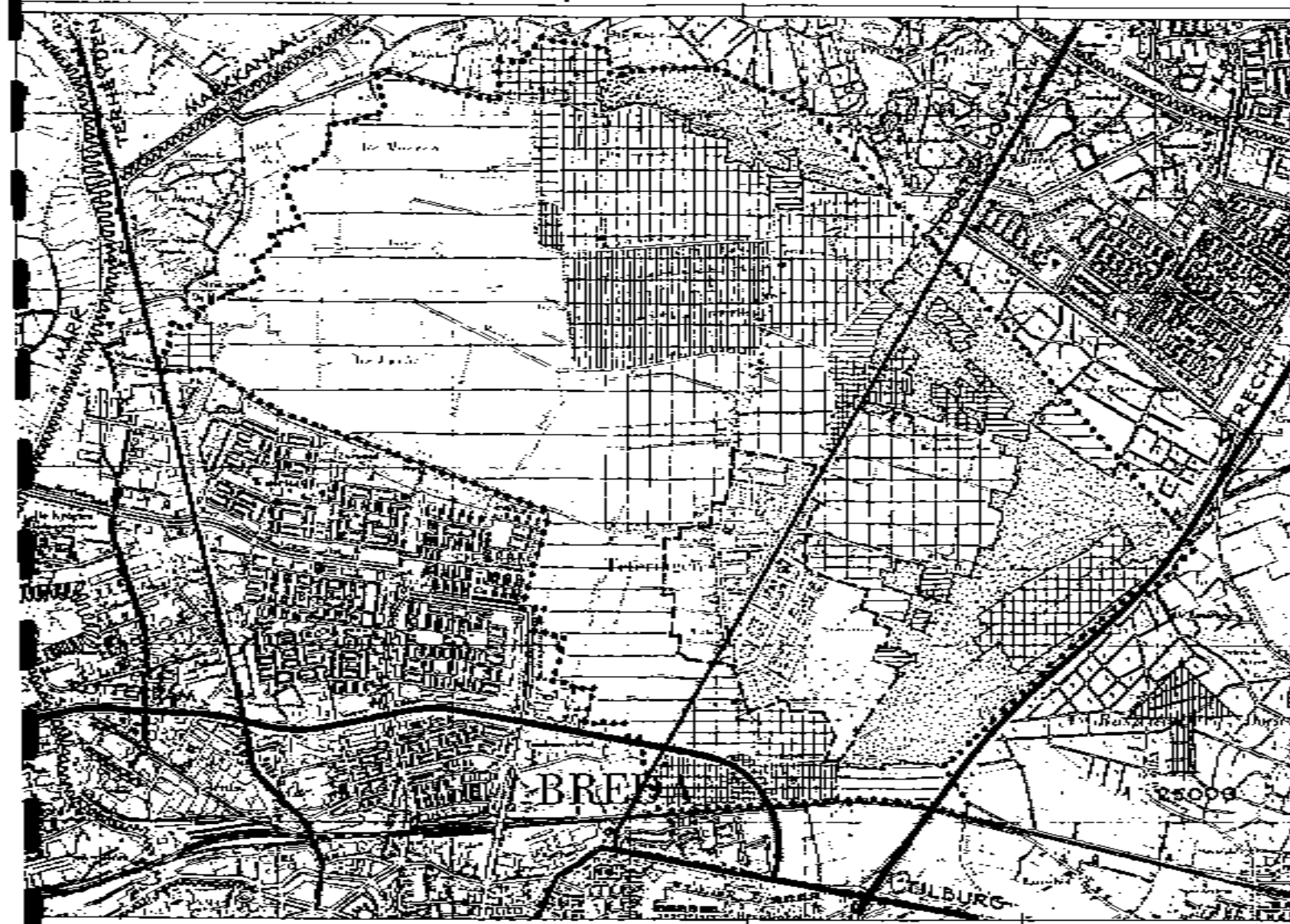
OPEN HALF- HALF- GESL.
OPEN, GESL.

Randlengte. 0-15 16-30 31-50 > 50.

A = Straal v.d. ruimte in meters
Randlengte in meters per hectare.

KAART 5.

BURO RUYS EN BOLDER - BREDA

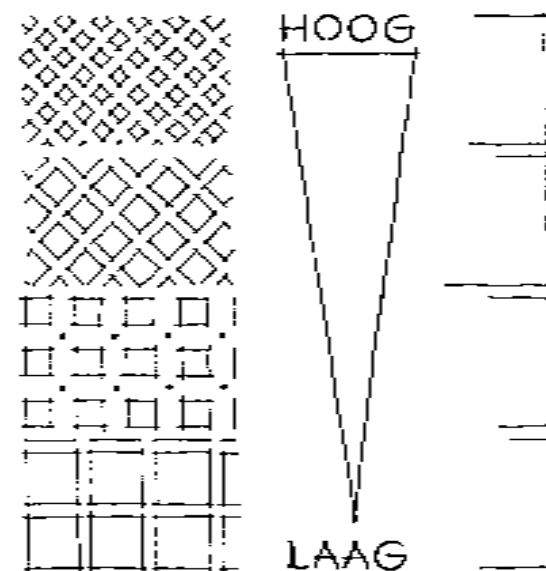


TETERINGEN

B.P. BUITENGEBIED 1983

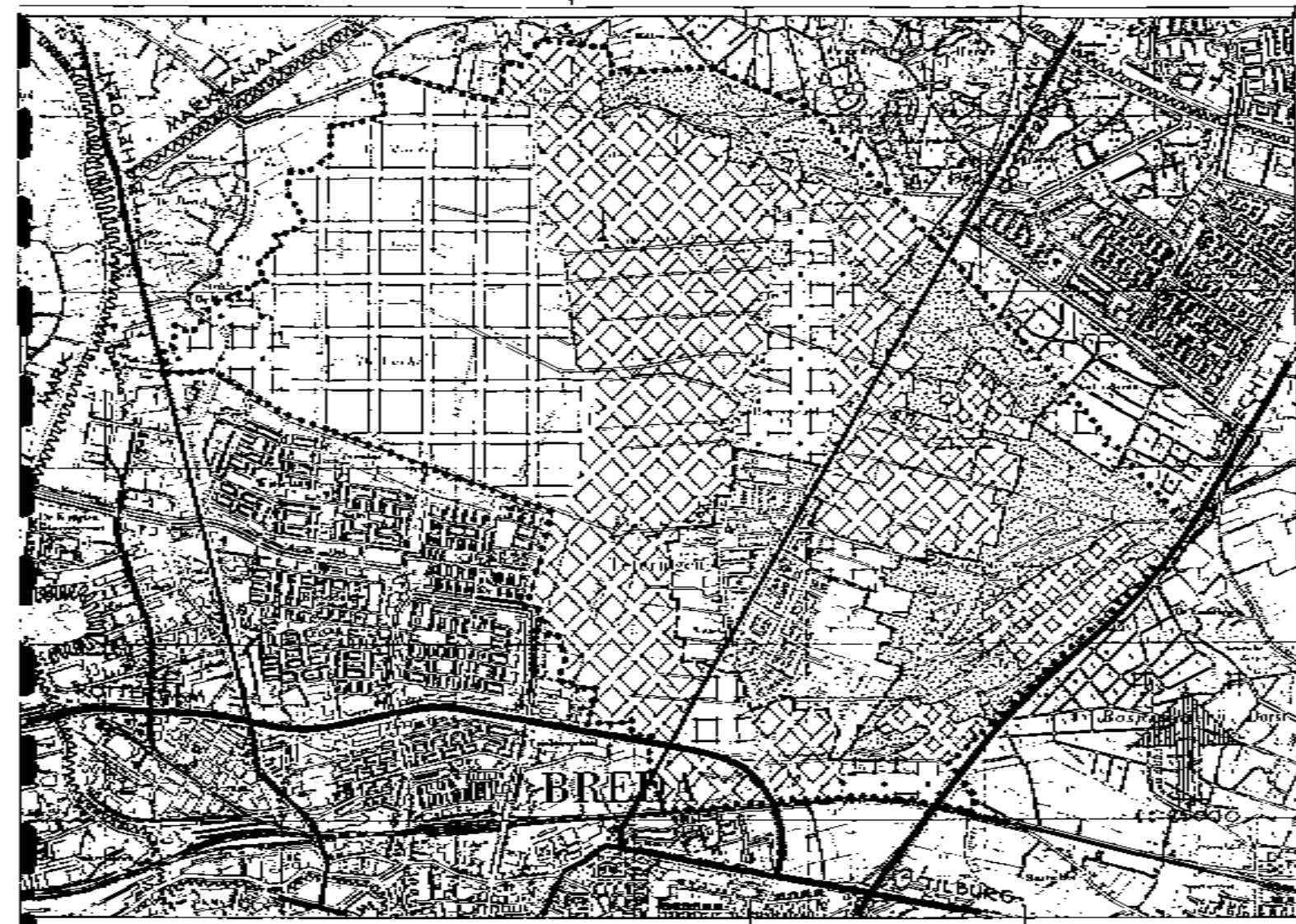
- 5594

VISUELE DIFFERENTIATIE. I



KAART 6.

BURO RUYSEN BOLDER - BREDA.



voor de gevarieerdheid van het landschap op kleine of lokale schaal. Hierbij is van de veronderstelling uitgegaan, dat de invloed van de natuurlijke elementen (begroeiing, water, reliëf) op het landschapsbeeld als belangrijkste criterium voor de belevingswaarde van het landschap moet worden aangemerkt. Tevens is de verschijningsvorm van de natuurlijke elementen, de variatie in de verschijningsvorm en het patroon, waarin deze zijn gerangschikt, van wezenlijk belang.

De visuele differentiatie wordt daaronder bepaald door de diversiteit in beeldvormende elementen, de onregelmatige afwisseling, de kontrastrijkdom en de ruimtelijke dieptewerking. In par. 4.2. is voor de onderscheiden landschapstypen een indicatie gegeven van de visuele differentiatie in de oorspronkelijke, meest gave, toestand. Juist de afwisseling in de visuele differentiatie is bepalend voor de waarde van het landschap. Op tekening 6 is weergegeven hoe de visuele differentiatie van het onderzoeksgebied thans is.

4.5. LANDSCHAPSWAARDERING

4.5.1. DE RELATIE TUSSEN HET ABIOTISCH PATROON EN DE LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK

Bij de waardering van het landschap is beoordeeld in hoeverre er een relatie aanwezig is tussen de landschapskarakteristiek en het abiotisch patroon. Algemeen wordt verondersteld, dat deze relatie omstreeks 1850 in hoge mate aanwezig was, omdat in die tijd het grondgebruik volledig was afgestemd op de mogelijkheden die het abiotisch patroon bood. Dit resulteerde in een zeer gevarieerd landschapsbeeld.

Door het huidige landschapsbeeld te vergelijken met dat van omstreeks 1850, kan de mate van verandering worden vastgesteld. Hierbij is uitgegaan van de veronderstelling, dat de verander-

ring van het landschap hoofdzakelijk wordt bepaald door veranderingen in:

- het beoavingspatroon;
- de hoofdvorm van het bodemgebruik;
- de visuele differentiatie waarbij de groenstructuur een overheersende rol speelt;
- de schaal van het landschap.

De veranderingen in het landschap gedurende de periode 1850-1980 zijn in par. 4.3. beschreven; terwijl op tekening 5 de schaal en op tekening 6 de visuele differentiatie van het landschap zijn weergegeven.

Op grond van deze gegevens is de mate van verandering voor het gehele grondgebied van de gemeente Teteringen bepaald.

De relatie abiotisch patroon - landschapskarakteristiek is zeer duidelijk wanneer de mate van verandering gering is. Deze relatie is duidelijk, wanneer de mate van verandering zeer matig of matig-groot is. Onduidelijk is de relatie, wanneer een grote verandering werd geconstateerd.

Gebieden, waar de relatie abiotisch patroon - landschapskarakteristiek zeer duidelijk of duidelijk is, worden van landschappelijke waarde geacht te zijn.

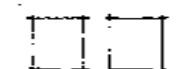
Over het algemeen bezitten de onderscheiden landschapstypen nog een kenmerkende structuur die ten opzichte van de "referentietoestand" (het landschapsbeeld 1850) weinig ingrijpend is veranderd. Dit zijn derhalve gebieden waar de relatie tussen het abiotisch patroon en de landschapskarakteristiek duidelijk tot zeer duidelijk is. De gebieden waar als gevolg van allereerste ontwikkelingen deze relatie minder duidelijk of onduidelijk is geworden zijn op tekening 7 apart aangegeven. In de navolgende paragraaf zullen de verschillende op tekening 7 onderscheiden gebieden op basis van hun specifieke ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten worden gekarakteriseerd. Tevens wordt hierbij aangegeven welke ontwikkelingen de aanwezige kenmerken en kwaliteiten zodanig kunnen aantasten dat de eerder genoemde relatie met het abiotisch patroon (verder) verloren gaat.



TETERINGEI

B.P. BUITENGEBIED 1983. 55

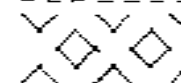
LANDSCHAPSWAARDERING



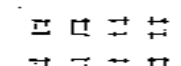
VISUEEL-OPEN, GROOTSCHALIGE RIVIERPOLDE



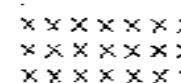
OVERGANGSZONE RIVIERPOLDER - OUDE KULTUURLANDSCHAP
OUD AKKERLANDSCHAP



OPEN ONTGINNINGS-LANDSCHAP



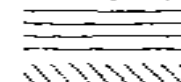
BOS-ENKLAVER



KLEINSCHALIGE-MIDDENGROOTSCHALIGE GEBIEDEN:



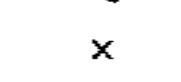
A. MET EEN KENMERKENDE RUIMTELIJKE STRUKTUUR - (BOSRANDZONE)



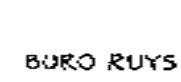
B. IDEM ZONDER KENMERKENDE STRUKTUUR



C. IDEM MET STERKE KERNRANDINVLOEDEN



BELANGRIJKE OPENGEBIEDEN (CORRIDORS)



MONUMENTALE BOERDERIJEN

KAART 7

BURO RUYS EN BOLDER - BREDA

4.5.2. OVERZICHT VAN DE LANDSCHAPELIJKE WAARDEVOLLE GEBIEDEN (zie tekening 3)

1. Visueel-open, grootschalige rivierpolder

Het betreft hier de fraaie open ruimte van de polder de Lage Vugt. Essentieel is de openheid die vooral verband houdt met de afwezigheid van bebouwing en de gaafheid van de randen (behoudens de "versteende" rand van de woonwijk Hoge Vugt).

Aantasting van de genoemde kwaliteiten van de Lage Vugt kan plaatshebben door:

- vestiging van agrarische bedrijven in de polder
- de aanleg van orvangrijke beplantingen.

2. De overgangszone van het oude kultuurlandschap naar de rivierpolder

Deze zone is vooral van landschapsekologische betekenis. Kennmerkend is de dichte groenstructuur en de verspreide bebouwing op de hoge gronden waardoor het contrast open rivierpolder-oud-kultuurlandschap duidelijk wordt. In de omgeving van de Groenstraat is deze overgang vrijwel alleen als een lichte glooiing in het terrein merkbaar.

Het instandhouden van deze gave overgangssituatie is uiteraard afhankelijk van de ontwikkelingen die spelen in de aangrenzende landschappen.

De aantasting van de gaafheid van deze zone kan geschieden door:

- a. de vestiging van agrarische bedrijven aan de kant van de Lage Vugtpolder;
- b. het verwijderen van houtopstanden;
- c. ontgrondingen en egalisaties.

3. Het oud akkerlandschap

Het betreft hier het oude kultuurlandschap in directe relatie met het oude wegdoorg Teteringen.

Essentieel voor dit landschap zijn:

- de lintvormige bebouwing met een aantal doorzichten langs het Hoeveneind, waaronder veel fraaie oude boerderijen en fraaie beplantingen;
- het relatief onbebouwde karakter van de zone aan weerszijden van het Hoeveneind;
- de oost-west gerichte groenstructuur;
- het reliëf van oude akkers.

De aantasting van bovengenoemde kwaliteiten en waarden kan geschieden door:

- het stichten van nieuwe agrarische bedrijven in een zone van ± 300 m aan weerszijden van het Hoeveneind;
- verdere verdichting van de bebouwing langs het Hoeveneind;
- het verwijderen van houtopstanden;
- ontgrondingen en egalisaties.

4. Het open ontginningslandschap

Het betreft hier het gebied ten oosten van de Oosterhoofdweg en ten noorden van de Laanzichtweg.

De visuele kwaliteiten worden vooral bepaald door de bosrandverking en de schaal in vergelijking met omliggende gebieden.

Aantasting van de kwaliteiten van dit gebied kan geschieden door:

- de vestiging van agrarische bedrijven;
- het ongecontroleerd vallen of rooien van omliggende bosopstanden;
- verdere ontgrondingen.

5. De bosenklaas

Het betreft hier twee enklaves die nagenoeg onbebouwd zijn gebleven. De gebieden vinden vooral hun waarde als open ruimte binnen het bosgebied. De meest costelijke van

de twee gebieden bezit bovendien een gave interne groen-
structuur en een fraai gelvend mikoreliëf.

Aantasting van de bovengenoemde kwaliteiten kan plaats-
hebben door:

- de vestiging van agrarische bedrijven;
- het verharren van zandwegen;
- het vellen of rooien van ooringende en interne hout-
opstanden;
- ontgrondingen en egalisaties (de meest costelijke enklave).

6. De kleinschalige tot middengrootschalige gebieden met een
kenmerkende ruimtelijke structuur, waaronder de bosrand-
zone

Het betreft hier gebieden die behoren tot het landschaps-
type: hoeven- en kanpenlandschap.

Essentieel voor dit landschap zijn:

- het bebouwingspatroon;
- de verscheidenheid aan houtopstanden;
- de bosranden;
- het lichtglooiende terreinoppervlak.

Aantasting van de bovengenoemde kwaliteiten kan plaats-
vinden door:

- vestiging van agrarische bedrijven;
- het verwijderen van houtopstanden;
- ontgrondingen en egalisaties.

7. Kleinschalige tot midden grootschalige gebieden, zonder
kenmerkende ruimtelijke structuur

8. Iden, met sterke kernrandinvloeden

De bovenvermelde gebieden bezitten geen uitgesproken land-
schappelijke waarden.

De oorzaken hiervoor zijn in par. 4.3. vermeld.

5. DE NATUUR

5.1. INLEIDING

De natuur wordt gevormd door een aantal ecosystemen.

Een ecosysteem is een structurele eenheid in een bepaald ge-
bied, dat homogeen is voor wat betreft de topografie, de
bodengesteldheid, de waterhuishouding, het klimaat enerzijds
en de samenstelling van flora en fauna anderzijds.

Een ecosysteem kan gevormd worden door een akker, een bos,
een houtwal of een bosdalgebied.

De mate van stabiliteit van een ecosysteem hangt in sterke
mate af van de soortenrijkdom. Een soortenrijk ecosysteem
heeft een groot aanpassingsvermogen. Bij verstoringen van
buiten af zullen de zeldzame soorten echter het eerst ver-
dwijnen.

Bij de waardering van ecosystemen is derhalve de soorten-
rijkdom naast de zeldzaamheidswaarde een belangrijk gegeven.
Deze soortenrijkdom wordt voor een belangrijk deel bepaald
door het abiotisch milieu. Wanneer de variatie daarin groot
is, mag men verwachten dat dit ook geldt voor de diversiteit
in biotische componenten. De variatie in het abiotisch milieu
hangt o.m. af van de kompleksiteit van bodem en waterhuishou-
ding enerzijds en van het voorkomen van één of meer direkte
of gedeeltelijke overgangen tussen bepaalde eigenschappen
van een gebied anderzijds (gradiënten).

Binnen de gemeente toteringen komen, al dan niet in combinatie,
de volgende gradiënten voor:

voedselarm $\longleftrightarrow$ voedselrijk
venig $\longleftrightarrow$ mineraal
droog $\longleftrightarrow$ nat

Wanneer de eigenschappen links in het schema, domineren dan
blijft de gradiënt gehandhaafd of kan zich zelfs versterken.
Dit betekent stabiliteit in het abiotische systeem.

Ligt een gebied met droge voedselarme gronden hoger dan een nat, voedselrijk gebied, dan wordt de tegenstelling voedselarm voedselrijk door afvoer van mineralen versterkt. Potentieel is de overgang van hoger gelegen dekzandgebieden naar de natte voedselrijke rivierkomgronden een stabiele, omdat arm "heerst" over rijk en droog over nat. Factoren die deze overgang beïnvloeden of de continuïteit van het beheer bedreigen, kunnen uit ekologisch oogpunt als problemen worden aangemerkt. Dit betekent dat in de z.g. gadiëntzones voortgaande bebouwingsverdichting, de aanleg van wegen, intensieve agrarische ontwikkelingen, recreatievoorzieningen etc. zorgvuldig op hun consequenties moeten worden beoordeeld.

Van wezenlijk belang is de historische invloed van de mens op het beeld van het potentieel-ekologisch patroon. Door ontginning, potstaalbestanding en beweiding is vooral de voedselrijkdom van de van nature arme dekzandgronden beïnvloed. Kenmerkend voor het agrarisch gebruik in het verleden was de stabiliteit in het beheer. Ingrepen in het milieu vonden op kleine schaal plaats en konden derhalve opgevangen worden door de heersende ecosystemen die daardoor een steeds complexer karakter kregen. Een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van een gedifferentieerd ecosysteem is een stabiel beheer van bodem, water en lucht. Het gebruik of beheer is in veel gevallen thans van zeer ingrijpende aard, zoals de zeer intensieve beweiding die alleen mogelijk is door het toepassen van diepe ontwatering, kunstmest en bestrijdingsmiddelen. Al deze activiteiten beïnvloeden in sterke mate de abiotische situatie en kunnen veelal niet worden opgevangen door het heersende ecosysteem waardoor dit tendeert naar een soortenarme toestand (monokultuur).

Het bovenstaande heeft zeker ook betrekking op de polder. Door waterbeheersingsmaatregelen en intensivering van het agrarisch beheer (beweiding, veebezetting) kan niet meer gesproken worden van een karakteristieke ekologische eenheid.

In slootkanten, greppels, weghermen e.d. komen nog restanten van de vroegere plantenrijkdom voor in de vorm van grote pippernel, tormentil, knolsteensbreek, spaanse ruiter en blauwe knoop in veelal kleine aantallen.

De rest van het agrarische gebied van de gemeente Teteringen is ondergebracht in één begroeiingsvorm. Als geheel bevat dit gebied weinig waardevolle plantensoorten en is derhalve in ekologisch opzicht minder waardevol.

Uit ekologisch oogpunt zijn de incidentele houtsingels en houtwallen van waarde voor de (zang)vogelstand. Van belang is wel dat de overgang van het natig droge dekzandgebied naar het goldergebied ter hoogte van het Bergse pad gemarkeerd blijft door de aanwezige houtstranden, hetgeen voor de vogelstand van groot belang is in verband met de mogelijkheid om van de twee begroeiingsvormen gebruik te maken.

Ekologische relaties

In botanisch opzicht zijn tussen twee begroeiingsvormen overgangsmilieus aanwezig, die o.m. verklaarbaar zijn uit factoren als bezonning, beschaduwing en beschutting. Langs een bosrand zullen de bosrandplanten ook nog in het agrarisch gebied voorkomen. Ook in faunistisch opzicht fungeren de overgangsmilieus als ekologische relatieszones. Dieren zijn niet alleen afhankelijk van de omstandigheden waar zij het grootste gedeelte van de dag verblijven. Zo nu en dan zal het dier zijn territorium voor kortere of langere tijd moeten verlaten om in zijn levensbehoeften te voorzien, b.v. om voedsel te zoeken.

Een ogenschijnlijke geringe barrièrewerking tussen een territorium, b.v. een bos en het omliggende agrarisch gebied, zal

voor veel dieren reeds een grote belemmering voor het levenspatroon en dus voor de levenskansen inhouden. Als voorbeeld van een barrière kan worden genoemd: wegaanleg langs een bosrand. De plaatsen, waar de ekologische relatiezone ongestoord is, zijn op tekening 2 aangegeven.

Open gebied

Voor storinggevoelige vogels zijn grote open gebieden, die niet worden doorsneden door intensief bereden wegen en zonder of met zeer ekstensieve bebouwing van grote betekenis. Grote open ruimten worden in Nederland in snel tempo zeldzamer, waardoor de overblijvende relatief meer waarde krijgen. Vooral als deze gebieden bestaan uit graslanden onder natte omstandigheden, vervullen ze een essentiële levensvoorwaarde voor de meeste weidevogels en ook roofvogels.

Uit een oriënterende veldinventarisatie van de Koninklijke Natuurhistorische Vereniging blijkt dat het poldergebied vooral fungeert als broed- en fourageerplaats voor de meer algemene weidevogels, zoals grutto, Kievit, koperwiek en veidleeuwrik. Als geheel blijkt het gebied uit ekologisch oogpunt vooral van belang voor de weidevogelstand in verband met de ongestoorde openheid.

De bosgebieden

De bossen in de gemeente Teteringen, welke kunnen worden gekarakteriseerd als heidebebossingen, bezitten een éénvormig karakter. Het gaat om vrijwel uitsluitend naaldboutbossen (80-90 % dennen) met een arme tot zeer arme onderbegroeiing bestaande uit grassen, boshes- en braamstruiken. Langs de bosranden en op kleine open plekken komt plaatselijk struikheide voor.

De bossen bezitten een belangrijke recreatieve waarde waarbij de belangrijkste trekpleisters zijn: het Cadettenkarp en de Vraggelse heide, terwijl ook het landgoed Oosterheide druk wordt bezocht (vanuit de wijk Oosterheide). De gemeentebossen zijn voorzien van een intensief net van wandel-, fiets- en ruitersporen. Zowel het Cadettenkarp als een gedeelte van de Vraggelse heide zijn militaire terreinen, in die zin, dat deze incidenteel worden gebruikt voor kleinschalige, niet-geïmortaliseerde oefeningen. Ondanks de recreatiedruk bezit het bosgebied een wildstand.

5.2. MILIEUTYPEN

Op basis van de beschikbare gegevens van bodem en grondwater zijn binnen de gemeente Teteringen een aantal milieutypen aangegeven. Een milieutype is een min of meer homogeen geheel, voor wat betreft bodemsamenstelling en grondwaterstand. Onderscheiden zijn:

- de droge, voedselarme dekzanden

Het betreft hier de gebieden van de bossen langs de oost- en noordgrens van de gemeente.

Deze gronden hebben een langdurig, ekstensief gebruik als heide en bos.

- de natig-droge, natig-voedselrijke dekzanden

Deze gronden vallen samen met de oude akkercomplexen rond Teteringen. Door langdurige bemesting is de voedselrijkdom door de eeuwen heen langzaam toegenomen.

- de vochtige, natig-voedselrijke dekzanden

Het betreft hier een zone, als overgang van de droge dekzanden naar de natte rivierkleigronden van de Vughtpolder. Door bezinking van leemig materiaal en bemesting heeft een vrij natuurlijke voedselverrijking plaatsgevonden.

- de natte voedselrijke rivierkleigrond op veen

Door de bodemsamenstelling heeft dit gebied van nature een vrij grote voedselrijkdom. Het gebied werd in het verleden natig ekstensief als hooiland gebruikt. Door ontwatering en ontsluiting is thans een meer intensieve vorm van grondgebruik mogelijk geworden.

De overgangen van enig belang zijn op de Milieukaart aangegeven. Tussen milieutype 1 en milieutype 2 is een geleidelijk overgang in de voedselrijkdom aanwijsbaar. Belangrijker is echter de aangeduide overgang natig droog - nat, gekombineerd

met mineraal - klei/veen. Deze overgang verloopt voor het grootste gedeelte geleidelijk, behoudens ter hoogte van de linie van de Munikenhof waar deze vrij direkt is. Van belang is ook, dat deze overgang gesteund wordt door het aanwezige glooiende terreinreliëf. Het gedeelte ten noorden van de Groenstraat/Zwartedijk is weinig gestoord, door het vrijwel ontbreken van bebouwing en verharde wegen. Derhalve heeft deze gradiënt het predikaat "relatief ongestoord" gekregen.

5.3. HET AKTUEEL-EKOLOGISCH PATROON

Algemeen

Binnen het aktueel-ekologisch patroon worden twee hoofdbegroeiingsvormen onderscheiden, te weten bos en kultuurland. Het kultuurland neemt in de gemeente Teteringen het overgrote deel van het buitengebied in beslag. Op tekening 9 is het kultuurland ingedeeld op basis van de milieutypen van par. 5.2. De milieutypen 1 en 2 zijn in dit overzicht samengevoegd tot één begroeiingsvorm.

Kultuurgronden

In ekologisch opzicht is de begroeiingsvorm kultuurland alleen interessant wanneer het beheer ekstensief van karakter is. Immers, wanneer het beheer intensief is (bemesting, ontwatering, grondbewerking), zal de dynamiek van de bodem zo hoog zijn, dat alleen ruderaale en pioniergewassen ter plaatse kunnen groeien. De meeste landbouwgewassen behoren tot de pioniergewassen. In principe bezitten graslanden een lagere boderdynamiek dan toewanden omdat de jaarlijkse grondbewerking hier achterwege blijft.

De boderdynamiek bij graslanden wordt echter in de praktijk vergroot door scheuren, (hier) bemesting en een hoge veestelling. Als gevolg hiervan bieden de meeste graslanden geen

groeiplaatsen meer voor de karakteristieke gevarieerde weideflora. Deze heeft zich teruggetrokken op slootranden, greppels, wegbermen en houtranden. Vandaar dat de overgangsbos-kultuurland van belang zijn.

Stuifzandgebieden

In ekologisch, geomorfologisch en geologisch opzicht zijn de in het plangebied aanwezige stuifzandgebieden van belang. Het gaat hierbij om het grotere kompleks "het Cadettenkarp" en het kleinere gebiedje ten westen van het hoeveineind (Vraggelse heide). Beide gebieden bestaan uit stuifzand, heide met hier en daar opslag van vliegeden, inlandse eik en berk. Het beheer is gericht op de instandhouding van het stuifzand en de heide, terwijl incidenteel ongewenste opslag van met name grove den en berk wordt verwijderd.

Door hun grote aantrekkingskracht is de rekreatiedruk op de stuifzandgebieden groot.

Het landgoed Oosterheide

Het landgoed Oosterheide, dat sinds 1975 in het bezit is van de Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland, is van oorsprong een heidebebossing. Voor meer dan de helft bestaat het huidige bosbestand uit grove den. Rond het landgoedhuis, dat eind vorige eeuw werd gebouwd, bevindt zich een kleinschalig landgoedachtig bos dat samengesteld is uit uitheemse naaldboutsoorten. Meer naar het oosten, waar de gronden armer zijn, overheerst grove den. De huidige vegetatie is kenmerkend voor bossen op arme zandgronden die in het verleden begroeid zijn geweest met heide. Een rijke onderbegroeiing ontbreekt echter.

In het westelijk deel van het landgoed, dat op Teterings grondgebied is gelegen, worden in de struiketage van de bossen aangetroffen karperfoelie en braam.

Meer naar het oosten (de arme zandgronden) worden aangetroffen planten als struikheide en pijpestrootje.

Het gebied heeft een rijk gevarieerde broedvogelpopulatie. Rond het landhuis waar oud loofhout aanwezig is broeden o.a. wielewaal, nachtegaal, glanskopmee, kleine bonte specht en grauwe vliegenvanger. In de bosranden (de overgangen naar de kultuurgronden) broeden grasrussen, grote lijsters en ringrussen.

Het landgoed wordt intensief gebruikt voor de openluchtrecreatie. Ten opzichte van de Oosterhoutse wijk "Oosterheide" heeft het de functie van een wandelbos.

De doelstelling voor het bosbeheer van het gebied is als volgt geformuleerd:

Het beheer richt zich enerzijds op het instandhouden en waar mogelijk verder ontwikkelen van een kleinschalig bos met landgoedkenmerken rond het landhuis, anderzijds richt het beheer zich in het overige bosgebied op het instandhouden en verder ontwikkelen van de inheerse, ter plaatse thuishorende levensgemeenschappen van bos, heide en schraalland.

Uit het bovenstaande blijkt dat bij het beheer niet de houtteelt, doch het vergroten van de natuurwaarden centraal staat.

Het rekreatief medegebruik van het landgoed zal ook in de toekomst mogelijk blijven.

Men is echter beducht voor een te grote toeloop.

Bosje ter zuiden van de Salesdreef

Het betreft hier een relict van de voormalige "linie van Munnikenhof".

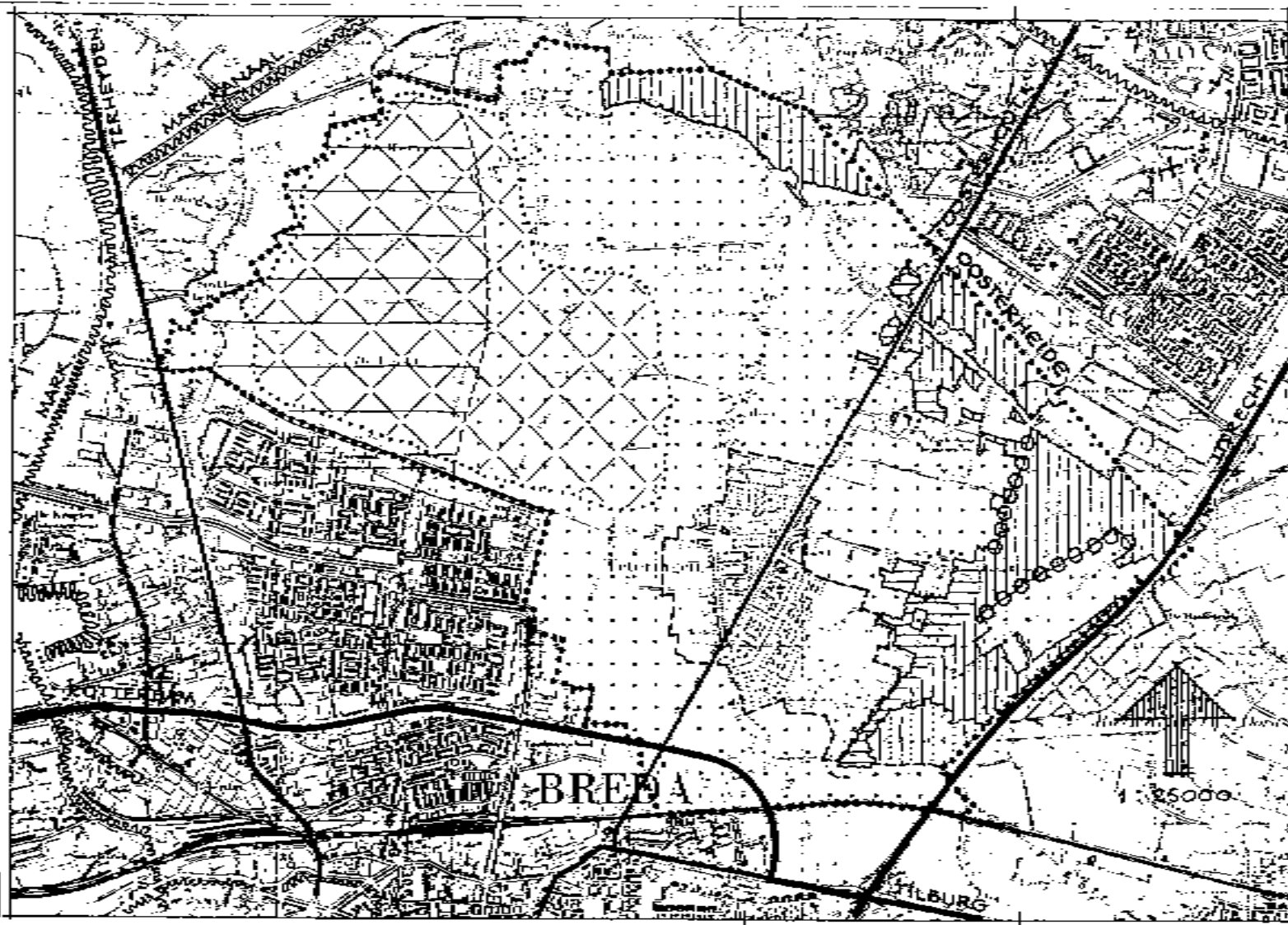
Mede als gevolg van de grote hoogteverschillen is een zeer gevarieerd begroeiingspatroon ontstaan, met het eiken-berkenbos op de hogere, droge dalen en het elzenbos op de lagere vochtige gedeeltes. Het gebied is betrekkelijk ongestoord.

Conclusie

Het beleid ten aanzien van het natuurlijke milieu in de gemeente Teteringen zal gezien moeten worden in het licht van de landschappelijke-ekologische opbouw in groot verband: een natig ekstensief beheerd bosgebied met rekreatief medegebruik, een intensief beheerd landbouwgebied aan weerszijden van het Hoevereind en een open, natig intensief beheerde Lage Vugtpolder.

In verband met het belang van de Lage Vugt als weidevogelgebied dient de openheid ervan ook in de toekomst gewaarborgd te zijn. Ook in de ekologische relatiezones dient een zeer restriktief beleid ten aanzien van het bouwen te worden gevoerd. In de praktijk zullen hier weinig conflicten ontstaan. Voor wat betreft de bossen zal een beleid dienen te worden ontwikkeld dat gericht is op het stabiliseren van de recreatiedruk.

De stuifzandgebieden, het landgoed Oosterheide en het bosje ten zuiden van de Salesdreef verdienen extra aandacht in verband met het bijzondere en kwetsbare karakter ervan.



TETERINGEN

B.P. BUITENGEBIED 1983.

559

AKTUEEL EKOLOGISCH PATROON

..... INTENSIEF BEHEERD VOCHTIG
..... TOT DROOG KULTUURLAND.

..... MATIG INTENSIEF BEHEERD
..... NAT-VOCHTIG GRASLAND.

..... NAALDHOUTBOSSEN :
..... MATIG EKSTENSIEF BEHEER ;
..... EKST. - MATIG EKST. REKR.
..... GEBRUIK.

..... NAALDHOUTBOSSEN :
..... EKST. - MATIG EKST. BEHEER ;
..... MATIG INTENSIEF REKR.
..... GEBRUIK.

..... STUIFZANDGEBIED :
..... MATIG INTENSIEF REKR.
..... GEBRUIK.

00000 EKOLOGISCHE RELATIEZONE

..... OPEN GEBIED.

KAART 9.

BURO RUYSEN BOLDER - BREDA

6. LANDBOUW6.1. ALGEMEEN

Om beter inzicht te krijgen in het functioneren van de landbouw in Teteringen is ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan een oriënterend onderzoek gedaan. Hierbij is gebruik gemaakt van de C.B.S.-landbouwmetingen en cijfermateriaal dat middels een "mini"-enquête is verzameld.

Om het onderzoek toe te kunnen spitsen op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is de gemeente Teteringen in een aantal gebieden opgedeeld. Deze gebieden kunnen alle als rin of meer homogene eenheden worden beschouwd. Voor de verschillende agrarische bedrijfstakken is nagegaan wat de ruimtelijke mogelijkheden binnen elk der onderscheiden eenheden zijn. Op deze wijze kon een indicatie worden verkregen van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

6.2. ALGEMENE STRUCTURELE ASPECTEN6.2.1. AANTAL BEDRIJVEN, OPPERVLAKTE KULTUURGROND EN PRODUCTIE-OMVANG

tabel 1. Aantal bedrijven, oppervlakte kultuurgrond en produktieomvang

	1975	1980
aantal bedrijven	75	59
afname per jaar (%)	1,8	
oppervlakte kultuurgrond (ha)	931	983
afname per jaar (%)	1,0	
gemiddelde bedrijfsoppervlakte (ha)	12,3	12,8
bedrijfsomvang (sbel)	8512	11042
toename produktie (%) per jaar	6	

BRON: C.B.S.

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de gegevens met betrekking tot de bedrijfsoppervlakte en de bedrijfsomvang van alle agrarische bedrijven in de gemeente Teteringen. Onder alle agrarische bedrijven worden in dit verband verstaan, de bedrijven met een bedrijfsomvang van meer dan 10 s.b.e.*.

Een aantal van deze bedrijven kan niet als hoofdberoepsbedrijf worden aangemerkt. Het betreft hier bedrijven waarvan het bedrijfshoofd minder dan de helft van zijn dagtaak aan agrarische werkzaamheden besteedt. Naar schatting waren dit er 18 in 1975 en 15 in 1980.

* s.b.e. = standaardbedrijfsseenheden zijn een maat voor de economische betekenis van agrarische bedrijfstakken op basis van de benodigde inzet van arbeid, grond en kapitaal.

Het totale aantal bedrijven nam in de periode '75-'80 af met 7 stuks, hetgeen neerkomt op een jaarlijkse afname met 1,3 %. Dit percentage is in overeenstemming met de provinciale cijfers.

Opgemerkt moet worden, dat in de periode 1970 - 1975 de afvloeiing uit de landbouw belangrijk groter was, nl. 5 % per jaar. Het is echter een landelijk verschijnsel dat onder invloed van de stagnerende werkgelegenheid meer arbeid in de landbouw blijft. Dit kan worden geïllustreerd aan de hand van het aantal vaste mannelijke arbeidskrachten dat in Teteringen in de landbouw werkzaam was. In 1975 waren dit er 101 (= 1,3 volwaardige arbeidskracht per bedrijf), in 1980 96 (= 1,4 volwaardige arbeidskracht per bedrijf).

In de periode '75 - '80 werd 48 ha kultuurgrond aan het agrarisch gebruik onttrokken (= 1 % per jaar). Uithreiding van de dorpskon (Kerkeind) en het onttrekken van agrarische grond aan het gebruik ten behoeve van niet-agrarische activiteiten zijn hier debet aan. Regionaal gezien is de verrindering van de oppervlakte kultuurgrond betrekkelijk gering.

In het noordwestelijke zandgebied bedroeg de jaarlijkse afname in de overeenkomstige periode circa 1,9 %. Ondanks het feit dat de stedelijke druk op het landelijk gebied van Teteringen vrij groot is, heeft het totale areaal landbouwgrond zich goed kunnen handhaven.

Door de ontwikkelingen in de afgelopen periode nam de gemiddelde bedrijfsgrootte toe van 12,3 ha in 1975 naar 12,8 ha in 1980. In de regio lag dit gemiddelde lager, te weten 10,1 ha in 1975 en 10,5 ha in 1980.

Het betreft hier het gemiddelde van alle bedrijfskategorieën. De gemiddelde bedrijfsgrootte van de hoofdberoepsbedrijven bedroeg in 1981 circa 16 ha.

6.2.2. BEDRIJFSOPPERVLAKTESTRUKTUUR

tabel 2. Bedrijfsoppervlaktestructuur

oppervlakteklasse (ha)	1975		1980	
	aantal bedr.	%	aantal bedr.	%
< 5	22	30	21	30
5 - 10	9	12	11	16
10 - 15	16	21	11	16
15 - 20	14	18	5	7
> 20	15	19	21	31
totaal	76	100	69	100

BBCN: C.B.S.

De grootste verschuivingen in de bedrijfsgrootte hebben zich voorgedaan bij de bedrijven met een oppervlakte van meer dan 10 ha. Het procentuele aandeel van de klasse 10 - 20 ha nam af van 39 tot 23 % (14 bedrijven "verdwenen").

Het aantal bedrijven met een oppervlakte van meer dan 20 ha nam met 6 toe, waardoor het procentuele aandeel van deze oppervlakteklasse steeg van 19 % naar 31 %.

De groep van voor wat betreft de bedrijfsoppervlakte kleine bedrijven bleef qua orvang op vrijwel hetzelfde niveau (31 - 32). Het procentuele aandeel steeg van 43 % naar 46 %. In deze oppervlakteklasse bevindt zich de vrij stabiele groep van nevenberoepsbedrijven en de groeiende groep van versdelings- en tuinbouwbedrijven.

Het blijkt dat juist de categorie 10 - 15 ha het meest problematisch is. Voor een melkveebedrijf is deze hoeveelheid

grond in het algemeen te gering en voor een gespecialiseerd veredelingsbedrijf is het niet noodzakelijk om over een dergelijke oppervlakte te beschikken.
Uit de gekonstateerde verschuivingen kan worden opgemaakt dat er een tendens tot specialisatie aanwezig is.

6.2.3. PRODUCTIEONVANG

tabel 3. Productieomvang (bedrijven 10 s.b.e.)

	1975		1980		index 1975=100
	1975	%	1980	%	
rundveehouderij	5201	61	5784	52	111
int. veehouderij	1684	20	2851	26	169
akkerbouw	421	5	373	3	86
tuinbouw	1206	14	2034	19	169
	8512	100	11042	100	130

BRON: bewerking van C.B.S.-cijfers

De productieomvang nam in de periode '75-'80 toe met jaarlijks 5 %. Dit is bijzonder hoog gezien het feit dat dit percentage in de periode '75-'79 voor de hoofdberoepsbedrijven in Noord-Brabant werd berekend op 3,3 %. Hierbij moet worden aangetekend dat de sterke groei in Teteringen voornamelijk werd veroorzaakt door de ontwikkelingen op een betrekkelijk gering aantal intensieve bedrijven (veredeling en tuinbouw). De groei van de rundveehouderij is beduidend minder groot geweest: 2,2 % per jaar. Dit laatste percentage komt overeen met de voor de provincie Brabant berekende groei in deze sektor.

De akkerbouw nam in belang af. Hierbij moet worden bedacht dat het areaal snijmais dat ten dienste staat aan de rundveehouderij ook aan deze laatste bedrijfstak is toegerekend.

De gemiddelde bedrijfsomvang van alle bedrijven bedroeg in 1980 160 s.b.e. Het provinciale cijfer voor de hoofdberoepsbedrijven bedroeg in 1979 reeds 180 s.b.e. Uitgaande van circa 15 nevenberoepsbedrijven met een omvang van circa 50 s.b.e. kan voor de Teteringse hoofdberoepsbedrijven in 1980 een gemiddelde omvang van circa 190 s.b.e. worden berekend. Hieruit kan worden gekonkludeerd dat qua omvang de landbouw in Teteringen op het provinciale gemiddelde zit.

tabel 4. Productieomvangstructuur

s.b.e. klasse	1975		1980		index 1975 = 100
	abs	%	abs	%	
tot 50	19	25.0	15	21.7	79
50 - 90	12	15.8	6	8.7	50
90 - 130	9	11.8	7	10.1	78
130 - 190	18	23.7	12	17.4	67
190 en meer	18	23.7	29	42.1	151
totaal	76	100.0	69	100.0	

BRON: C.B.S.

Uit de ontwikkeling van de productieomvangstructuur in de voorgaande 5 jaar blijkt dat zich hierin grote verschuivingen hebben voorgedaan. Het meest opvallende is dat het aantal bedrijven met een omvang van meer dan 190 s.b.e. sterk toenam. Bedrijven met een dergelijke omvang kunnen als goed ontwikkeld worden beschouwd.

In de klasse 130 - 190 s.b.e. (de middenklasse) nam het aantal bedrijven ten opzichte van 1975 af, hetgeen toegeschreven kan worden aan "doorschuiving" naar de hogere klasse.

Er vanuit gaande dat volgens de huidige maatstaven een éénmansbedrijf een omvang van tenminste 130 s.b.e. dient te hebben om hieruit een behoorlijk inkomen te kunnen verwerven, kan worden gesteld dat circa 60 % van de bedrijven voldoende groot is. De overige bedrijven zijn qua produktieomvang vaak te klein, doch het inkomen wordt aangevuld met een inkomen van buiten de landbouw of het meent (noodgedwongen) gecogen met een lager inkomen.

6.2.5. BEDRIJVEN NAAR BEDRIJFSTYPE

Voor de ruimtelijke ordening is het van belang te weten met welke bedrijfstypen men te doen heeft. Elk bedrijfstype stelt immers zijn eigen eisen aan de situering, aard en vormgeving van de bedrijfsopstallen. Tabel 6 geeft een overzicht van de bedrijven uitgesplitst naar type.

Tabel 6. Bedrijven naar bedrijfstype

Bedrijfstype	1975	1980
Rundveebedrijven	43	35
gespec. rundveebedr.	22	21
overw. rundveebedr.	18	12
gemengde en overige rundveebedr.	3	2
Veredelingsbedrijven	2	5
Akkerbouwbedrijven	1	-
Tuinbouwbedrijven	8	11
Gekorblaseerde bedrijven	1	1
Overige bedrijven	2	2
Totaal	57	54

BRON: C.B.S.

In de tabel zijn uitsluitend de bedrijven opgenomen die een omvang van tenminste 50 s.b.e. hebben.

Binnen de rundveehouderij heeft zich een verschuiving voorgedaan naar de gespecialiseerde melkveebedrijven, parallel daaraan nam het aantal gespecialiseerde veredelingsbedrijven toe. Deze specialisatietrends komt overeen met de ontwikkelingen in de provincie.

Ook nam het aantal tuinbouwbedrijven toe.

Echte akkerbouwbedrijven zijn in de gemeente niet aanwezig.

6.2.4. GRONDGEBRUIK

Tabel 5. Het grondgebruik op de agrarische bedrijven

	1975		1980		index 1974 = 100
	ha	%	ha	%	
bouwaland	193	21	153	17	79
grasland	711	76	698	79	98
tuinland	27	3	31	4	122
Totaal	931	100	884	100	95

BRON: C.B.S.

In de periode '75-'80 verminderde de oppervlakte bouwaland het sterkst. Het bouwaland dat overbleef werd praktisch geheel ten dienste van de rundveehouderij gebruikt (snijmaai). De oppervlakte tuinland nam daarentegen met 6 ha toe. Het voor Brabantse begrippen relatief hoge percentage graslandgebruik zal mede verklaard kunnen worden door het feit dat grote delen van het poldergebied minder geschikt zijn om als bouwaland te worden gebruikt.

De gesignaleerde specialisatie zal in belangrijke mate bevorderd zijn door de omschakeling van het z.g. "bussermelken" naar het "tankmelken" welke in 1977 plaatsvond. Voor de kleinere rundveebedrijven waren de voor de verandering bedrijfsopzet benodigde investeringen niet op te brengen, waardoor men zich of ging specialiseren in de veredeling (net name fokvarkens) of in de tuinbouw of het bedrijf beëindigde.

Het aantal bedrijven met rundvee daalde met 8 stuks (= 19%).

Conclusie

In de periode 1975 - 1980 heeft een "onttrekking" plaatsgehad van de bestaande bedrijven en zijn de gespecialiseerde rundveebedrijven, veredelingsbedrijven en tuinbouwbedrijven in belang toegenomen.

6.2.6. OPVOLGINGSSITUATIE

Omdat er geen recente cijfers beschikbaar waren over de opvolgingssituatie op de Teteringse bedrijven, is gebruik gemaakt van de in 1977 door de N.C.B. onder haar leden gehouden enquête.

In de afdeling Teteringen van de R.K. Boerenbond werden 60 hoofdberoepsbedrijven geregistreerd. 31 bedrijfshoofden bleken ouder te zijn dan 50 jaar, dit is circa 52 %.

In de kring Breda bedroeg het overeenkomstige percentage 41 %. Ter opzichte van de regio waren er in Teteringen relatief veel oudere bedrijfshoofden.

Voorts bleek dat van de 31 bedrijfshoofden die ouder waren dan 50 jaar er 14 een opvolger hadden (45 %). In de kring Breda bedroeg dit percentage 32 %. Het aantal opvolgers was dus relatief groot.

Op 17 bedrijven was geen opvolger aanwezig. Binnen 15 jaar gerekend vanaf 1977 zullen deze bedrijven als gevolg van de leeftijd van het bedrijfshoofd worden beëindigd tenzij "derden" het bedrijf voortzetten.

6.1. DE BEDRIJFSTYPEN

6.1.1. DE MELKVEEHOUDERIJ

tabel 7. De melkveehouderij

	1975	1980
aantal bedrijven met melkkoeien	50	37
aantal melkkoeien totaal	1596	1817
aantal melkkoeien per bedrijf	31.9	49.1
totale gewasoppervlakte	862	838
aantal stuks jongvee	1503	1354
aantal stuks jongvee per 100 melkkoeien	94	74
aantal melkkoeien per ha gewas	1.9	2.2
aantal g.v.e.* per ha gewas	2.3	2.7
aandeel melkveehouderij in tot. prod. (%)	61	52
% aantal bedrijven met melkvee	66	54

BROS: C.B.S.

Het aantal bedrijven met melkkoeien nam in de periode 1975-1980 af met 13 stuks (26 %). Deze sterke daling is onder meer toe te schrijven aan de al eerder gesignaleerde overschakeling van het "bussermelken" naar het "tankmelken".

In 1975 werd op 66 % van de bedrijven melkvee gehouden, in 1980 bedroeg dit percentage nog maar 54 %.

Als gevolg van de specialisatie en de daarmee samenhangende bedrijfsmodernisering (ligboxenstal, melkstal e.d.) kon de veestapel worden uitgebreid met circa 14 %.

Hierdoor nam de melkveebezetting per bedrijf toe van 31.9 in 1975 naar 49.1 in 1980. Voor het noordwestelijk zandgebied (43 stuks melkvee per bedrijf) is deze bezetting hoog.

Aangezien het totale areaal aan voedergrassen (grasland + snijmaai) iets terugliep, kon de uitbreiding van de veestapel alleen worden bereikt door moderne produktietechnieken toe te passen waardoor een hoge veebezetting mogelijk werd. Deze

* 1 melkkoe is 1 grootvee-eenheid

bedroeg in 1975 2.3 grootvee-eenheden per ha gewas en in 1980 2.7 g.v.e. /ha gewas.

De melkveedichtheid nam toe van 1.9 naar 2.2 melkkoe per ha gewas. Deze hogere dichtheid kon mede worden bereikt door het afstoten van jongvee. In 1980 werden er 74 stuks jongvee op 100 melkkoeien gehouden. Om de melkveestapel in stand te houden dient volgens de huidige opvattingen een jongveestapel aangehouden te worden van circa 70 stuks per 100 melkkoeien.

Doordat in de gemeente een relatief grote oppervlakte minder goed ontsloten polderland aanwezig is, zal de hoeveelheid jongvee niet veel verder teruggebracht kunnen worden, omdat deze gronden zich minder goed lenen voor het weiden van melkvee.

Ten opzichte van 1975 is de oppervlakte aan voedergrassen teruggelopen. Ook het areaal aan snijmaïs werd ingekrompen, van 154 ha tot 141 ha. De verhouding grasland:snijmaïs bleef konstant op 5 : 1. In de regio ligt deze op gemiddeld 4 : 1.

Ontwikkeling melkveehouderij

In de afgelopen periode is het aantal melkveebedrijven aanzienlijk teruggelopen. Het proces van afstoten van melkvee is o.m. te wijten aan de invoering van het tankmelken en de daaruit voortvloeiende schaalvergroting.

De overgebleven bedrijven met melkvee hebben de bedrijfsvoering zodanig kunnen moderniseren dat een uitbreiding van de melkveestapel mogelijk werd. In 1975 had nog slechts 36 % van de bedrijven meer dan 40 melkkoeien. In 1979 bedroeg dit percentage reeds 55.

Provinciaal bedroeg dit percentage in 1979 42. 40 melkkoeien wordt thans gezien als de minimale omvang van een efficiënte produktie-eenheid.

Verwacht kan worden dat de thans aanwezige bedrijven met melkvee, op een enkele uitzondering na, hiermee de komende jaren door zullen gaan.

Omdat in de komende planperiode circa 10 ha cultuurgrond nodig zal zijn voor uitbreiding van de dorpskom zal een beperkt aantal bedrijven genoodzaakt zijn het grondgebruik te intensiveren door meer grootvee-eenheden per ha te houden, of zich meer te richten op veredeling, alhoewel dit laatste in de nabijheid van de dorpskom niet of nauwelijks mogelijk is.

De huidige veebezetting bedraagt gemiddeld 2.7 g.v.e. per ha. Plotseling is een hogere bezetting mogelijk, doch dit is sterk afhankelijk van de ligging en inrichting van het bedrijf. Bedrijven die relatief veel grond in de polder bezitten zullen in het algemeen moeilijker tot een hogere veebezetting kunnen komen, dan bedrijven op het hogere gedeelte van de gemeente. Het poldergebied zal over het algemeen benut worden voor het weiden van jongvee. Meer jongvee per bedrijf (per 100 melkkoeien) is minder gunstig voor de uiteindelijke resultaten. Oplossingen kunnen mogelijk worden gevonden in verplaatsing naar het poldergebied of het overschakelen op zomerstalvoederling. Per deelgebied worden de mogelijkheden voor de melkveehouderij als volgt beoordeeld.

1. De polder

Bedrijven welke zijn gelegen in de overgangszone kunnen zowel de hogere als de lage gronden benutten zonder dat er ekstrem grote kavelfstanden aanwezig zijn. In dit opzicht zijn in dit gebied verplaatsingsmogelijkheden aanwezig.

2. Epevingind/Heistraat

In dit gebied bevinden zich thans circa 3 behoorlijk ontwikkelde melkveebedrijven. Gezien de beperkte omvang, circa 70 ha, zullen hier weinig mogelijkheden zijn om de grondoppervlakte rond het bedrijf te vergroten. Zo blijkt het, dat meer dan de helft van de tot de bedoelde melkveebedrijven behorende gronden elders is gelegen, hetgeen vaak grote kavelafstanden betekent. De verhouding jongvee : melkvee is in dit gebied 79 : 100. Dit is wat hoger dan het gemiddelde in de gemeente. Nieuwe mogelijkheden voor de melkveehouderij zijn in dit gebied niet aanwezig.

3. Het gebied ten oosten van de Oosterhoutseweg

In het desbetreffende gebied zijn circa 4 melkveebedrijven aanwezig die een zeer intensief karakter bezitten getuige de geringe hoeveelheid jongvee per 100 melkkoeien, circa 60 en de hoge vezetelling (circa 4 g.v.e. per ha). Op grond van deze gegevens zijn weinig tot geen nieuwe ontwikkelingen in de melkveesektor te verwachten.

4. Het gebied ten zuiden van de kom

Het onderhavige gebied is voor de melkveehouderij van geringe betekenis. Er bevinden zich 2 rundveebedrijven, terwijl voor het overige de gronden worden gebruikt als bouw- en tuinland. Vanwege de geïsoleerde ligging van het gebied tussen belangrijke verkeersverbindingen zijn nieuwe ontwikkelingen in de melkveesektor niet aanwezig.

Conclusie

Een verdere spektakulaire uitbreiding van de melkveehouderij valt niet te verwachten gezien de beperkingen voor wat betreft de beschikbare hoeveelheid cultuurgrond, de vaak grote kavelafstanden en de aanwezigheid van infrastructurale belemmeringen.

5.3.2. DE VEREDELING

tabel 9. Veredeling

	aantal bedrijven		hoeveelheid dieren	
	1975	1980	1975	1980
slachtvarkens	12	13	1766	1595
fokvarkens	19	16	717	1343
vleeskalveren	-	-	-	-
leghenren	1	5	2000	530
slachtkuikens	-	2	-	21000
aandeel veredeling in totale produktieomvang (%)			20	26
% aantal bedrijven met varkens (%)			41	16

BRON: C.B.S.

Mede onder invloed van de ontwikkelingen in de melkveehouderij is het belang van de veredeling en met name van de fokvarkenshouderij sterk toegenomen.

Uit de tabel blijkt dat er op meer bedrijven minder slachtvarkens worden gehouden. Deze ontwikkeling is o.a. toe te schrijven aan het wegvallen van een tweetal grotere slachtvarkensbedrijven.

Het belang van de varkensfokkerij nam toe, getuige de enorme toename van het aantal fokvarkens 1 + 87 %.

Het aantal gespecialiseerde fokvarkensbedrijven steeg in de periode 1975 - 1980 van 1 naar 4.

In de vleeskalverensector zijn niet of nauwelijks activiteiten waarneembaar. Dit is ook het geval bij de pluimveehouderij. In 1980 was slechts 1 gespecialiseerd bedrijf met een redelijke omvang aanwezig.

Mede als gevolg van de genoemde ontwikkeling nam het aandeel van de veredeling in de totale produktieomvang toe van 20 % tot 26 %.

Alhoewel in Teteringen de varkenshouderij geen wijd verbreide produktietak is, neemt deze toch een belangrijke plaats in de totale produktie in. Een beperkt aantal bedrijven is hier verantwoordelijk voor.

Ontwikkeling

In de afgelopen periode veranderde het akzent van de intensieve veehouderij. Het aantal slachtvarkens nam af, terwijl het aantal fokvarkens toenam. Ondanks deze ontwikkeling steeg het aandeel van de veredeling in de totale produktie van 20 % naar 26 %. De verlegging van het akzent naar de varkensfokkerij wordt waarschijnlijk mede veroorzaakt door het feit dat de "stankgevoeligheid" van de fokvarkenshouderij minder groot is dan die van de slachtvarkenshouderij. Uitgaande van de kleinste ekonomische produktieeenheden van resp. 50 fokvarkens en 200 mestvarkens, kan worden berekend dat deze een stankbelasting veroorzaken van resp. 33 mestvarkenseenheden en 200 mestvarkenseenheden. Voor bedrijven in de onmiddellijke nabijheid van woongebieden is dit een belangrijk gegeven.

Alhoewel in de structuurnota "Wijzer naar 1985" de verwachting wordt uitgesproken dat in de komende jaren het aantal varkens verder zal toenemen, het L.B.I. schat de groei op circa 3 %, zullen in Teteringen de ontwikkelingen waarschijnlijk niet gaan in de richting van een verdere uitbreiding. Wel zullen verschuivingen kunnen optreden in de aard van de bedrijven.

De ontwikkelingen in de varkenshouderij zullen voornamelijk worden bepaald door:

- het steeds moeilijker worden van het vinden van nieuwe afzetgebieden;

- het steeds nijpender wordende probleem van de mestoverschotten en de milieuhinder;
- de in het algemeen slechte arbeidsomstandigheden op de niet grondgebonden bedrijven.

Lokaal gezien zijn er weinig mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe veredelingsactiviteiten. Mogelijkheden zullen vrijwel uitsluitend aanwezig zijn in deelgebied 1 en mogelijk in deelgebied 2.

6.3.3. DE AKKERBOUW

In de gemeente Teteringen bevinden zich geen volwaardige, gespecialiseerde akkerbouwbedrijven. Wel komt akkerbouw als nevenbedrijfstaak op 48 van de 69 bedrijven voor (= 70 %). Hierbij gaat het in de meeste gevallen om de teelt van snijmais of andere groenvoedergewassen ten behoeve van de rundveehouderij. Slechts 9 % van het akkerbouwareaal wordt benut voor de traditionele akkerbouwgewassen (granen, suikerbieten, aardappelen). Tabel 9 geeft een overzicht van de ontwikkelingen die zich met betrekking tot de akkerbouw hebben voorgedaan.

tabel 9. Akkerbouw

	1975		1980	
aantal bedrijven met akkerbouw	62		48	
gem. oppervlakte akkerbouw per bedrijf (ha)	3.1		1.2.	
	ha	%	ha	%
snijmais	154	90	141	92
sukerbieten	19	10	5	3
voederbieten	2	1	2	
aardappelen	2	1	2	
granen	14	8	3	2
Totaal	190	100	153	100
Aandeel akkerbouw in tot. produktie (%)	7		5	

BRON: C.B.S.

Uit de tabel blijkt de verschuiving naar de teelt van snijmais. In 1980 bedroeg de oppervlakte hiervan 141 ha, terwijl uit de nieuwste cijfers blijkt dat in 1981 dit gewas een oppervlakte van circa 150 ha besloeg. Verwacht kan worden dat op grond van de fysieke beperkingen van de bodem en de noodzaak om een bepaald graslandareaal aan te houden ten behoeve van de ruwvoerwinning voor de winter de oppervlakte snijmais niet veel verder uitgebreid kan worden.

Konklusie

Gesteld kan worden dat de akkerbouw op een groot aantal bedrijven nog belangrijk is als neventak naast de rundveehouderij of de intensieve veehouderij. Hierbij is de nadruk steeds meer gaan liggen op de teelt van snijmais ten behoeve van de rundveehouderij. Het totale areaal zal zich vermoedelijk op het huidige niveau stabiliseren. De akkerbouw is voorts van betekenis voor de afzet van drijfstof van de veredelingsbedrijven.

6.3.4. DE TUINBOUW

Tabel 10. Tuinbouw

	1975	1980
aantal bedrijven met opengrondstuinbouw	20	21
oppervlakte opengrondstuinbouw (ha)	26	22
oppervlakte opengrondstuinbouw per bedr. (ha)	1.1	1.1
aantal bedrijven met glas	9	7
oppervlakte glas (m ²)	20200	31000
verwarmd (m ²)	7900	27800
koud (m ²)	12300	3500
oppervlakte glas per bedrijf (m ²)	2525	3477
aandeel tuinbouw in totale produktieomvang	14 %	19 %

BRON: C.B.S.

De tuinbouw is in Teteringen in de periode '75-'80 belangrijk geworden: de produktieomvang steeg met 52 %, terwijl het aandeel van deze produktietak in de totale Teteringse produktieomvang toenam van 14% naar 19 %.

Met name door ontwikkelingen in de glastuinbouw vond deze stijging plaats: de oppervlakte glas werd uitgebreid en tevens werd het grootste gedeelte van de kassen (89%) voorzien van verwarming, waardoor een intensiever gebruik mogelijk werd. De groentekwekersij onder glas was verreweg het belangrijkste.

Ontwikkelingen

Volgens de nota "Wijzer naar 1985" zal met name de groenteteelt onder glas een moeilijke periode tegemoet gaan. Enerzijds wordt men geconfronteerd met sterke kostenstijgingen (energieprijzen), anderzijds doen zich marktverzadigingsverschijnselen voor.

Het een en ander zal betekenen dat men door produktieverhoging per m² de rentabiliteit op peil zal moeten houden.

Overschakeling op glasbloementeel en op boonteel onder glas wordt als alternatief gezien.

Ook bij verschillende vollegrondstuintbouwprodukten heeft men te kampen met marktverzadigingsverschijnselen. Een verdere uitbreiding van het areaal aan vollegrondsteelten ligt dan ook niet in de lijn der verwachting.

6.4. RUIMTELIJKE ASPEKTEN

In de afgelopen decennia is de stedelijke druk op het landelijk gebied van de gemeente Teteringen bijzonder groot geweest. Ten behoeve van de uitbreiding van Breda werd er in de periode 1960 - 1970, na annexatie, een grote oppervlakte kultuurgrond aan het oorspronkelijk agrarische gebruik onttrokken, terwijl door de aanleg van de "noordelijke rondweg" een gedeelte van het landbouwgebied van de rest van de gemeente werd afgesleerd.

In de periode 1970-1975 is er wederom sprake geweest van annexatie van het gemeentelijk grondgebied, doch dit plan is nooit ten uitvoer gebracht.

In de in 1978 verschenen nota "Ruimtelijke Hoofdstructuur" van het streekplan "West-Brabant" werd een verstedelijkingsmodel gepresenteerd waarin in het poldergebied van Teteringen een vlek was aangegeven voor circa 5000 woningen.

Dit model is echter niet verder uitgewerkt: andere gebieden in de stadsregio Breda-Oosterhout zijn aangewezen voor woningbouw.

Op grond van het thans vastgestelde streekplan "West-Brabant" behoeft niet gevreesd te worden voor nieuwe aanslagen op het agrarisch gebied van de gemeente Teteringen, met dien verstande, dat de uitbreiding van het dorp zelf in de komende 10 jaren circa 10 ha zal kosten.

Voor de agrarische bedrijven betekent de ligging in het zg. stadsrandgebied een vrijwel voortdurende onzekerheid ten aanzien van de toekomst. De ontwikkelingen gedurende de afgelopen 20 jaar zijn hier in belangrijke mate debet aan geweest. Zowel op direkte als indirecte wijze heeft deze stedelijke druk invloed op de bedrijfsvoering. Enige algemene stadsrandverschijnselen zijn:

- a. als gevolg van de toepassing van de Hinderwet kunnen er de nodige beperkingen ontstaan met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen op het terrein van de intensieve veehouderij;
- b. door het veelal uitgebreide net van infrastructuur wordt het landbouwgebied versnipperd in moeilijk te exploiteren ruimtelijke eenheden;
- c. vanwege de directe verbindingen met het aanliggende stedelijke gebied wordt het landelijk gebied aantrekkelijk voor de vestiging van stedelijke functies (autoverkoop, opslag, detailhandel e.d.);
- d. de toenare van de recreatieve functie van het landelijk gebied (maneges, volkstuinten, paardenweides);
- e. onder invloed van de verwachtingswaarde neemt de mobiliteit van de grond af. Oudere agrariërs houden hun grond langer vast; het proces van bedrijfsvergroting blijft achter bij de ontwikkelingen in de gebieden buiten de invloedssfeer van de stad. Investerings- en bedrijfsgebouwen, bedrijfsuitrustingen e.d. kunnen achterwege blijven. Het gevolg van dit alles is een zekere mate van extensivering van het agrarisch gebruik.

Sagegaan kan worden in hoeverre de bovengenoemde ontwikkelingen en verschijnselen zich in het landelijk gebied van Teteringen voordoen:

ad a.

Hinderwetproblemen kunnen ontstaan in de nabijheid van woonbebouwing. Dit is met name het geval rond de kom van Teteringen, het gebied langs de Hoge Vugt (de Zwarte Weg) en het gebied ten zuiden van de noordelijke. Rond de kom van Teteringen bevindt zich thans nog een aantal bedrijven die voor wat betreft uitbreiding van de veredelingsactiviteiten in de problemen kunnen komen.

Ten zuiden van de noordelijke rondweg is slechts één bedrijf met vee aanwezig, voor het overige betreft het hier tuinbouwbedrijven. Langs de Hoge Vugt bevinden zich geen agrarische bedrijven. Voor de thans bestaande bedrijven zijn derhalve vrijwel uitsluitend rond de kom van Teteringen problemen te verwachten. Nieuwvestigingsmogelijkheden voor veredelingsbedrijven zijn langs de Zwarte Dijk en in het gebied ten zuiden van de noordelijke rondweg niet aanwezig.

ad b.

Met name als gevolg van de aanleg van de noordelijke rondweg is ten zuiden daarvan een ruimtelijke eenheid ontstaan die vanwege zijn omvang zo gering is dat er vrijwel uitsluitend tuinbouwbedrijven kunnen functioneren.

ad c.

Behoudens enige ontwikkelingen langs de Costerhoutseweg is het landelijk gebied van Teteringen vrij gebleven van ongewenste niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

ad d.

Met name de paardenhouderij en -fokkerij is in het landelijk gebied van Teteringen een belangrijk element geworden. Langs het Hoevenind bevindt zich een tweetal maneges, terwijl langs het Bergse pad recentelijk een paardenfokkerij is gevestigd.

Voor de ruitersport vormen de Teteringse bossen een interessant achterland.

ad e.

Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat zich in Teteringen geen extensiveringsverschijnselen voordoen. Daarentegen valt er juist een intensivering van het grondgebruik te constateren.

Naast de specifieke problemen waarmee de Teteringse bedrijven te maken hebben als gevolg van de verstedelijking, kamper de agrariërs met het structurele probleem dat de grond schaarser wordt, het prijspeil achterblijft en het kostenpeil stijgt. In deze situatie is het vrijwel onmogelijk om een redelijk inkomen te verwerven.

Eerzijds wordt men door deze ontwikkelingen gedwongen de opbrengsten te verhogen, hetgeen een intensivering van het grondgebruik betekent (meer vee per hectare, intensievere teelten). Anderzijds dienen de kosten verlaagd te worden door bijv. de invoering van arbeidsbesparende technieken. Het een en ander is te bereiken indien de bedrijfsvoering onder zo gunstig mogelijke omstandigheden kan plaatsvinden. Het nare de ruimtelijke inrichting van het landelijk gebied is hierbij van doorslaggevende betekenis.

Achtereenvolgens zal een aantal randvoorwaarden worden geformuleerd waaraan de ruimtelijke inrichting van het landelijk gebied dient te voldoen.

- a. De moderne landbouw heeft behoefte aan een betrekkelijk grootschalig landschap met een goede verkaveling. Voor de grondgebonden bedrijven zijn flinke rechthoekige percelen nodig van tenminste 5 ha, terwijl voor de melkveebedrijver zoveel mogelijk grond aansluitend bij de bedrijfsgebouwen aanwezig dient te zijn. Hierbij dient aan minimaal 2/3 deel van de totale bedrijfsoppervlakte te worden gedacht.
- b. De bedrijfsgebouwen dienen een goede ontsluiting via een verharde weg te bezitten, zodat ze bereikbaar zijn voor de moderne, zware transportmiddelen (bulkvervoer, tankauto's). De kavels dienen door middel van een verharde weg ontsloten te zijn.
- c. Om efficiënt en kostenbesparend te kunnen werken, zijn goed ingerichte bedrijfsgebouwen met een functionele vormgeving nodig. Nieuwe produktietechnieken moeten toegepast kunnen worden (horensiën's).
- d. Een goede waterbeheersing is noodzakelijk voor de gronden die "te nat" zijn; ook de overige produktieomstandigheden dienen optimaal te zijn.

ad a.

Voor een aantal melkveebedrijven zal het vrijwel onmogelijk zijn om rond de bedrijfsgebouwen een kavel van voldoende grootte (5 - 10 ha) te hebben. Hierdoor wordt het moeilijk om arbeidsbesparende technieken toe te passen. Oplossingen kunnen worden gevonden door:

- a. een algehele verplaatsing van het bedrijf naar een gebied waar wel ontwikkelingsmogelijkheden zijn;
- b. het gedeeltelijk verplaatsen van het bedrijf door bijv. een ligboxenstal op afstand te bouwen. Ten opzichte van a. is deze oplossing goedkoper, doch minder gewenst vanwege het feit dat het toezicht op het bedrijf minder effectief kan zijn;
- c. het overschakelen op zwerfstaalvoeding.

ad b.

Behoudens de polder is het landelijk gebied van de gemeente Teteringen vrij intensief ontsloten. De meeste bedrijven liggen aan de verharde weg. Het poldergebied is mede als gevolg van de sterke versnippering minder goed bereikbaar voor de vele grondgebruikers.

ad c.

Goed ingerichte bedrijfsgebouwen blijken een belangrijke voorwaarde te zijn om efficiënt te kunnen werken. Ruimtelijk manifesteert zich dit in het verschijnen van vrij uniforme, karakterloze bedrijfsgebouwen die geen straatgebonden elementen meer bevatten. In veel gevallen gaan oude karakteristieke boerderijen verloren als gevolg van de moderne aanpassingen. Vanwege dit feit is meer dan ooit de noodzaak aanwezig om tot een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen te komen. Dit geldt met name voor:

1. de vaak zeer orvangrijke ligboxenstallen en veredelingschuren die als gevolg van de materiaalkeuze in bepaalde gevallen als storende elementen kunnen worden ervaren; door middel van een passende erfbeplanting kunnen in het algemeen in dit opzicht veel problemen worden verholpen;

2. de torensilo's, die vanwege hun grote hoogte in de meeste gevallen niet corresponderen met de schaal van het landschap.

De ligboxenstal is onmisbaar bij de moderne melkveehouderij. Er kan dan ook worden verwacht dat alle melkveebedrijven die als "blijver" worden beschouwd, ofwel binnen zeer korte termijn een ligboxenstal zullen hebben gebouwd ofwel de oude grupstal hebben aangepast.

ad d.

Alhoewel de toestand ten opzichte van vroeger sterk is verbeterd, hebben de in de polder gelegen gronden een nat karakter. Dit natte karakter in combinatie met de aanwezige venige bodem maakt de grond minder geschikt voor intensieve beweidings vanwege de weinig draagkrachtige graszode.

Als gevolg hiervan worden de in de polder gelegen percelen hoofdzakelijk gebruikt voor jongveebeweidings en/of voederwinning.

Een optimalisering van de ontwatering kan een verbetering van de draagkracht betekenen waardoor de gebruiksmogelijkheden worden vergroot. Mogelijk dat het gebied dan voor bedrijfsverplaatsingen aantrekkelijk wordt.

7. RECREATIE

7.1. BESTAANDE SITUATIE

Mede als gevolg van de situering van de gemeente Teteringen tussen twee stedelijke gebieden hebben de aanwezige bos- en natuurgebieden een belangrijke functie voor de openluchtrecreatie.

Voor een beschrijving van de huidige voorzieningen kunnen respektievelijk worden onderscheiden:

- dagrecreatie in natuur en landschap
- sportieve recreatie
- verblijfsrecreatie.

dagrecreatie in natuur en landschap

De in de gemeente gelegen bos- en natuurgebieden worden intensief gebruikt door dagrecreanten.

Belangrijke concentratiepunten zijn o.m. het Cadettenkorp, de Costerheide en de Vraggelse Heide. In de bosgebieden bevinden zich speciaal uitgezette wandel- en ruiterpaden.

sportieve recreatie

In de gemeente bevindt zich een tweetal maneges.

Beide zijn gesitueerd aan het Hoeveneind.

Daarnaast wordt er op een aantal agrarische bedrijven de gelegenheid gegeven voor het stallen van paarden.

verblijfsrecreatie

In Teteringen bevinden zich geen campings. Deze zijn echter wel aanwezig, in de nabijheid van de gemeentegrens, op Costerhouts grondgebied, te weten: "de Katjeskelder" en "het Hannebroek".

Wel bevinden zich op het gemeentelijk grondgebied een aantal karpeerboerderijen en een vakantiehuis (ten noorden van de Meerberg), waarin incidenteel groepen overnachten (max. 15

Het gemeentebestuur is van mening dat reeds vanwege de toch al grote druk op de aanwezige bos- en natuurgebieden binnen Teteringen geen plaats is voor campings.

7.2. BEELDPUNTEN

Specifieke knelpunten zijn niet aanwezig, zij het dat met name de ontwikkelingen op het gebied van de dagrecreatie en natuur en landschap nauwlettend gevolgd dienen te worden, zodat bijtijds maatregelen genomen kunnen worden, indien als gevolg van de grote druk een aantasting dreigt van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. In dit verband dient te worden gewezen op de zonering zoals deze in het basisplan openluchtrecreatie wordt aangegeven, te weten:

- intensieve dagrecreatie : ten oosten van de dorpskerk en het Cadettenkamp
- matig extensieve dagrecreatie : overige bosgebieden

7.3. HET TE VOEREN BELEID

Het te voeren beleid ten aanzien van de openluchtrecreatie zal met het oog op de kwetsbaarheid van natuur en landschap en de leefbaarheid in de kern zijn gericht op consolidatie van de bestaande toestand.

7.4. KAMPEERWET

In de nieuwe Kampeerwet* wordt een aantal vormen van verblijfsrecreatie genoemd, waarvoor Burgemeester en Wethouders vergunning dan wel vrijstelling kunnen verlenen.

Het gaat om de volgende mogelijkheden:

- a. het kamperen bij de boer (5 kampeermiddelen) - artikel 21 -
- b. "vrij" kamperen in klein verband (5 kampeermiddelen) - artikel 22 aanhef/b -
- c. "vrij" trekkend kamperen in klein verband (3 kampeermiddelen) - artikel 27 lid 3 -
- d. kamperen in organisatie- of verenigingsverband - artikel 22 aanhef/a -
- e. in groter verband kamperen in natuur- of bosgebieden (43 kampeermiddelen) - artikel 22 aanhef/d -
- f. kamperen in agrarische bedrijfsgebouwen (incidenteel) - artikel 22 aanhef/c -
- g. kamperen op erven bij woningen (3 kampeermiddelen) - artikel 27 lid 2 -
- h. kamperen op eigen terrein, anders dan erf bij wonen (3 kampeermiddelen) - artikel 27 lid 4 -

Voor de kampeervormen zoals bedoeld onder b t/m f kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verleenen van het bepaalde in de Kampeerwet (artikel 14), dat het verboden is om zonder schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders een kampeerplaats te houden. Deze vrijstelling kan uitsluitend worden verleend, als o.m. het bestemmingsplan zich niet tegen een zodanig gebruik van de grond verzet of, in het geval van het kamperen op eigen terrein zoals bedoeld onder h, uitdrukkelijk in een zodanig gebruik is voorzien.

Het een en ander houdt in dat het bestemmingsplan en het nader de gebruiksepalingen bij de diverse bestemmingen richting

* Aanvankelijk zou de Kampeerwet in januari 1984 van kracht worden. In het kader van de deregulering is dit tijdstip voor onbepaalde tijd uitgesteld.

S 594.

kunnen geven aan het te voeren vrijstellingsbeleid inzake de Kampeerwet.

Voor de gemeente Teteringen is nagegaan in hoeverre het bestemmingsplan "Buitengebied" in planologisch opzicht ruimte moet geven aan die vormen van kamperen, die volgens de Kampeerwet in beginsel mogelijk zijn, als het bestemmingsplan zich hiertegen niet verzet.

Het betreft hier dus een afweging in het kader van de ruimtelijke ordening. Of vrijstelling of vergoeding kan worden verleend voor het feitelijk kamperen, is afhankelijk van het te voeren sektorbeleid, waarvoor als basis moeten dienen het Kampeerplaatsplan en de Kampeerverordening.

In het algemeen gesteld acht het gemeentebestuur het niet gewenst dat op het gemeentelijk grondgebied verblijfsrecreatie-akkommodatie in de vorm van campings komt.

Daarentegen is het van mening dat incidenteel redeworking kan worden verleend aan het kamperen op erven van boerderijen (artikel 21 Kampeerwet).

Naast het boerderijkamperen kan de mogelijkheid worden opengezet voor het incidenteel laten kamperen van groepen of verenigingen in agrarische bedrijfsgebouwen (artikel 22 aanhef en onder c). Een aantal gebieden in Teteringen leent zich hier bijzonder goed voor (de bosrandgebieden).

Een andere vorm van kamperen die volgens het gemeentebestuur incidenteel kan worden toegestaan is het zogenaamde groeps-

kamperen in verenigings- of organisatieverband (artikel 22 aanhef en onder a). Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een ANWB-landgoedkamp (Oosterheide).

Voor de overige vormen van kamperen is in de gemeente geen plaats. Voor trekkers o.d. is voldoende accommodatie aanwezig op de bestaande campings in de nabije omgeving.

F. SLUITBESLUIT

B.1. ALGEMEEN

In de voorgaande paragrafen zijn de waarden en kenmerken beschreven van respectievelijk het landschap en de natuur binnen de gemeente Teteringen. Tevens is aan de hand van statistisch materiaal een beschrijving gegeven van de functie van de landbouw en de mogelijke ontwikkeling ervan. Op basis van de bovenverreerde studies en analyses heeft de uiteindelijke bestemmingstoedeling plaatsgehad en wel op een zodanige wijze, dat de diverse in het geding zijnde belangen niet in onvrede worden of kunnen worden aangetast.

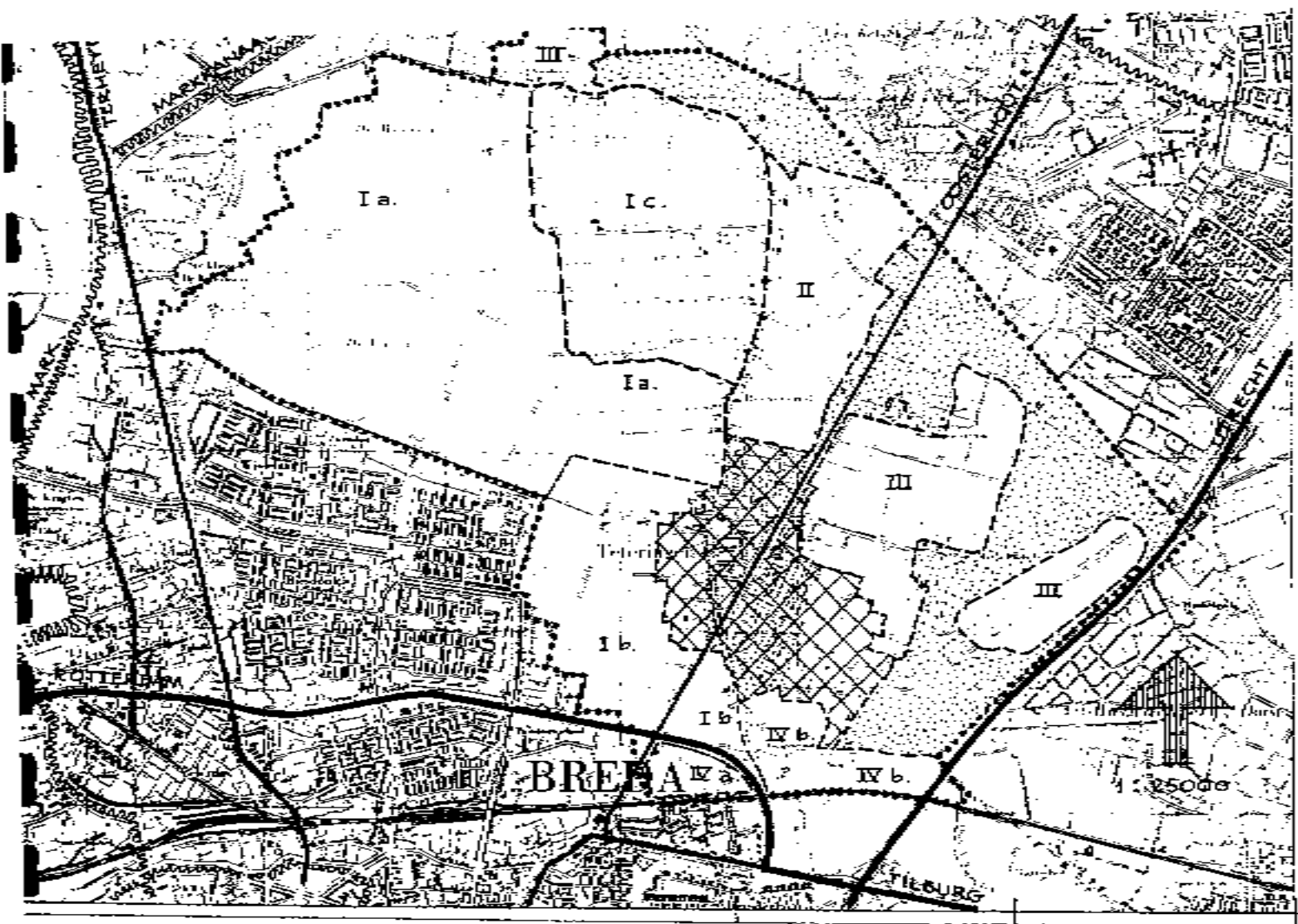
Deze afweging is een moeilijke zaak, omdat de diverse vaak zeer uiteenlopende belangen niet onder één noemer te brengen zijn: landbouwkundige waarden zijn in geld oft te drukken, terwijl dit met natuur- en landschapswaarden in het algemeen niet het geval is. Om toch tot een evenwichtige beoordeling te kunnen komen, is de navolgende werkwijze gevolgd: Per gebiedsdeel is nagegaan welke ontwikkelingen er vanuit de landbouw, als economische faktor, wenselijk o.i.g. waarschijnlijk zijn. Deze ontwikkelingen zijn vertaald in ruimtelijke ingrepen, zoals het vestigen van nieuwe bedrijven en het uitvoeren van cultuur- of civieltechnische werken. Vervolgens zijn deze ingrepen getoetst aan de gekonstateerde natuur- en landschapswaarden. Deze "konfrontatie" resulteerde in een aantal knelpunten voor wat betreft het streven naar natuur en landschapshoud, knelpunten die als basis dienden voor de belangensafweging en de daartuit voortvloeiende bestemmingen.

TETERINGEN

B.P. SUIJTEGEBIED 1983

5594

DEELGEBIEDEN ZOALS BEDOELD
IN HET SYNTHESCHEMA.



KAART 10.

BURO RUYS EN BOLGER - BREDA

De gesignaleerde knelpunten blijken vooral te liggen op het vlak van:

- a. het stichten van nieuwe agrarische bedrijven op plaatsen waar dit op grond van landschappelijke, natuurwetenschappelijke of milieugegevens niet of minder gewenst is;
- b. het uitvoeren van werken of werkzaamheden die uiteindelijk resulteren in een vermindering van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Omdat het gaat om potentiële knelpunten is bij de uiteindelijke uitwerking in bestemmingen een genuanceerde benadering gekozen, waarbij -in het algemeen gesproken- de bovenbedoelde ingrepen per situatie kunnen worden beoordeeld en de daarbij in het geding zijnde belangen kunnen worden afgewogen. Het een en ander vindt uiteindelijk zijn weerslag in regels omtrent het bouwen en daaraan gekoppelde wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden; regels omtrent het gebruik van de grond en opstallen en het aan een vergunning gebonden zijn van bepaalde werken en werkzaamheden.

Bij deze werkwijze kan de volgende aantekening worden gemaakt. Het gemeentebestuur is zich ervan bewust dat de gevolgde synthesemethode geen compleet beeld geeft van de in het geding zijnde belangen.

Immers, vanuit de sectoren natuur- en landschap en openluchtrecreatie zijn ontwikkelingen mogelijk die de landbouwfunctie kunnen aantasten. Hierbij kan o.m. worden gedacht aan het instellen van reservaatgebieden, landschapsparken, het inrichten van recreatieterreinen etc. In de gemeente Teteringen bestaan echter geen concrete plannen in die richting, zodat het inbrengen van deze aspecten overbodig is. De volgens het gemeentebestuur meest wenselijke ontwikkelingen voor wat betreft de sectoren natuur, landschap en openluchtrecreatie doen geen afbreuk aan de landbouwfunctie van het buitengebied.

Voor de overzichtelijkheid is derhalve gekozen voor een vereenvoudigde opzet van het syntheseschema.

Nogmaals dient opgemerkt te worden dat bij het aanpak van de uiteindelijke bestemmingen geen rekening is gehouden met de in de structuurschets voor de kern van de gemeente Teteringen gesignaleerde bouwlocaties. Dit vanwege het feit dat nog geen definitieve keuze is gemaakt.

Het een en ander houdt in dat het niet uitgesloten moet worden geacht dat de thans aangegeven bestemmingen binnen de wettelijke planperiode (10 jaar) zullen worden gewijzigd ten behoeve van woningbouw.

8.2. Afweging, Formulering Doelstellingen (kaart 10)

Gebied Ia

Het desbetreffende deelgebied kan in ruimtelijk opzicht worden gekarakteriseerd als "visueel open" waardoor het met name voor de landbouw in potentieel opzicht een aantrekkelijk vestigingsgebied is. Potentieel, omdat met name natuuroverblijven nog maar weinig ontbreken.

Uit het syntheseschema blijkt dat de vestiging van nieuwe bedrijven een negatieve invloed kan hebben op de functies "landschap" en "natuur". Omdat met name verplaatsing van bedrijven naar het open gebied een reële zaak wordt geacht, is het gemeentebestuur van mening dat gekozen moet worden voor een bestemming die recht doet aan enerzijds de agrarische betekenis van het gebied en anderzijds aan het visueel open karakter. De bestemmingsregeling dient derhalve zodanig te zijn dat de vestiging van nieuwe bedrijven en andere ingrepen die afbreuk kunnen doen aan het open karakter, nader afweegbaar worden.

In verband met de nabijheid van het woongebied van Breda dient voorts een bufferzone in acht te worden genomen waarbinnen nieuwe agrarische bedrijven kunnen worden gewond. Dit ter voorkoming van hinderwetconflicten. Aan het onderhavige gebied is de bestemming "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" gegeven.

Gebied Ib

Het onderhavige gebied vormt de ruimtelijke scheiding tussen het stedelijk gebied van Breda en de kern van Teteringen. In ruimtelijk opzicht heeft het een open karakter. Door de ruïghheid van woongebieden is het echter voor de landbouw (veehouderij) minder aantrekkelijk als vestigingsplaats, omdat er beperkingen kunnen ontstaan in verband met de Milieuwet. Ten behoeve van de rundveehouderij en tuinbouw zijn er eventueel ruimtelijke mogelijkheden langs de Zwarte Rijk. De vestiging van nieuwe gebouwencomplexen ter plaats zou echter het einde betekenen van de ruimtelijke scheiding tussen Breda en Teteringen. Voor het overige heeft het gebied door het ontbreken van een goede ontsluiting geen vestigingsmogelijkheden. Omdat de mogelijkheden voor nieuwe agrarische bedrijven toch al gering zijn, is het gemeentebestuur van oordeel dat aan het gebied een bestemming moet worden gegeven die gericht is op het instandhouden van de onbebouwde ruimte tussen Breda en Teteringen.

Nieuwe ontwikkelingen die als passend zijn te achten in de geleidingszone* dienen via een bestemmingsplanwijziging in te past te worden.

Aan het onderhavige gebied is de bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing" gegeven.

Gebied Ic

In het gebied Ic zijn redelijke ruimtelijke mogelijkheden aanwezig voor agrarische bedrijven. Behoudens langs het Hoeveneind is het in landschappelijk opzicht minder kwetsbaar. Het Hoeveneind verdient echter naar de mening van het gemeentebestuur een aparte benadering. Het betreft hier een oude weg waarlangs in het verleden, voor Brabantse begrippen, grote boerenhoeven zijn gevestigd. De boeren konden hier profiteren van de drogere zandgronden voor de akkerbouw, maar beschikten tevens over een groot areaal aan hooi- en weilanden. Dit in tegenstelling tot de elders in Brabant voorkomende bedrijven

die een chronisch tekort hadden aan weidegronden voor vee. Het houden van vee was vroeger van groot belang, omdat de geproduceerde mest kon worden aangewend voor het vruchtbaar maken van de van nature arme zandgronden. De Teteringse boeren verkozen derhalve in een comfortabele positie, hetgeen tot uitdrukking komt in de "rijke" bouwstijl van de boerderijen.

In het meer recente verleden is het Hoeveneind verder met bebouwing verdicht, waardoor het zicht op de lagere delen van de gemeente verloren is gegaan. Op een viertal plaatsen komen echter nog onbebouwde, open ruimten voor, die de waarnerer de kans geven de geomorfologische opbouw van het gebied (de overgang naar de lage polder) te aanschouwen. Bovendien komen door de open ruimten de oude hoeven met hun vaak rijke erfbeplanting beter tot hun recht.

Op grond van het bovenstaande is het gemeentebestuur van mening dat de thans nog open stukken langs de westkant van het Hoeveneind onbebouwd dienen te blijven.

Behoudens langs het noordelijk gedeelte van het Hoeveneind waar de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" is toegevoegd, is aan het gebied de bestemming "Primaire agrarisch gebied" gegeven. De open gebieden langs het Hoeveneind zijn aangeduid als "corridor", hetgeen wil zeggen dat deze niet bebouwd mogen worden.

Gebied II

Het betreft hier een gebied dat behoudens het akkercomplex vlak ten noorden van de kern, een weinig kenmerkende structuur heeft. Alhoewel de agrarisch ruimtelijke mogelijkheden hier betrekkelijk gering zijn, acht het gemeentebestuur hier een bestemming op zijn plaats met een primair agrarisch karakter. De akkerzone ten noorden van de kern dient echter een zodanige bestemming te krijgen dat het landschappelijk/kultureel-historisch karakter ervan behouden kan blijven.

* Streekplan West-Brabant

Gebied III

Gebied III bestaat uit door bosranden gedomineerde cultuurgronden. Voor niet-grondgebonden landbouw en tuinbouw zijn hier in potentieel opzicht nog ruimtelijke mogelijkheden aanwezig. Zowel uit landschappelijk als uit natuurwetenschappelijk oogpunt kan de inpassing van nieuwe bedrijven problemen opleveren (aanbasting ruimtelijke structuur etc.). Omdat het gemeentebestuur het belang van deze gebieden onderkent wordt een gemengde bestemming op zijn plaats geacht, waarin zowel recht wordt gedaan aan het agrarisch karakter als aan de aanwezige landschapswaarden (Agrarisch gebied met landschappelijke waarde).

De kleinere bosencaves en de direkt aan de bos- en natuurgebieden grenzende cultuurgronden bezitten een bijzonder hoge landschappelijke waarde, terwijl zij ook in natuurwetenschappelijk opzicht belangrijk zijn (relatiezones). Deze gebieden hebben een bestemming gekregen, waarbij het behoud en versterking van de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden voorop staat (Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde).

Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij de in het landgoed Oosterheide gelegen enclaves het natuurbeheer reeds voorop staat.

Gebied IVa

Het betreft hier een sterk geïsoleerd gelegen gebied dat reeds een intensieve ontwikkeling in de richting van de veredeling en tuinbouw heeft doorgemaakt. Mede als gevolg van de kassencomplexen en de wegenstructuur heeft het zijn kenmerkende structuur vrijwel verloren. Het gemeentebestuur is van mening dat er geen reden is om een verdere ontwikkeling van de tuinbouw te blokkeren. Een primair agrarische bestemming wordt voor dit gebied derhalve het meest op zijn plaats geacht, met dien verstande, dat vanwege de gebouwdheid van het

woongebied nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij slechts bij hoge uitzondering mogelijk zullen zijn. Gekozen is voor de bestemming "Primair agrarisch gebied" (kernrandgebied).

Gebied IVb

Evenals gebied IVa betreft het hier een geïsoleerd gelegen gebied, dat echter nog wel een kenmerkende structuur bezit. Ook in landbouwkundig opzicht zijn hier nog beperkte mogelijkheden aanwezig. Een gemengde bestemming wordt dan ook op zijn plaats geacht, waarbij nieuwe landbouwkundige ontwikkelingen niet bij voorbaat worden geblokkeerd, doch de mogelijkheid voor het afwegen van belangen (nieuwvestiging, het uitvoeren van werken en werkzaamheden) open blijft. Gekozen is voor de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde".

9. DE PLAN9.1. DE ORDE VAN DE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften behorende bij het bestemmingsplan vormen uiteindelijk met de plankaart de juridische basis van de planologische ordening.

Overeenkomstig het Besluit op de Ruimtelijke Ordening worden de voorschriften onderscheiden in:

- a. voorschriften omtrent bebouwing;
- b. voorschriften omtrent ander gebruik van de grond;
- c. voorschriften omtrent het gebruik van de gebouwen.

Bij de systematische ordening van de voorschriften is er vanuit gegaan dat, indien mogelijk, de voorschriften welke om één bestemming slaan ook onder één artikel zijn ondergebracht.

Dit resulteert in onderstaande indeling:

- A. Voorschriften omtrent het bouwen
- B. Gebruik van de onbebouwde grond
- C. Gebruik van de gebouwen
- D. Bijvoering van werken en werkzaamheden
- E. Vrijstellingsbevoegdheden
- F. Wijzigingsbevoegdheden

Waar dit mogelijk was, is bij gelijklopende regelingen verwezen naar overeenkomstige regelingen in voorgaande artikelen. Om een soepele toepassing van de gebruiksbepalingen mogelijk te maken, is de z.g. "toevrijstellings" gebruikt. Dit heeft geleid tot dat het gebruik van grond en opstallen in strijd met de bestemming verboden is, doch dat Burgemeester en Wethouders hiervan vrijstelling verlenen indien strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Hierbij moet echter nadrukkelijk worden aangekend, dat het gebruik van de "toevrijstelling" beperkt dient te worden binnen de grenzen die de bestemming ten aanzien van het gebruik van grond en opstallen biedt.

Deze "grenzen" moeten zich af te leiden uit de bestemmingsbestemming en/of doeleindomschrijving.

Het uitgangspunt hierbij is dat het meest doelmatige gebruik uit het oogpunt van de individuele burger nog niet het meest doelmatige gebruik uit planologisch oogpunt behoeft te zijn. Het meest doelmatige gebruik wordt immers door de aan de grond gegeven bestemming begrensd.

Voor de duidelijkheid is bij de gebruiksvoorschriften telkens een aantal vormen van gebruik opgenomen, welke zeker in strijd met de bestemming worden geacht.

9.2. DE KEUZE VAN DE BESTEMMINGSMETHODE

Bij het opstellen van de herziening is besloten om alle bestaande, reële agrarische bedrijven op te nemen in een z.g. bouwvlak. Een bouwvlak is een bestemmingsvlak met de grootte van circa 1 ha waarbinnen ten dienste van het agrarisch bedrijf mag worden gebouwd.

Het gemeentebestuur is van mening dat deze bestemmingsmethode de beste randvoorwaarden schept voor het voeren van een overzichtelijk ruimtelijk beleid dat zowel recht doet aan de belangen van de agrariërs als aan het streven naar het versterken van de aanwezige ruimtelijke structuur.

9.1. "AGRARISCH BOUWBLOK" EN "AGRARISCH BOUWBLOK MET BEPERKTE MILIEUHINDER"

9.3.1. DE TOEDELING VAN DE BOUWBLOKKEN

Per bedrijf is nagegaan welke omvang de bedrijfsactiviteiten hadden en in hoeverre er van een bedrijfsmatige produktie sprake was. Op basis van dit onderzoek is bepaald of al dan niet van een reëel agrarisch bedrijf sprake was. Het zijn tenslotte de reële bedrijven geweest die een bouwblok toegedeeld hebben gekregen.

9.3.2. DE GROOTTE VAN DE BOUWBLOKKEN

De grootte van het bouwblok is afhankelijk van de omvang van de bedrijfsactiviteiten, de eigendomsverhoudingen en de ligging ten opzichte van andere functies, maximaal 1 ha voor de agrarische bedrijven en maximaal 2 ha voor de tuinbouwbedrijven. Door de oprichting van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het mogelijk en indien het bouwblok "vol" is (een bebouwingspercentage van 15 % of meer), of indien de bedrijfsomstandigheden dit noodzakelijk maken, het bouwblok te vergroten of van begrenzing te wijzigen.

9.3.3. DE BOUWBLOKKATEGORIËN

Het merendeel van de agrarische bedrijven is opgenomen in een bouwblok met de bestemming "Agrarisch bouwblok". Een beperkt aantal bedrijven dat binnen een afstand van circa 100 m van de woonbebouwing in de dorpskern of stadstrand is gelegen, is opgenomen in de bestemming "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder". Voor deze bedrijven is een aparte regeling

ontworpen om te voorkomen, dat er conflicten ontstaan tussen de functies "wonen" en "landbouw".

9.3.4. DE BOUWMOGELIJKHEDEN IN DE BESTEMMINGEN "AGRARISCH BOUWBLOK" EN "AGRARISCH BOUWBLOK MET BEPERKTE MILIEUHINDER"

9.3.4.1. Algemeen

Binnen de aangegeven bouwblokken mag worden gebouwd ten dienste van het agrarisch bedrijf, daarbuiten is dit slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan (ondergeschikte veldbebouwing via vrijstelling).

Onder bouwwerken ten dienste van het agrarisch bedrijf worden verstaan: de bedrijfswoningen, de bedrijfsgebouwen en de "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" zoals silo's en hooitoren.

9.3.4.2. Tweede bedrijfswoning

Per bouwblok is in beginsel slechts één bedrijfswoning toegestaan. Voor een tweede bedrijfswoning kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen in die gevallen dat:

- het bedrijf een zodanige omvang heeft dat twee volwaardige arbeidskrachten er een volledige dagtaak hebben;
 - het uit een oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk is dat de tweede arbeidskracht bij het bedrijf wordt gehuisvest.
- Ontrent het bovenstaande dienen Burgemeester en Wethouders het advies in te winnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg.

Het voeren van een restriktief beleid ten aanzien van de tweede bedrijfswoning is noodzakelijk om te voorkomen dat (ongewild) het aantal door niet-agrarisch bewoonde woningen in het landelijk gebied toeneemt.

9.3.4.3. Extra woonruimte ten behoeve van de rustende agrariër

Veelvuldig doet zich de situatie voor dat de agrarische bedrijfsvoerder vanwege zijn leeftijd het bedrijf geleidelijk overdoet aan zijn opvolger. Op dat moment zijn op het bedrijf twee arbeidskrachten aanwezig. In die situatie kan de vraag komen naar een tweede bedrijfswoning. Aangezien er in de meeste gevallen geen sprake is van een reëel 2 mansbedrijf, zal er geen toestemming kunnen worden verleend voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning.

Om toch dit veelal sociale en bedrijfstechnische probleem op te lossen, kunnen Burgemeester en Wethouders in een dergelijk geval vrijstelling verlenen ten behoeve van woningsplitsing. Deze splitsing houdt in dat binnen het bestaande hoofdgebouw een tweede woonruimte wordt gecreëerd.

Is de woning reeds aan de kleine kant, dan kan deze met 10 % of ten hoogste 200 m² worden uitgebreid.

9.3.4.4. De toegestane bouwhoogte

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzover het betreft kooltorens en silo's mogen niet hoger zijn dan 12 m, doch Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen tot maximaal 15 m.

Alhoewel Gedeputeerde Staten in hun nota "Inrichting bestemmingsplannen Buitengebied" adviseren een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening op te nemen voor het bouwen van silo's (torensilo's) tot een hoogte van 30 m, is het gemeentebestuur van mening dat zulks in de Teteringse situatie niet dient te geschieden. Een artikel 11-procedure houdt een afweging in van de verschillende belangen i.c. het agrarisch belang versus het "landschapsbelang". Gezien de relatief kleine oppervlakte van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing zou moeten zijn en het bijzondere karakter daarvan (contrastwerking stedelijk gebied/landelijk gebied) is men van mening dat het

"landschapsbelang" voor wat betreft de maximale bouwhoogte te allen tijde zwaarder zal wegen dan het agrarisch belang. De oprake van een wijzigingsbevoegdheid wordt derhalve zinloos geacht.

9.3.4.5. "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder"

Ten aanzien van het bouwen in de bestemming "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder" gelden bijzondere bepalingen. Bepalingen die erop gericht zijn een verbinding te leggen tussen de milieuwetgeving en de wetgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

Voorgeschreven is dat de bouw van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de uitoefening van de intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan als in voldoende mate vaststaat, dat de desbetreffende bouw en exploitatie geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard oproepen gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de in de nabijheid aanwezige danwel in de naaste toekomst te verwachten woonfunctie.

Dit betekent dat op basis van de bouw aanvraag door Burgemeester en Wethouders de aard en de omvang van de milieuhygiënische effecten moet worden bepaald. Het advies van de inspekteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu zal ten aanzien van dit aspect moeten worden ingewonnen.

Het voordeel van de regeling is dat voorkomen kan worden dat bouwvergunningen worden afgegeven voor bouwwerken die hun uiteindelijke functie niet kunnen vervullen als gevolg van het uitblijven van vergunningen ingevolge de Einderwet.

Ook kunnen belanghebbenden in de nabijheid bijtijds hun bezwaren inbrengen op een tijdstip dat deze nog in alle evenwichtigheid kunnen worden gewogen, zonder dat de adviserende en beslissende bestuursinstanties rekening moeten houden met reeds gedane investeringen.

9.1.5. EISEN TEN AANZIEN VAN DE VESTIGING VAN NIEUWE AGRARISCHE BEDRIJVEN

Om te voorkomen dat niet-agrariërs of pseudo-agrariërs zich in het landelijk gebied vestigen en daar de nodige claims leggen op het gebruik van de ruimte, is in het plan een aantal voorwaarden ingebouwd waaraan men moet voldoen om "agrariërs" te mogen bouwen.

De belangrijkste voorwaarde is dat uitsluitend ten dienste van een volwaardig agrarisch bedrijf mag worden gebouwd. Ten aanzien van de volwaardigheid van een bedrijf dient het college het advies in te winnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg.

Om te voorkomen dat binnen het bouwblok alleen een "bedrijfs-woning" wordt gebouwd en de bedrijfsgebouwen achterwege blijven, moet voor de bouw van een bedrijfswoning de navolgende procedure worden gevolgd:

Allereerst dienen binnen het bouwblok bedrijfsgebouwen met een inhoud van tenminste 2000 m³ of glasopstanden met een oppervlakte van 2000 m² te worden gebouwd. Zijn deze gebouwen aanwezig of is de bouw ervan dermate gevorderd dat redelijkerwijze kan worden verondersteld dat het een bonafide zaak betreft, dan kunnen Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen voor de bouw van één bedrijfswoning. In bepaalde gevallen zal de minimale inhoud van bedrijfsgebouwen of de minimale oppervlakte van glasopstanden kunnen worden verlaagd tot 500 m³ resp. 500 m². Dit in die gevallen dat het gaat om bedrijven, die met bedrijfsgebouwen van een betrekkelijk geringe oppervlakte kunnen volstaan, zoals vollegrondstuintbouwbedrijven, potplantkwekerijen e.d.

9.4. PRIMAIR AGRARISCH GEBIED

De bestemming "Primaire agrarisch gebied" is gegeven aan het gebied dat, in grote lijnen, wordt omsloten door het Hoefvenend, de Stidstraat en het Bergse pad; aan het gebied gelegen tussen het Hoefvenend en de Weistraat; aan het gebied gelegen tussen de spoorlijn en de Nieuwe Kadijk en een gebiedje in het uiterste westen (Strikberg). De desbetreffende gronden zijn bestemd voor agrarische productiedoelenden.

Plaatselijk is de bestemming "Primaire agrarisch gebied" voorzien van de aanduiding "kernrandgebied". Het betreft gebieden die direkt grenzen aan de Bredase woonwijken. De aanduiding "kernrandgebied" wil zeggen dat de onderhavige gronden tevens een bufferfunctie hebben ter voorkoming van milieukonflikten (hinderwetkwesties in verband met stank).

De in het "Primaire agrarisch gebied" gelegen agrarische bedrijven zijn opgenomen in de bestemming "Agrarisch bouwvlak" of, voorzover het tevens het "kernrandgebied" betreft, in de bestemming "Agrarisch bouwvlak met beperkte milieuhinder". Nieuwe agrarische bedrijven in het "Primaire agrarisch gebied" zijn toegestaan indien Burgemeester en Wethouders deze bestemming wijzigen* in de bestemming "Agrarisch bouwvlak".

De wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden die er op gericht zijn pseudo-agrarische bebouwing tegen te gaan. Behoudens ten aanzien van de afmetingen van het bouwperceel worden er geen specifieke eisen gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

*ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Betreft het de bestemming "Primaire agrarisch gebied" met de aanduiding "kernrandgebied", dan kunnen Burgemeester en Wethouders, door gebruik te maken van een artikel 11-wijzigingsbevoegdheid, een "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder" aanwijzen. In het "kernrandgebied" zijn derhalve in beginsel "milieuvriendelijke" bedrijven toegestaan.

paardenfokkerijen / pelsdierhouderijen

In het "Primaire agrarisch gebied" kunnen via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorts bouwblokken worden aangewezen ten dienste van volwaardige paardenfokkerijen en pelsdierhouderijen.

Het gaat hier uitsluitend om volwaardige bedrijven die bij wijze van hoofdberoep worden uitgeoefend. Dit wil zeggen dat het bedrijfshoofd er zijn volledige dagtaak aan besteedt, daartoe een volwaardig inkomen verwerft.

Hobbybedrijven worden derhalve niet in het landelijk gebied toegelaten.

Ten aanzien van de paardenfokkerijen en de pelsdierhouderijen dienen Burgemeester en Wethouders het advies in te winnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg.

De wijzigingsbevoegdheid voor het stichten van pelsdierhouderijen kan niet toegepast worden op het gebied dat tevens is aangeduid als "kernrandgebied".

agrarisch-technische hulpbedrijven

Burgemeester en Wethouders bezitten voorts de bevoegdheid de bestemming "Primaire agrarisch gebied", voor zover dit is aangeduid als "kernrandgebied" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch-technisch hulphulpbedrijf". Het gaat hierbij om de vestiging van loombedrijven e.d.

agrarisch bouwblok zonder woning

Voor het "Primaire agrarisch gebied" is een regeling opgenomen (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) om een z.g. "Agrarisch bouwblok zonder woning" te kunnen aanwijzen. In een "Agrarisch bouwblok zonder woning" mogen grotere bedrijfsgebouwen worden gebouwd die om bedrijfstechnische redenen niet bij het bestaande bedrijfscentrum kunnen worden opgericht. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht aan het op een zo gunstig mogelijke plaats situeren van een ligboxenstal.

9.5. AGRARISCH GEBIED ZONDER BEBOUWING

De bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing" is gegeven aan het gebied dat de visueel-ruimtelijke scheiding vormt tussen de kern Teteringen en het stedelijk gebied van de gemeente Breda. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische produktiedoelinden alsmede voor het functioneren als onbebouwd buffergebied tussen twee woon/werkgebieden.

Het gemeentebestuur wil voorkomen dat de thans nog langs de Zwarte Dijk aanwezige bouwroegelijkheden benut worden, zodat hierdoor -onvermijdelijk- de nog open ruimte tussen Teteringen en Breda verloren zal gaan.

De in de bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing" aanwezige agrarische bedrijven zijn, voorzover ze in de nabijheid van woongebieden zijn gelegen, opgenomen in de bestemming "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder". Buiten deze bouwblokken is slechts de bouw van ondergeschikte veldbebouwing toegestaan.

9.6. AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

De bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" is gegeven aan het gebied ten noord-westen van het Moleneind, de akkerzone ten noorden van de kern en het gebied ten oosten van de Oosterhoutseweg en het Moleneind.

Daar waar de bestemming direkt grenst aan de bebouwde kom, komt tevens de aanduiding "kernrandgebied" voor.

De onderhavige gronden zijn bestemd voor agrarische productie-doelinden en voor het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Voorzover tevens de aanduiding "kernrandgebied" is aangegeven, zijn de gronden bovendien bestemd om te functioneren als een milieuhygiënische bufferzone.

De in de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" gelegen agrarische bedrijven zijn opgenomen in bouw-blokken met de bestemming "Agrarisch bouwblok" of "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder" (in kernrandgebied). Buiten de aangegeven bouwblokken mogen slechts, via vrijstel-ling van Burgemeester en Wethouders, ondergeschikte bouw-werken worden gebouwd (veldschuren, schuilgelegenheden).

Nieuwe bedrijven kunnen alleen gevestigd worden, indien een nieuw bouwblok wordt aangegeven. Burgemeester en Wethouders hebben daarvoor de bevoegdheid (wijzigingsbevoegdheid ex arti-kel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening).

Het College zal hierbij de belangen moeten afwegen van ener-zijds het agrarisch belang en anderzijds het belang van het behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Aspecten die bij deze afweging worden betrokken zijn:

- de mate waarin de vestiging ter plaatse noodzakelijk is uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf;
- de mate waarin de landschappelijke en cultuurhistorische waarde door de bedrijfsvestiging worden geschaad, mede getest op de aard van de agrarische bedrijfsvoering.

Het een en ander betekent, dat voor grondgebonden bedrijven, die voor een doelmatige bedrijfsvoering dienen te beschikken over een huiskavel van voldoende grootte, eerder een vestigings-plaats kan worden aangewezen in het "Agrarisch gebied met land-schappelijke waarde", dan voor niet-grondgebonden bedrijven, die minder afhankelijk zijn van een bepaald perceel.

Voor het tevens als "kernrandgebied" aangewezen "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" is een wijzigingsbevoegd-heid opgenomen voor de vestiging van "milieuvriendelijke be-drijven" in de bestemming "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder". Naast de hierboven beschreven aspecten, dient bij de afweging tevens het milieuaspect te worden meegenomen.

De wijzigingsbevoegdheden zijn niet van toepassing op het op de plankaart aangegeven corridor.

Evenals in het "Primaire agrarisch gebied" bestaat in het "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" de mogelijk-hed voor het aanwijzen van een "Agrarisch bouwblok zonder woning".

Ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden kan worden verwezen naar paragraaf 9.29.

S 594.

9.7. VISUEEL OPEN AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

De bestemming "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" is gegeven aan het gebied ten westen van het Bergse pad. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische produktiedoelinden en voor het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke waarde door het instandhouden van het visueel open karakter.

Voorzover zich in het desbetreffende gebied agrarische bedrijven bevinden, zijn deze opgenomen in de bestemming "Agrarisch bouwblok".

In de bestemming "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" mag in beginsel niet worden gebouwd. Burgemeester en Wethouders kunnen echter vrijstelling verlenen voor ondergeschikte veldbebouwing.

Nieuwe bedrijven kunnen zich alleen vestigen, indien een nieuw bouwblok wordt aangegeven. Burgemeester en Wethouders hebben daarvoor de bevoegdheid. Zij kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" wijzigen in de bestemming "Agrarisch bouwblok". Om voor een nieuw bouwblok in de bestemming "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" in aanmerking te kunnen komen moet men aan een aantal voorwaarden voldoen.

Deze voorwaarden zijn vrijwel gelijk aan de voorwaarden die ten aanzien van nieuw- of hervestiging worden gesteld in het "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde", zij het dat in het "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" de nadruk meer ligt op het behoud van de visuele openheid.

In het poldergebied kan slechts een beperkt aantal bedrijven worden toegelaten. Hierbij kan in eerste instantie worden gedacht aan bedrijven die van elders (uit de gemeente) worden

verplaatst naar het gebied waar het grootste oppervlak aan-eengesloten gronden is gelegen. Bij een dergelijke "invulling" van de polder zal het visueel open karakter weinig geweld worden aangedaan.

Dit zal echter wel het geval zijn als er bedrijven worden toegelaten die vanwege de aard van de bedrijfsvoering niet persé aan een bepaald perceel zijn gebonden. Het betreft hier de niet-grondgebonden veredelingsbedrijven die aan kavels van 1 ha genoeg hebben om het bedrijf uit te kunnen oefenen. Als gevolg van een dergelijke bedrijfsopzet kan de ruimtelijke versnippering in de hand worden gewerkt (lintvorming), hetgeen ongewenst is.

Omdat de visuele invloed van glaskomplexen zeer verstrekkend is, is in het plan een regeling opgenomen, waardoor de oppervlakte van kassen in de bouwblokken van de in het "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" gelegen bedrijven, wordt beperkt tot 500 m².

Langs de woonwijk "de Hoge Vugt" is een 200 m brede zone aangegeven, waarin om milieuhygiënische redenen geen nieuwe bedrijven gevestigd mogen worden (kernrandgebied).

Voor het "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" is voorts een regeling opgenomen (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) om een z.g. "Agrarisch bouwblok zonder woning" te kunnen aanwijzen.

In het "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" is voor een aantal werken of werkzaamheden een aanlegvergunning noodzakelijk. Zie hiervoor paragraaf 9.29.

9.8. BOS- EN NATUURGEBIEDEN

De in het plangebied voorkomende bos- en natuurgebieden zijn, voor zover van enige omvang sprake was, ingedeeld in een 3-tal bestemmingscategorieën, te weten:

- Bos en verspreide houtopstanden
- Natuurgebied met militair gebruik
- Natuurgebied.

Het onderscheid tussen deze bestemmingen berust op de verschillende doelstellingen die worden nagestreefd.

In de bestemming "Bos en verspreide houtopstanden" staat de instandhouding van de levensgemeenschap bos ten behoeve van de houtteelt, natuur, landschap en de dagrecreatie centraal. Het overgrote gedeelte van de Teteringse bossen, bosjes en houtwallen heeft deze bestemming gekregen. Ten behoeve van het beheer van deze gebieden is -via vrijstelling- ondergeschikte bebouwing mogelijk.

De gebruiksbepalingen hebben een absoluut karakter als het gaat om het gebruik van de grond:

- a. als terrein voor het beproeven van motorvoertuigen en als terrein voor het racen en crosen met motoren en bromfietsen of voor het beoefenen van de modelvliegsport;
- b. als terrein voor het al dan niet ten verkoop opstellen en opslaan van nieuwe of gebruikte danwel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorvoertuigen, aanhangwagens, machines o.q. onderdelen daarvan;
- c. als opslag-, stort- of bergplaats van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of produkten en behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden, zoals tijdelijke opslag van ter plaatse geveld hout.

De bestemming "Natuurgebied met militair gebruik" is gegeven aan het stuifzand "het Cadettenkamp" en een gedeelte van de Vraggelse Heide. Het multifunktionele karakter van dit nog "levende" stuifzandkompleks wordt tot uitdrukking gebracht in de doeleindenschrijving waarin het behoud van het gebied ten behoeve van het militaire gebruik, het recreatieve gebruik en de natuur is vermeld.

Hierbij wordt overigens aangesloten op het Structuurschema Militaire oefenterreinen, waarin zowel het Cadettenkamp als de Vraggelse Heide de functie van "Overige oefenterreinen" (OOT) wordt

toebedacht. Het "overige oefenterreinen" worden in het Structuurschema merendeels kleinere oefenterreinen voor oefeningen te voet, kaartlees oefeningen, camouflageoefeningen, bivak-oefeningen, etc. bedoeld.

Voor de regio Breda vervult het gebied een belangrijke dag-recreatieve functie.

Gekonstateerd kan worden dat dit multifunktionele gebruik niet leidt tot onaanvaardbare situaties die afbreuk doen aan de natuurwaarde van het geheel.

De voor het gebied opgestelde gebruiksbepalingen zijn afgestemd op het specifieke karakter ervan.

De bestemming "Natuurgebied" is gegeven aan het langs de Salesdreef gelegen relict van de voormalige verdedigingswerken, de linie van Munsterhof, het stuifzandgebiedje ten westen van het Hoeveneind en het landgoed Oosterheide.

Het landgoed is in de bestemming "Natuurgebied" opgenomen op grond van de aanwezige beheersplannen die tot doel hebben de aanwezige natuurwaarden te vergroten.

De aan het Hoeveneind gelegen dienstwoning ten behoeve van het bosbeheer is opgenomen in de bestemming "Bouwblok ten behoeve van Bos- en/of natuurbeheer".

De aanwezige brandstoren is eveneens in het bestemmingsvlak opgenomen.

9.9. WONING A

De bestemming "Woning A" is gegeven aan de in het plangebied voorkomende woningen zonder specifieke architectonische en cultuurhistorische waarden.

De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 450 m³. Dit betekent dat 19 woningen qua omvang niet meer uitgebreid kunnen worden, terwijl 49 woningen met gemiddeld circa 20 % rogen worden vergroot. T.a.v. de bijgebouwen is bepaald dat er ten hoogste twee rogen worden gebouwd, waarvan één vrijstaand. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 60 m². Onder bijgebouw worden in dit plan uitsluitend verstaan een berg- of hobbyruimte, een dierenverblijf, garage of hobbykas.

9.10. WONING B

De bestemming "Woning B" is gegeven aan de aaneengebouwde woningen langs de Oosterhoutseweg. Vanwege het complexe karakter van dit gebied is dit op een deelplan nader uitgewerkt, waarbij een aan de grote schaal (1 : 2500) aangepaste systematiek is gebruikt. Een systematiek die ook gevolgd is bij het kopplan.

De woningen zijn opgenomen in bebouwingsstroken die een breedte hebben van circa 14 m. Een meer uitgebreide aan- en bijgebouwenregeling is opgenomen omdat het hier in feite om een met de bebouwde kor vergelijkbare situatie gaat.

9.11. WONING C

De bestemming "Woning C" is gegeven aan alle in het landelijk gebied aanwezige woningen die een bepaalde architectonische en cultuurhistorische waarde bezitten. Het gaat hierbij doorgaans om oude (gerestaureerde) boerderijen die een hoge mate van oorspronkelijkheid vertonen. Met name rond het Roeverseind bevindt zich een groot aantal fraaie al dan niet aan het agrarisch gebruik onttrokken boerderijen.

Op de inventarisatiekaart zijn de meest karakteristieke panden van een nummer voorzien. De nummers verwijzen naar foto's die op het gemeentehuis ter inzage liggen.

Het gemeentelijk bestuur is van mening dat de waardevolle boerderijen, ook al zijn het niet altijd monumenten in de zin van de Monumentenwet, op een passende wijze beschermd moeten worden.

In het bestemmingsplan is derhalve een regeling opgenomen die gericht is op het behoud van de vormgeving. Dit houdt o.m. in dat geen enkele uitbreiding van de bestaande bouwmasa is toegestaan.

Het gaat concreet om 7 woningen in deze bestemming.

9.12. REKREATIEWONING

In het plangebied bevindt zich één recreatiewoning die ook als zodanig is bestemd. De essentie van de regeling is dat de woning qua inhoud niet mag worden vergroot en dat deze niet voor permanente woondoeleinden mag worden gebruikt.

9.13. LANDHUIS

In het plan is een afzonderlijke regeling getroffen voor de woningen die door hun karakter, omvang of situering kunnen worden beschouwd als landhuizen.

Overeenkomstig de feitelijke toestand zijn op deze "woningen" andere eisen met betrekking tot de maatvoering van toepassing, hetgeen gezien de omstandigheden in planologisch opzicht gerechtvaardigd moet worden geacht. De maximale inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1150 m³.

9.14. BEDRIJFSDOELEINDEN

De in het plangebied voorkomende niet-agrarische bedrijven zijn, voorzover er tegen de aanwezigheid ervan geen overwegende planologische bezwaren bestonden, opgenomen in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Om het huidige karakter vast te leggen is met aanduidingen aangegeven om welke bedrijven het gaat.

Andere vormen van handel en bedrijf aan zoals op de plankaart is aangegeven zijn niet toegestaan.

De "bedrijven" die niet als zodanig bestemd zijn, zijn:

- a. de autohandel aan de Oosterhoutseweg;
- b. het transportbedrijf aan de oostkant van de dorpskern;
- c. de kapsalon aan de Oosterhoutseweg.

ad a. Het gemeentebestuur acht het volstrekt onaanvaardbaar dat midden in het landelijk gebied (bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarde) een autoutstalling is ontstaan. In dit licht bekeken komt deze activiteit niet voor een positieve bestemming in aanmerking.

ad b. Het desbetreffende transportbedrijf, dat reeds lang ter plaatse aanwezig is, is niet in een passende bestemming opgenomen, omdat het gemeentebestuur van mening is dat gestreefd moet worden naar verplaatsing van de activiteiten naar een locatie, waar het bedrijf zich, niet gehinderd door planologische en milieuhygiënische belemmeringen, kan ontwikkelen.

De huidige situatie stuit op grote bezwaren vanwege het verkeersaspect. Inners, er moet gebruik worden gemaakt van niet op zwaar verkeer gedimensioneerde woonstraten. Ook het milieuhygiënisch aspect speelt een rol (geluidsoverlast).

ad c. Een kapperszaak van beperkte omvang als de onderhavige, wordt door het gemeentebestuur gezien als de uitoefening van een "huisgebonden" beroep. Binnen dat kader kunnen de huidige activiteiten worden voortgezet.

Om het plan voor wat betreft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" niet te star te maken, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, door middel waarvan kan worden afgeweken van de bepaling dat uitsluitend het op de plankaart vermelde bedrijf mag worden

De gestelde randvoorwaarden hebben betrekking op de inpasbaarheid van andere bedrijfsvormen in het landelijk gebied. Belangrijk is dat de nieuwe bedrijven geen detailhandels-, garage- of horecabedrijven betreffen, niet behoren tot de hinderwetcategorieën 3, 4, 5 en 6 en de bedrijfsuitoefening zich door opslag en uitstalling van goederen niet buiten de bedrijfsgebouwen manifesteert.

9.15. KANTOREN, HANDEL EN NIJVERHEID

De bestemming "Kantoren handel en nijverheid" is gelagd op het Tateringse gedeelte van het op de hoek van de Oosterhoutseweg en Nieuwe Kadijk gelegen bouwperceel waar een kadeercentrum van de P.T.T. is gerealiseerd. De bestemmingsregeling is volledig afgeleid op de regeling zoals deze in het bestemmingsplan "Oosterhoutseweg-Nieuwe Kadijk" van de gemeente Breda is opgenomen.

9.16. BENZINESTATION EN PLEISTERPLAATS

De bestemming "Benzinestation en pleisterplaats" is gegeven aan het als zodanig gebruikte terrein langs de autosnelweg A 27.

9.17. HORECABEDRIJF

In het plangebied bevindt zich een tweetal horecabedrijven, één langs de Oosterhoutseweg en één langs de Salesdreef. Voor de aangegeven bestemmingsvlakken geldt een bebouwingspercentage van maximaal 10, hetgeen erop neerkomt dat de bouw mogelijkheden beperkt zijn.

9.18. MANEGE

In het plangebied bevindt zich een tweetal maneges die ook als zodanig zijn bestemd.

Per manege is een bebouwingsvlak aangegeven met een daarbij passend bebouwingspercentage.

In de voorschriften is tevens bepaald dat ten hoogste 100 m² vloeroppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van een kantine. Het is niet de bedoeling dat de horeca-activiteiten een overheersende plaats gaan innemen.

9.19. KENNEL VOOR HUISDIEREN

De bestemming "Kennel voor huisdieren" is gegeven aan het "bedrijf" dat is gelegen aan de Tilburgsebaan.
Van het aangegeven bestemmingsvlak mag 12 % worden bebouwd.

9.20. PAARDENFOKKERIJ

De bestemming "Paardenfokkerij" is gegeven aan de aan de Meerberg gelegen paardenfokkerij (met inbegrip van de bijbehorende "dienstwoning", zijnde een landhuis) en aan de paardenfokkerij/hangstenhouderij aan het Bergse Pad.
De bestemming is in eerste instantie gericht op het agrarisch aspect: het fokken van dieren. Het is niet de bedoeling dat zich ter plaatse manegebedrijven ontwikkelen. Bij dit soort bedrijven staat het rekreatieve aspect centraal.

9.21. AGRARISCHE-TECHNISCH HULPBEDRIJF

In het plangebied bevindt zich één agrarisch-technisch hulpbedrijf. Dit nauw aan de landbouw verwante bedrijf is opgenomen in een bouwblok. De bebouwingsregeling loopt vrijwel parallel aan die van de bestemming "Agrarisch bouwblok".
Agrarische activiteiten zijn tevens toegestaan.

9.22. BIJZONDERE BEBOUWING

Deze bestemming omvat een op de bestaande situatie betrokken regeling ten behoeve van het van functie veranderde Missiehuis, alsmede ten dienste van het kindertehuis Maria Rabboni.
In de bestemming zijn opgenomen de bebouwing, parken en ontsluitingswegen. Voor de gebouwen zijn aparte bebouwingsvlakken aangegeven. De bebouwingspercentages zijn zodanig dat uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn.

9.23. KAMPEERHUIS

De bestemming "Kampeerhuis" is gegeven aan resp. het scoutinggebouw "De Maalderij" en een vakantiehuis aan de Meerberg.
Het betreft beide bouwwerken ten dienste van verenigingen met een sociaal-kultureel karakter.
Per bestemmingsvlak is een bebouwingspercentage aangegeven.
De gebruiksbepalingen zijn zodanig opgesteld, dat de gebouwen kunnen worden gebruikt voor het overnachten van groepen.

9.24. ONVERHARDE WEG

De bestemming "Onverharde weg" is gegeven aan de in het plan-gebied gelegen onverharde wegen met doorgaand karakter.
Op het eventuele verharren van deze wegen mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

9.25. VERHARDE WEG

De bestemming "Verharde weg" is gegeven aan de verharde wegen voor zover deze een doorgaande/ openbare functie hebben.

9.26. WATERHUISHOUDKUNDIGE DOELEINDEN

De bestemming "Waterhuishoudkundige doeleinden" is gegeven aan de in het plan gelegen waterlopen met een belangrijke waterhuishoudkundige functie.

9.27. WATERWINNING (beschermingszones)Algemeen

Ten noorden van de Vraggelsebaan, op Oosterhouts grondgebied bevindt zich een waterwingebied van de waterleidingmaatschappij "Noord-West-Brabant".

De rond dit waterwingebied in acht te nemen beschermingszones hebben de nodige consequenties voor het gebruik van de in het plangebied gelegen gronden.

Onderscheiden worden het waterwingebied en het beschermingsgebied. De begrenzing hiervan is vastgesteld door het Rijks-Instituut voor de Drinkwatervoorziening (R.I.D.).

Het waterwingebied

In het waterwingebied dienen in principe alleen die activiteiten te worden toegestaan die noodzakelijk zijn in verband met de waterwinning.

Op zijn minst dient gewaakt te worden tegen verontreiniging van de bodem door pathogene kiemen (bacteriën en virussen) en niet- of moeilijk in de bodem afbreekbare stoffen.

De zone is zodanig gedicteerd dat de verblijftijd van het water hierin maximaal 60 dagen is. In het algemeen wordt aangenomen dat binnen die tijd pathogene organismen zodanig zijn afgebroken dat er geen gevaar voor de volksgezondheid bestaat.

Het beschermingsgebied

In het beschermingsgebied dient gewaakt te worden voor verontreiniging door anorganische en organische stoffen die niet of nauwelijks afbreekbaar zijn of waarvan de afbraakproducten of verbindingen niet of nauwelijks afbreekbaar zijn.

Het beschermingsgebied is gebaseerd op een verblijftijd van resp. 25 jaar (buitenste zone) en 10 jaar (binnenste zone).

In het rapport "Richtlijnen en aanbevelingen voor de bescherming van waterwingebieden" wordt een indicatie gegeven van stoffen die nadelig kunnen zijn voor de kwaliteit van het grondwater, genoemd worden:

1. stoffen die schadelijk zijn voor de volksgezondheid, met name toxische stoffen, carcinogene, mutagene of teratogene stoffen, radioactieve stoffen en pathogene kiemen (bacteriën en virussen);
2. smaak-, geur- en kleurbederfende stoffen;
3. stoffen die in de ondergrond anoxie (zuurstofarme situatie) kunnen veroorzaken;
4. stoffen die de corrosiviteit van het water verhogen;
5. stoffen die de watertemperatuur verhogen.

De bovenbedoelde stoffen kunnen onder invloed van menselijk handelen (al dan niet gewild) via de bodem in het grondwater komen. Om het risico van een dergelijke gebeurtenis zoveel mogelijk uit te sluiten dienen regels te worden gesteld met betrekking tot de activiteiten binnen de beschermingszones. Dit is mede een zaak van ruimtelijke ordening die middels het bestemmingsplan moet worden geregeld. Door het leggen van bestemmingen kan een de grond die functie toekennen, die het best te verenigen is met het streven naar een optimale kwaliteit van het drinkwater.

In het bestemmingsplan is het een en ander als volgt verwerkt: Het terrein rond de pomputten (het waterwingebied) is opgenomen in de dubbelbestemming "Waterwingebied". Alle activiteiten dienen hier gericht te zijn op de waterwinning. De bestemmingsbepalingen zijn hierop toegespitst.

Rond het waterwingebied is als "dubbelbestemming" de bestemming "Beschermingszone waterwingebied" aangegeven.

Op of in de gronden die tevens als beschermingszone dienen, zijn agrarische activiteiten normaal toegestaan. Ten aanzien van het gebruik van bepaalde bestrijdingsmiddelen bestaan er enige restricties. Een aantal van deze middelen behoort tot de groep van niet of moeilijk afbreekbare chemische stoffen en mag derhalve niet worden toegepast.

In de voorschriften is een lijst opgenomen van bestrijdingsmiddelen die zonder meer mogen worden gebruikt. Deze lijst is bijgewerkt tot 1 januari 1981. Omdat er steeds nieuwe middelen op de markt komen is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen door middel waarvan Burgemeester en Wethouders, na gehoord te hebben de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu, de lijst kunnen wijzigen.

Voor het gebruik, opslag enz. van overige voor het drinkwater schadelijke stoffen (zie opgenomen lijst) kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen.

Dit echter uitsluitend in die gevallen dat het uitgesloten moet worden geacht dat, al dan niet per ongeluk, de stoffen via de bodem in het grondwater terecht kunnen komen. In de praktijk zal dit betekenen, dat er eisen zullen worden gesteld aan de wijze van opslag en gebruik van de stoffen.

Het advies van de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu en de Directeur van de waterleidingmaatschappij "Noord-West-Brabant" zal ten aanzien van dit aspect moet worden ingewonnen.

Om te voorkomen dat zowel in het waterwingebied als in de beschermingszone bepaalde, voor de waterwinning belangrijke bodemlagen worden verstoord, is het verboden om zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders:

- a. de bodem te verlagen of af te graven;
- b. putten te slaan;
- c. ondergrondse transportleidingen aan te leggen.

Voor normale agrarische werkzaamheden is de vergunning niet nodig. Het slaan van putten wordt niet beschouwd als een activiteit in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening. Hiervoor is derhalve een vergunning nodig.

Bij de vestiging van nieuwe veredelingsbedrijven in het beschermingsgebied, alsook de uitbreiding van reeds bestaande zal een milieutoetsing plaatsvinden waarbij gehoord dienen te worden de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu en de directeur van de waterleidingmaatschappij.

9.28. BELEMMERINGSZONES

In het plangebied komt een viertal belemmingszones voor, zoals bedoeld in artikel 13.4. van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Het betreffen hier de belemmingsstroken die samenhangen met:

- hoogspanningsleidingen (2 x 25 m)
- stoomleiding (stadsverwarming Breda) (2 x 5 m)
- gasleiding (2 x 5 m)
- afvalwatertransportleiding (2 x 5 m).

Binnen de aangegeven zones gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen en het uitvoeren van grondwerkzaamheden.

9.29. AANLEGVERGUNNINGEN

In het plan wordt een aantal werken aan een aanlegvergunning gebonden. Volgens artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen deze aanlegvergunningen voor bepaalde werken worden geëist:

- a. om te voorkomen, dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de doelen bij het plan gegeven bestemming;
- b. ter handhaving en ter bescherming van een verworven bestemming als bedoeld onder a.

De aanlegvergunningen worden verleend door Burgemeester en Wethouders.

In de voorschriften is telkens bepaald, dat het college alvorens te beslissen over het al dan niet verlenen van de vergunning het advies dient in te winnen van de Hoofdingenieur-directeur voor Landinrichting, Grond en Bosbeheer en de Inspecteur Natuurbehoud en Openluchtrecreatie. Betreft het zaken met een duidelijk boven-gemeentelijk belang, dan is een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten noodzakelijk.

In de navolgende bestemmingen zijn werken of werkzaamheden aan een aanlegvergunning gebonden:

- A. "Agrarisch gebied zonder bebouwing"
- B. "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde"
- C. "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde"
- D. "Bos en verspreide houtopstanden"
- E. "Natuurgebied met militair en recreatief gebruik"
- F. "Natuurgebied"
- G. "Verharde weg" en "Onverharde weg"
- H. "Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde".

Het gaat hierbij om de navolgende werken of werkzaamheden:

- a. het aanleggen of verharren van wegen, paden of parkeer-gelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakte-verhardingen

De genoemde werkzaamheden zijn als "relatieve" verboden opgenomen bij de bestemmingen zoals bedoeld onder A t/m F. De bedoeling van deze regeling is te voorkomen dat zowel direkt als indirekt door de aanleg van verhardingen, landschappelijke waarden verloren gaan.

Het aanbrengen van verhardingen kan immers het begin zijn van verdere ongewenste ontwikkelingen (vergroting van rekreatiedruk op waardevolle gebieden).

Voor werkzaamheden uitgevoerd in het kader van de normale agrarische bedrijfsuitoefening is de aanlegvergunning niet nodig. Wel echter voor typische verbeteringswerken zoals het aanleggen van kavelpaden en het verharren van melkplaatsen. Uitdrukkelijk moet worden gesteld dat de aanlegvergunningen niet van toepassing zijn op de bestemmingen "Agrarisch bouw-blok" en/of "Agrarisch bouwblock met beperkte milieuhinder". Alvorens Burgemeester en Wethouders de vergunning verlenen, dient het advies ingewonnen te worden van de hoofdingenieur-directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer en de Inspecteur Natuurbehoud en Openluchtrecreatie. Betreft het werken die uitgevoerd worden binnen de bestemming als bedoeld onder D, E en F, dan dient van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar aanwezig te zijn.

- b. het vellen en roeien van houtopstanden

Ook uit landschappelijke doch ook uit natuurwetenschappelijke overwegingen, dient een aantal houtopstanden een passende planologische bescherming te krijgen. De Boswet geeft die planologische bescherming niet aan houtopstanden welke in oppervlakte kleiner zijn dan 5 ha.

Voor deze houtopstanden geldt dat ontheffing kan worden verkregen van de herplantplicht op hetzelfde perceel als waarop de gevelde houtopstand zich bevond. Bij de bestemmingsregeling is rekening gehouden met het bovenstaande.

De niet als bestemming op de plankaart opgenomen houtopstanden in de gebieden met een bestemming als bedoeld onder B, C en D worden beschermd door het eisen van een aanlegvergunning voor het vellen of rooien hiervan. Deze aanlegvergunning wordt niet geëist voor rijbeplantingen van wilgen (uitgezonderd knotwilgen) of populieren. Voor deze categorie mag de gemeentelijke overheid geen eisen stellen ter bewaring ervan. Ook de berrbeplantingen langs verharde en onverharde wegen worden beschermd door het eisen van een aanlegvergunning voor het vellen en rooien ervan binnen de bestemmingen "Verharde weg" en "Onverharde weg".

c. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telekommunikatieleidingen en de daarmee verband houdende konstrukties, installaties en apparatuur

De genoemde werkzaamheden zijn binnen de bestemmingen zoals bedoeld onder A t/m F aan een aanlegvergunning gebonden om landbouwkundige, landschappelijke en natuurwetenschappelijke redenen.

De aanleg van leidingen kan in agrarisch opzicht schadelijke afsnijdingen veroorzaken, terwijl er uit landschappelijk en natuurwetenschappelijk oogpunt bezwaren kunnen ontstaan van visuele en ornithologische aard.

Voor werken, welke in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering passen, is deze aanlegvergunning niet noodzakelijk. Hierbij kan worden gedacht aan de aanleg van schrikdraadinstallaties of ondergrondse sproeiinstallaties. Alvorens Burgemeester en Wethouders de vergunning verlenen, dient het advies ingewonnen te worden van de hoofdingenieur-directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer en de Inspekteur Natuurbehoud en Openluchtrecreatie. Betreft het werken die uitgevoerd worden binnen de bestemming zoals bedoeld onder D, E en F, dan dient van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar aanwezig te zijn.

d. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem

Voor de bovengenoemde werkzaamheden is binnen de bestemmingen zoals bedoeld onder A t/m F een aanlegvergunning noodzakelijk.

De in het plangebied voorkomende hoogteverschillen zijn belangrijke elementen in het landschap, bovendien kan het reliëf gezien worden als een belangrijke abiotische component, welke bijdraagt tot de diversiteit van het milieu. Opgemerkt moet worden dat zowel aan de oost- als westkant van het Hoevenveld in het verleden reeds veel uitlagings hebben plaatsgevonden, waardoor de karakteristieke overgang van hoog naar laag plaatselijk is aangetast.

De aanlegvergunning is niet noodzakelijk voor de normale vormen van groundbewerking, doch wel voor cultuurtechnische ingrepen, welke de maaiveldsligging en/of de structuur van de bodem duurzaam veranderen.

Alvorens Burgemeester en Wethouders de vergunning verlenen, dient het advies ingewonnen te worden van de hoofdingenieur-directeur voor Landinrichting, Grond- en Bosbeheer en de Inspekteur Natuurbehoud en Openluchtrecreatie.

Het betrekking tot de bestemmingen zoals bedoeld onder D, E en F, dient een verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten te zijn afgegeven, alvorens de aanlegvergunning wordt verleend.

e. het wippen van bosstrooisel en ros

De bedoelde werkzaamheden zijn in de "bosbestemmingen" (D, E en F) aan een aanlegvergunning gebonden.

Het weghalen van strooisel- en moslaag kan een verarming betekenen omdat voedingsstoffen uit de kringloop worden weggenomen.

Om deze reden is voor deze activiteiten een aanlegvergunning nodig, zodat per geval kan worden nagegaan wat de konsekwenties zijn.

5. het bebossen of beplanten van gronden die ten tijde van de
revisielegging van het ontwerp-plan met opgaand hout waren
begroeid

De bedoelde werkzaamheden zijn in de bestemmingen zoals bedoeld onder C t/m F aan een aanlegvergunning gebonden. Om te voorkomen dat door een ongekoördineerde aanplant van bomen en bossen karakteristieke open ruimten verloren gaan, acht het gemeentebestuur een nadere afweging in het kader van een aanlegvergunning noodzakelijk.

9.30. OVERIGE REGELINGEN EN BEPALINGEN

9.30.1. FUNKTIEWIJZIGING AGRARISCH BEDRIJF

Indien een agrarisch bedrijf zijn functie verliest en wordt verkocht ten behoeve van burgerbewoning, zal dit in veel gevallen gepaard gaan met een al dan niet ingrijpende verbouwing. Op grond van de bestemmingen "Agrarisch bouwblok" of "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder" is dit echter niet mogelijk, omdat uitsluitend ter dienste van het agrarisch bedrijf mag worden gebouwd.

Om toch als gemeentebestuur eventueel mee te kunnen werken aan een dergelijke funktiewijziging, is in het plan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen, volgens welke de bestemmingen "Agrarisch bouwblok" en "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder" kunnen worden gewijzigd in de bestemming "Woning A" of "Woning C".

Betreft het architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle panden dan mag bij verbouw de inhoud niet worden vergroot en de uitwendige architectonische vormgeving niet wezenlijk worden gewijzigd.

Gaat het om minder waardevolle panden, dan is eventueel vergroting van het hoofdgebouw tot de voor de bestemming "Woning A" gebruikelijke 450 m² toegestaan, mits ook weer het in de architectonische vormgeving tot uitdrukking komende karakter van de boerderij niet wezenlijk wordt aangetast.

Op de inventarisatiekaart is een overzicht opgenomen van de meest waardevolle boerderijen en andere panden in de gemeente.

Naast de voorwaarden die erop gericht zijn het karakter van het landelijk gebied zoveel mogelijk te sparen, zijn er voorwaarden opgenomen die de agrarische belangen veilig moeten stellen.

Indien de funktiewijziging aanleiding kan geven voor het ontstaan van hinder over en weer ("wonen" - "landbouw"), dan kunnen Burgemeester en Wethouders weigeren van hun bevoegdheid gebruik te maken.

Ook wordt woningsplitsing niet toegestaan.

In het algemeen zijn bij voormalige boerderijen reerdere bijgebouwen aanwezig die kunnen worden benut als berging of stal-
 -ruimte e.d. Mochten er geen bijgebouwen aanwezig zijn, dan geldt de regeling zoals opgenomen onder de bestemmingen "Woning A" en "Woning C", welke bijgebouwen tot een oppervlakte van 60 m² toestaat. Is de oppervlakte van de bijgebouwen groter dan 60 m², hetgeen veelal het geval zal zijn bij aan het agrarische gebruik onttrokken boerderijen, dan zijn hierop de overgangsbepalingen van toepassing. Dit betekent dat de gebouwen in hun huidige vorm en omvang mogen blijven gehandhaafd, doch dat na sloop geen vergunning kan worden verleend voor het oprichten van nieuwe bijgebouwen van dezelfde omvang. In dat geval mag slechts tot 50 % van de oorspronkelijke oppervlakte met een maximum van 100 m² worden teruggebouwd.

Deze regeling is erop gericht te voorkomen, dat al te ruime bouw mogelijkheden voor burgers in het landelijk gebied ontstaan.

9.30.2. FUNKTIEWIJZIGING WONING

Incidenteel kan het voorkomen dat ter plaatse van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die thans zijn opgenomen in de bestemming "Woning A" of "Woning C" een volwaardig agrarisch bedrijf wordt gesticht.

Om deze funktiewijziging mogelijk te maken is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemmingen "Woning A" en "Woning C" te kunnen wijzigen in de bestemmingen "Agrarisch bouwblok" of "Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder".

9.10.3. WINDMOLENS

Nede als gevolg van de sterke stijging van de energieprijzen is het opwekken van energie door middel van windmolens een steeds aantrekkelijker zaak geworden. Het gemeentebestuur is van mening dat nieuwe ontwikkelingen op dit gebied niet bij voorbaat geblokkeerd mogen worden. Zeker in het landelijk gebied zal, in het algemeen gesproken, de toepassing van windmolens niet op overwegende bezwaren stuiten, alhoewel de landschappelijke inpassing ervan de nodige aandacht zal moeten krijgen. In het bestemmingsplan is op grond van het bovenstaande een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen door middel waarvan de bouw van windmolens tot een hoogte (de hoogte van de vaste constructie) van maximaal 30 m kan worden toegestaan nabij bedrijven en woningen. De bestemmingsregeling gaat er vanuit dat de molens binnen de bouwblokken worden gesitueerd. Zodoende kan in ruimtelijke zin de relatie tussen de energieopwekker en de energieafnemer worden benadrukt. De aangegeven minimale afstand tot de perceelsgrens dient om te voorkomen dat "derden" op een korte afstand bouwwerken oprichten die het goed functioneren van de molens belemmeren. De belemmeringsstrook valt dus binnen het desbetreffende bouwperceel.

9.10.4. VOLKSTUINEN

Burgemeester en Wethouders hebben de bevoegdheid de bestemmingen "Primair agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde", voor zover deze bestemmingen zijn voorzien van de aanduiding "kernrandgebied", te wijzigen in de bestemming "Volkstuinen". Het gaat hier uitsluitend om de aanleg van grotere complexen mogelijk te maken (tenminste 0,5 ha). Per kompleks is de bouw van één centrale berging toegestaan.

9.10.5. OVERGANGSBEPALINGEN

1. Onder de overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen vallen de bouwwerken, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan afwijken van het bestemmingsplan.

De gebouwen die niet in overeenstemming zijn met de aan de grond gegeven bestemming mogen ingevolge de voorschriften slechts gedeeltelijk worden verbouwd, terwijl deze verbouwing niet gepaard mag gaan met een vergroting van inhoud of oppervlakte.

Het is niet de bedoeling dat onder de overgangsbepalingen vallende bouwwerken geheel worden herbouwd of dat meerdere verbouwingen tot algehele verbouw of herbouw leiden.

II. De overige gebouwen welke blijkens de plankaart in overeenstemming zijn met het plan, doch welke voor wat betreft de voorschriften hiervan afwijken, worden geheel in overeenstemming met het plan geacht en vallen dus niet onder de overgangsbepalingen. De bepalingen gegeven bij de desbetreffende bestemmingen zijn derhalve hierop van toepassing. Dit geldt echter niet voor bijgebouwen behorende bij woningen (en voormalige boerderijen) welke qua oppervlakte groter zijn dan de voorgeschreven maximum maat van 60 m². Het gemeentebestuur is van oordeel dat deze gebouwen niet geheel herbouwd moeten kunnen worden, daar hierdoor de bouwmogelijkheden voor burgers sterk zouden worden vergroot, hetgeen in strijd is met het beleid, dat er op gericht is de (burger)woonfunctie van het landelijk gebied niet verder te versterken.

De regeling is thans zodanig dat na sloop van de gebouwen slechts 50 % van de oorspronkelijke (gezamenlijke) oppervlakte van de bijgebouwen met als maximum 100 m² (voor het gehele bouwperceel) mag worden "teruggebouwd".

III. Het afwijkend gebruik van de grond en opstellen dat bestond op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd.

Wijziging van het strijdige gebruik is alleen toegestaan als door de wijziging de afwijking van het plan niet wordt vergroot.

10. WET GELUIDHINDERVERKEERSLAWAAL

Sinds 1 januari 1982 is de Wet Geluidhinder ten aanzien van verkeerslawaal in nieuwe situaties van kracht.

Dit betekent dat binnen de in de wet bedoelde "geluidzones", bij het bouwen van geluidgevoelige objecten rekening moet worden gehouden met de wettelijke grenswaarden.

De geluidzones gelden niet voor wegen waarvan de gemeenteraad op grond van een redelijke schatting, na overleg met de wegbeheerder, heeft verklaard te verwachten dat daarvan binnen een periode van 10 jaar minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal gebruik zal maken.

Ter voldoening aan de wet heeft het gemeentebestuur door "Bouwtoezicht West-Brabant" een onderzoek laten instellen naar:

- de te verwachten verkeersbelasting van de wegen in het buitengebied;
- de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer en
- de geluidbelasting als gevolg van het spoorwegverkeer.

Uit het onderzoek volgt dat de navolgende wegen binnen de komende 10 jaar een verkeersbelasting van meer dan 2450 motorvoertuigen per etmaal zullen hebben en derhalve gezondigd moeten worden:

weg	zonebreedte (m)
Rijksweg A 27	400
Oosterhoutseweg	250
Nieuwe Kadijk	400
Moleneind	250
Hoevereind	100
Oosterhoutseweg (voor zover in stedelijk gebied)	200

Voor de overige wegen heeft de gemeenteraad verklaard te verwachten dat daarvan binnen een periode van 10 jaar minder

dan 2450 motorvoertuigen per etmaal gebruik zal maken. Langs deze wegen behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met geluidzones.

Zijn de wegen gezondigd, dan dient bij het oprichten van geluidgevoelige objecten rekening te worden gehouden met de in de Wet Geluidhinder vastgelegde grenswaarde voor wat betreft de geluidbelasting.

De grenswaarde bedraagt 50 dB(A). In het stedelijk gebied kan ontheffing worden verleend tot maximaal 55 dB(A), in het buitengebied tot maximaal 55 dB(A).

Volgens artikel 103 van de Wet Geluidhinder mag rekening worden gehouden met een verlaging van 5 dB(A) ten opzichte van het berekende of gemeten geluidniveau wegens het in de toekomst stiller worden van de motorvoertuigen. Dit impliceert dat in het buitengebied de geluidscontouren van resp. het (50 + 5) dB(A) en (55 + 5) dB(A) geluidniveau bepalend zijn voor de bouw mogelijkheden.

Ordat binnen de in het bestendingsplan voorkomende geluidzones bouw mogelijkheden aanwezig zijn voor geluidgevoelige objecten (agrarische bedrijfs woningen) dient rekening te worden gehouden met de hierboven bedoelde geluidscontouren.

Door Bouwtoezicht West-Brabant is op basis van het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaal de ligging van resp. de (50 + 5) dB(A) en de (55 + 5) dB(A) contour langs de gezondigde wegen berekend.

Deze berekening levert het navolgende beeld op:

weg	geluidscontour	
	50 + 5 dB(A)	55 + 5 dB(A)
Rijksweg A 27	293 m	146 m
Oosterhoutseweg N	112 m	53 m
Oosterhoutseweg Z	40 m	20 m
Nieuwe Kadijk	132 m	66 m
Moleneind	50 m	24 m
Hoevereind	43 m	21 m

Volgens de wet mogen tussen de weg en de $(55 + 5)$ dB(A)-contour in het geheel geen geluidgevoelige objecten worden gebouwd. In het gebied tussen de $(50 + 5)$ dB(A)-contour zou dit uitsluitend mogelijk zijn na ontheffing.

Omdat het in het onderhavige gebied in het geheel niet vaststaat waar eventueel woningen zullen worden gebouwd, zou een z.g. algemene ontheffing moeten worden aangevraagd voor het gehele plangebied. Gezien het feit dat de procedure die daarmee gemoeid is zeer veel tijd in beslag neemt (circa 1 jaar), kan hiermee niet gewacht worden. Konkreet betekent dit dat het plan in procedure wordt gebracht, zonder de voor het gebied gelegen tussen de $(50 + 5)$ dB(A) en $(55 + 5)$ dB(A)-contour, vereiste ontheffing. Binnen deze zone mogen derhalve geen woningen worden gebouwd.

Wil men dit toch, dan zal per geval ontheffing moeten worden gevraagd en dient een zogenaamd postzegelplan te worden opgesteld.

Het gemeentebestuur is van mening, dat de thans opgenomen regeling, het via afzonderlijke bestemmingsplannen bestaan van geluidgevoelige objecten binnen de $50 + 5$ dB(A) contour, geen onevenredige zware beperking betekent voor agrarische bouwactiviteiten. Immers, de gezoneerde wegen lenen zich niet of nauwelijks voor de vestiging van agrarische bedrijven, zo dit volgens het plan mogelijk is, terwijl slechts 2 bestaande bedrijven min of meer beperkt kunnen worden als het gaat om de bouw van een tweede bedrijfswoning.

SPOORWEGSLAWAAL

Alhoewel hoofdstuk VII (25nes langs spoor-, tram- en metro-wegen) van de Wet Geluidhinder nog niet in werking is getreden, dit zal medio 1984 geschieden, dient ter voorkoming van toekomstige knelpunten rekening te worden gehouden met de in de circulaire Spoorweglawaai gedane aanbevelingen ten aanzien

van toelaatbare geluidbelastingen ten gevolge van spoorweglawaai voor nieuwe situaties.

In het algemeen geldt langs spoorwegen een hoogst toelaatbare geluidbelasting van 60 dB(A) (etmaalwaarde) en in stationssituaties 65 dB(A).

Omdat in het onderhavige geval geen sprake is van een stationssituatie, dient de geluidscontour van 60 dB(A) te worden bepaald. Omdat er nog geen wettelijk reken- en meetvoorschrift is uitgebracht is hierbij gebruik gemaakt van de berekeningsmethode, zoals opgenomen in de circulaire "Spoorweglawaai".

De resultaten van de berekening moeten derhalve worden gezien als een indicatie voor te verwachten geluidhinder.

Hierbij dient tevens te worden aangetekend, dat bij de berekening geen rekening is gehouden met de afschermende werking van bestaande bebouwing, zodat de aangegeven waarden in de praktijk kunnen meevallen.

Dit geldt overigens ook voor de berekende contouren voor het verkeerslawaai.

De 60 dB(A)-contour blijkt volgens de hierboven aangehaalde rekenmethode op een afstand van 350 m van de spoorbaan te liggen.

Volgens de circulaire Spoorweglawaai mag binnen deze contour geen geluidgevoelige bebouwing (i.e. bedrijfswoningen) worden gebouwd. Vooruitlopend op het in werking treden van hoofdstuk VII van de Wet Geluidhinder is derhalve in het bestemmingsplan bepaald dat binnen de 60 dB(A)-contour (bebouwingsgrens geluidgevoelige objecten - spoorweglawaai) geen geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht.

Vanwege de globaliteit van het onderzoek is hierbij een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen, door middel waarvan Burgemeester en Wethouders overschrijding van deze bebouwingsgrens kunnen toestaan, indien een nader acoustisch onderzoek heeft aangetoond dat de geluidbelasting aan de gevel van de te bouwen woning minder zal bedragen dan 60 dB(A). Het is namelijk zeer goed mogelijk dat door de aanwezigheid van bestaande bebouwing of door de rangschikking van nieuwe bebouwing de grenswaarde niet wordt

11. TOETSING BESTEMMINGSPLAN AAN HET STREEKPLAN

In paragraaf 2.2. is reeds gesteld dat het streekplan de hoofdlijnen van de meest gewenste toekomstige ontwikkelingen weergeeft. Het bestemmingsplan moet gezien worden als een nadere vertaling van het streekplan naar een gemeentelijk planologisch beleid.

Het een en ander betekent dat de gemeente zich aan de hoofdlijnen van het streekplan dient te conformeren, doch dat ten aanzien van de detaillering een eigen beleid mogelijk moet zijn.

Achtereenvolgens is voor het onderhavige bestemmingsplan "Buitengebied" nagegaan op welke punten dit afwijkt van het streekplan West-Brabant. Als toetsingskader is gekozen kaart 3 (Ruimtelijke hoofdelementen) en de kaart 4 (Buitengebied).

Ten aanzien van de gelegde bestemmingen wijkt het bestemmingsplan op de navolgende punten af van het streekplan:

Het gebied tussen de kern van Teteringen en het stedelijk gebied van Breda is in het streekplan aangeduid als "Agrarisch gebied", volgens het bestemmingsplan heeft het de bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing".

Het gemeentebestuur acht deze zwaardere bestemming noodzakelijk, om zodoende de ruimtelijke scheiding tussen Breda en Teteringen te kunnen handhaven. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is deze bestemming overigens ook reeds opgenomen.

De zones ten zuiden van de Meerberg en te westen van het noordelijk gedeelte van het Noeveneind, hebben in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" gekregen, terwijl het streekplan ter plaatse spreekt van "Agrarisch gebied".

Het gemeentebestuur heeft voor een zwaardere bestemming gekozen, omdat het hier respectievelijk gaat om een in landschappelijk opzicht waardevolle overgang van akkers naar de beboste stuifzandgronden (gebied ten zuiden van de Meerberg) en een relatief gaaf akkergebied (gebied ten westen van het Noeveneind).

De zone ten oosten van de Oosterhoutseweg dient volgens het streekplan te worden beschouwd als "Agrarisch gebied", terwijl het in het bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" heeft gekregen. De desbetreffende gronden vormen volgens het gemeentebestuur in landschappelijk opzicht één geheel met de daar ten oosten van gelegen gronden die in het streekplan de aanduiding "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde" bezitten.

Het gebied tussen de Valkenstraat en de spoorlijn Breda-Tilburg is bestemd als "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde", terwijl het streekplan spreekt van "Agrarisch gebied". Het gemeentebestuur acht ter plaatse een zwaardere bestemming gewenst vanwege het feit dat het hier om een flijnnazig akkergebied gaat met vrij hoge visuele differentiatie.

Voor het overige is het bestemmingsplan qua bestemmingen in overeenstemming met de grote lijnen van het streekplan. Ten aanzien van de nota "Inrichting bestemmingsplan Buitengebied", welke deel uitmaakt van het streekplan (element uit de categorie IV, de minste "harde" categorie), kan worden gesteld dat in beginsel uitgegaan is van de nota zoals door Gedeputeerde Staten is vastgesteld in 1976. Tevens is rekening gehouden met de latere door Gedeputeerde Staten uitgebrachte aanvullingen en wijzigingen.

Het gemeentebestuur neemt echter voor wat betreft het G.S.-beleid ten aanzien van de torensilo's en nammoetbedrijven voor intensieve veehouderij een afwijkend standpunt in. Het

is van mening dat de specifieke situatie (het buitengebied als buffer tussen twee stedelijke gebieden) een aparte aanpak noodzakelijk maakt. In visueel opzicht grootschalige agrarische ontwikkelingen worden in dit verband ongewenst geacht.

Voorts is in afwijking van de nota in het Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde, de bouw van kassen aan een limiet gebonden.

Mede gezien het feit dat de Provinciale Planologische Commissie een dergelijk beleid steunt acht het gemeentebestuur de opname van de regeling gewenst.

12. VOOROVERLEG

Conform het bepaalde in artikel 8 van het Besluit Ruimtelijke Ordening is over het plan vooroverleg gepleegd met de Provinciale Planologische Commissie, de aangrenzende gemeenten en de overige, gebruikelijke, instanties.

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de gemaakte opmerkingen.

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE

ALGEMEEN EN TOELICHTING

P.P.C.

De kaart "landschapswaardering" betreft in feite slechts informatie omtrent de mate van verandering die binnen bepaalde gebieden heeft plaatsgehad.

Commentaar

De landschapswaardering berust in hoofdzaak op het al dan niet aanwezig zijn van een relatie tussen de verschijningsvorm van het landschap en het z.g. abiotisch patroon (de niet levende natuur). Hierbij is het uitgangspunt dat een landschap als waardevol wordt beschouwd, indien de verschijningsvorm of de karakteristiek volledig aansluit op de basisstructuur, zoals is vastgelegd in het abiotisch patroon.

In de Teteringse situatie is ragegaan welke ontwikkelingen zich hebben voorgedaan en op welke wijze deze hebben geleid tot een vervaging van de bovenbedoelde relatie.

Kaart nr. 7, welke moet worden geïnterpreteerd in samenhang met de tekst van paragraaf 4.5.1, geeft een overzicht van de nog meest gave landschapsvormen en kent een "waarde" toe aan de verschijningsvorm van een aantal meer specifieke ruimten.

P.P.C.

De kaart "actueel ecologisch patroon" geeft ten aanzien van de feitelijke natuurwaarden weinig informatie. Een en ander vormt onvoldoende onderbouwing voor de gekozen indeling met betrekking tot "bos- c.q. natuurgebieden".

Commentaar

Het gemeentebestuur is van mening dat de met betrekking tot

-11-

taillering in overeenstemming is met het abstractieniveau van het bestemmingsplan.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de Teteringse bossen geen bijzondere natuurwetenschappelijke waarden bezitten. Het zijn monocultures bestaande uit grove den. Het gemeentebestuur ziet hierin geen reden om een gedetailleerd onderzoek te laten verrichten op basis waarvan mogelijk de regeling nader genvanceerd kan worden. De huidige regeling voor de bestemming "Bos en verspreide houtopstanden" biedt voldoende bescherming aan de aanwezige waarden.

P.P.C.

Daar waar afwijkingen met het Streekplan West-Brabant te constateren zijn (enkele in het Streekplan niet als zodanig aangegeven Alw-gebieden) dient de toelichting op dit onderdeel een nadere motivering.

Commentaar

De toelichting is voor wat dit punt betreft aangevuld.

P.P.C.

De bodemgeschiktheidsclassificatie is zeer relatief en dient ook als momentopname te worden beschouwd.

Commentaar

Het gemeentebestuur heeft de bodemgeschiktheidsclassificatie opgenomen om het beeld van de landbouwkundige mogelijkheden te completeren. Een absolute betekenis, in de zin dat de bodemgeschiktheid mede bepalend is geweest voor de te leggen bestemmingen, wordt er niet aan toegekend.

P.P.C.: pag. 22

Een waardering van de landschappelijke waarden op uitsluitend de relatie abiotisch/ruimtelijk patroon is te beperkt.

Met name de eveneens geïnventariseerde gegevens met betrekking tot de schaal van het landschap en de visuele differentiatie (kaarten 5 + 6) dienen mede bij de beoordeling een rol te spelen.

Overigens blijkt uit par. 4.3. onvoldoende wat precies onder het begrip ruimtelijk patroon moet worden verstaan. De afweging per deelgebied dient in de toelichting verduidelijkt te worden.

Commentaar

Op een aantal punten is de toelichting verduidelijkt.

P.P.C.: pag. 28

Het open gebied ten westen van Teteringen heeft in het streekplan geen indicatie weidevogel- en/of ganzengebied gekregen. Het betrekken van de ornithologische waarde van het gebied bij de bestemmingstoedeling op grond van een "stellige indruk" zonder nadere onderbouwing, is dan ook niet voldoende. Nadere inventarisatie en oordeelsvorming (in relatie tot Streekplan West-Brabant) noodzakelijk.

Commentaar

Bij de bestemmingstoedeling is in het onderhavige geval in eerste instantie uitgegaan van het visuele aspect. Dat in samenhang met de openheid het gebied ook ornithologische waarden bezit, is slechts een constatering in de toelichting waaraan geen directe consequenties worden verbonden. De inventarisatiegegevens zijn overigens ontleend aan een veldonderzoek van de Koninklijke Natuurhistorische Vereniging-Breda.

P.P.C.: pag. 45

Niet duidelijk is op welke planologische gronden situering van verblijfsrecreatie dicht bij gebieden met een woonfunctie zou moeten worden afgewezen.

In het Streekplan voor West-Brabant is voor een dergelijke stellingname onvoldoende steun te vinden.

Commentaar

Bij nader inzien is het gemeentebestuur van mening dat het kamperen bij de boer in de kernrandzone niet op voorhand behoeft te worden uitgesloten.

P.P.C.

Het wordt niet juist geacht bij de synthese uitsluitend uit te gaan van de vanuit de landbouw wenselijke c.q. waarschijnlijke ontwikkelingen, en de geconstateerde natuur- en landschapswaarde daar tegen af te zetten.

Autonome wenselijke ontwikkelingen op het gebied van natuur- en landschap en ook op het gebied van de recreatie komen op die wijze geheel niet aan de orde.

Commentaar

Bij de ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied is het de realiteit dat de landbouw als sterke functie bedreigend kan zijn voor zwakke functies als natuur en landschap. In theorie is het omgekeerde ook mogelijk, doch ontwikkelingen vanuit de sectoren natuur en landschap welke direct concurrerend zijn ten opzichte van de landbouw komen, zeker in het onderhavige plangebied, in de praktijk niet voor.

Het gemeentebestuur heeft daarom gekozen voor een vereenvoudigd synthesemodel om zodoende de inzichtelijkheid van de gevolgde werkwijze te vergroten.

P.P.C.: pag. 52

De stelling, dat in de Teteringse situatie bij de beoordeling van een bouwplan voor een torensilc het landschapsbelang voor wat betreft de maximale bouwhoogte (in casu 10 m) te allen tijde zwaarder zal wegen dan het agrarisch belang, wordt niet onderschreven.

Voor de bestemmingen primair agrarisch gebied, A.L.W. visueel open agrarisch gebied dient een afweging van beide belangen plaats te hebben via een wijzigingsbevoegdheid, waarbij een maximale bouwhoogte van 25 m aanvaardbaar geacht wordt.

Commentaar

Het gemeentebestuur handhaaft naar standpunt dat het geen zin heeft om in het plan een afwegingsmechanisme in te bouwen, indien reeds van tevoren vaststaat dat een grotere bouwhoogte dan 15 m onaanvaardbaar is in het Teteringse buitengebied.

P.P.C.: pag. 53

De voorgestelde regeling met betrekking tot vestiging van agrarische bedrijven binnen de bestemming "Primair agrarisch gebied" (agrarisch bouwblok via uitwerking door Burgemeester en Wethouders ex artikel 11 W.R.O.) ontmoet bezwaar bij de Kroon.

Vanwege de prioriteit voor de landbouw binnen deze bestemming ware voor het vrije vestigingssysteem te kiezen dat met toepassing van een "verbaal bouwblok" gestalte gegeven dient te worden. Bestaande en nieuw te vestigen bedrijven dienen door middel van een aanduiding op de plankaart geregeld te worden.

Commentaar

Het gemeentebestuur is inmiddels op de hoogte van het feit, dat het bij de Kroon bezwaar ontmoet om via uitwerking ex artikel 11 W.R.O. bouwblokken in het "Primair agrarisch gebied" aan te wijzen. De Kroon heeft blijkens de jurisprudentie daarentegen geen moeite met een wijzigingsbevoegdheid overeen-

komstig het hiervoor genoemde wetsartikel. Daarom is paragraaf 3, lid A.11 gewijzigd in een wijzigingsbevoegdheid. Het gemeentebestuur houdt zich derhalve bij het bouwblok-systeem voor het gehele plangebied. De "verbale" bouwblokken, zoals deze door P.P.C. worden voorgesteld, geven ons inziens onvoldoende juridische mogelijkheden om in het "Primair agrarisch gebied" op een adequate wijze ordenend op te kunnen treden.

P.P.C.: pag. 54

Niet toegelicht is en onjuist lijkt dat de vestiging van een paardenfokkerij in het kernrandgebied niet aanvaardbaar zou zijn.

Commentaar

Thans is een regeling opgenomen door middel waarvan paardenfokkerijen in het kernrandgebied, voor zover bestemd als "Primair agrarisch gebied", kunnen worden gevestigd. Het wordt echter niet juist geacht om deze bedrijven, die in mindere mate aan de grond zijn gebonden, in kernranden toe te staan waar men te maken heeft met bijzondere landschappelijke waarden.

P.P.C.

Voor het "Primair agrarisch gebied" dient een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vestiging van agrarische nammoetbedrijven te worden opgenomen.

Commentaar

Het gemeentebestuur is de mening toegedaan dat het gehele landelijk gebied van de gemeente kan worden beschouwd als een staatsrandzone ofwel de contramal van het stedelijk gebied van resp. Breda en Oosterhout. Ook op provinciaal niveau

wordt deze functie onderkend, hetgeen blijkt uit het feit dat grote delen van de gemeente in het Streekplan West-Brabant zijn geclassificeerd als "geledingszone". Vanuit dit oogpunt acht het gemeentebestuur het niet juist dat in dit gebied agrarische bedrijven worden toegelaten die op geen enkele wijze de "groene" functie versterken, doch integendeel, door hun aard, omvang en effect op het milieu, hieraan ernstig afbreuk doen. Het opheffen van een wijzigingsbevoegdheid wordt daarom zinloos geacht, omdat de afweging reeds heeft plaatsgevonden.

P.P.C.

In het agrarisch gebied zonder bebouwing wordt door de gemeente de vestiging van een bouwblok zonder woning aanvaardbaar geacht.

Niet ingezien wordt dat dit aanmerkelijk verschilt van een bouwblok met woning.

De gronden met de bestemming agrarisch gebied zonder bebouwing zijn gelegen binnen de geledingszone zoals aangeduid op plankaart 3 van het Streekplan West-Brabant en binnen de toekomstige Ruilverkaveling Teteringen.

In dit verband ware rekening te houden met de beleidsuitgangspunten van beide aandachtsvelden. Overleg ter zake met P.P.C. gewenst.

Commentaar

Bij nader inzien acht het gemeentebestuur het juist de regeling voor het z.g. "bouwblok zonder woning" in het "Agrarisch gebied zonder bebouwing" te laten vervallen. De opgenomen vrijstellingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid voor het oprichten van veldbebouwing tot een oppervlakte van maximaal 150 m², hetgeen voor bebouwing "op afstand" voldoende soulaas biedt. Het bouwen van ligboxenstallen e.d. moet worden gezien als het creëren van nieuwe bedrijfscentra.

De nieuw- of hervestiging in de bufferzone zal uitsluitend mogelijk zijn door wijziging van het bestemmingsplan. Hierbij kan o.m. het visueel openhouden van de zone worden afgewogen tegen het belang van een agrarische bedrijfsvestiging als versterking van de landbouwkundige functie van het gebied.

P.P.C.: pag. 55

Het is niet juist de in de kernrand gelegen ALW-gebieden alsmede de corridors langs het Hoeveneind uit te sluiten van de wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de vestiging van bedrijven. Met criteria en een evenredigheidstoets is ook hier toepassing van bedoelde wijzigingsbevoegdheid de juiste benadering voor een evenwichtige belangenafweging.

Commentaar

Het gemeentebestuur hecht zeer veel waarde aan het Hoeveneind als landschappelijk en stedenbouwkundig structurerend element. Van essentieel belang zijn de verspreid gelegen oude, monumentale hoeven met daartussen de open ruimten die de basisstructuur van het landschap -de overgang van de hogere zandgronden naar het laaggelegen poldergebied- in visueel opzicht beleefbaar maken.

Omdat het gemeentebestuur wil voorkomen dat de westkant van het Hoeveneind dichtsluit tot een "stedelijk" lint, waarbij het contact met het voor het landelijk gebied van de gemeente Teteringen zo kenmerkende structuur verloren gaat, blijven de op de plankaart aangegeven "corridors" gehandhaafd.

P.P.C.: pag. 57

Voor de gronden met de bestemming "Natuurgebied met militair en recreatief gebruik" wordt opgemerkt dat ter bescherming van de gebiedswaarde een regeling dient te worden getroffen

die beter aansluit bij het bestaande gebruik.

In relatie tot de functie die het gebied in het structuurschema Militaire Oefenterreinen zal krijgen, ware te bezien of in de doeleindenomschrijving en bij de verbodsbepalingen onder meer het gebruik van het gebied door gemotoriseerde voertuigen kan worden uitgesloten.

Commentaar

De bestemming "Natuurgebied met militair en recreatief gebruik" sluit naar de mening van het gemeentebestuur aan op het huidige gebruik en het volgens het Structuurschema Militaire Oefenterreinen voorgestane gebruik van het stuifzandgebied. Het Structuurschema spreekt van een "Overig Oefenterrein" dat is bedoeld voor oefeningen te voet, kaartlees-, camoufla- en bivak oefeningen. Alhoewel de huidige doeleindenomschrijving reeds spreekt van het houden van voornamelijk niet-gemotoriseerde militaire oefeningen, is om tegemoet te komen aan de opmerking van de commissie de terminologie van het structuurschema overgenomen. Ook zijn explicieter dan aanvankelijk het geval was de natuur- en landschapswaarden als "te beschermen" waarden in de doeleindenomschrijving opgenomen.

P.P.C. : pag. 58

- Conform de intentie van de Groene Nota dient de burgerbebouwing te worden geïnventariseerd, ingedeeld en geregeld. Een inventarisatie ter onderbouwing van de regeling ontbreekt en kan niet worden gemist. Voorts dient op de volgende punten aanpassing van het plan plaats te vinden.
- De bijgebouwenregeling voor woningen van categorie B is te ruim. Een meer uitgebreide regeling is niet te motiveren.
- Algehele nieuwbouw dient voor alle woningen te worden uitgesloten.
- Een positieve bestemming voor de recreatiewoning wordt, mede gelet op de aanwezige kroonjurisprudentie, ter zake niet juist geacht.

Tevens ware nader aan te geven hoe de feitelijke inhoud van de landhuizen zich verhoudt tot de maximaal toegestane, gelet op het provinciaal beleid inzake bebouwingsmogelijkheden.

Commentaar

Ten aanzien van de regeling van de burgerwoningen in het landelijk gebied kan het volgende worden opgemerkt:

In het huidige, vigerende, bestemmingsplan "Buitengebied 1974" is een regeling opgenomen welke voorschrijft dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 450 m³. Deze regeling blijkt in de praktijk goed te voldoen en niet te leiden tot ongewenste situaties. Thans wordt voorgesteld de regeling te nuanceren, zodat per grootteklasse een bepaald uitbreidingspercentage kan worden vastgesteld.

Het gemeentebestuur acht het niet doelmatig om een dergelijke verfijning aan te brengen, omdat deze berust op een subjectieve categorie-indeling die rechtsongelijkheid in de hand werkt (hoe meer categorieën, hoe meer "grensgevallen"). Bovendien wordt het uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening minder relevant geacht of een eenmaal in het landelijk gebied aanwezige woning nu 350 m³ of 450 m³ groot is.

Omdat deze gegevens thans beschikbaar zijn, is de inventarisatiekaart aangevuld met een indeling in de inhoudscategorieën:

De bijgebouwenregeling voor de woningen in de bestemming "Woon-doeleinden B" is wat ruimer dan de regeling zoals deze is opgenomen voor de overige woonbestemmingen, omdat het hier gaat om een stukje "stedelijk gebied", waarvoor het andere normen rekening moet worden gehouden.

In het onderhavige geval is de bijgebouwenregeling opgenomen zoals deze gebruikelijk is bij de bestemmingsplannen voor de dorpskern.

Het uitsluiten van algehele nieuwbouw voor alle woningen, zoals de commissie dit wenst, is volgens het gemeentebestuur in het onderhavige geval niet juist.

Een dergelijke regeling zou thuishoren in de overgangsbe-
palingen in het geval dat reeds de woningen wegbestemd. Nu
dit niet het geval is en de woningen overeenkomstig het
G.S.-beleid zijn opgenomen in een passende bestemming,
heeft men te maken met de in de voorschriften opgenomen
hoogte- en inhoudsbepalingen welke de grenzen aangeven van
wat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nog
toelaatbaar is. Dit impliceert dat zolang er geen sloopverbod
kan worden opgelegd, algehele herbouw binnen het aangegeven
kader mogelijk moet zijn. G.S. beoogt een verkapte overgangs-
regeling, die in de ogen van het gemeentebestuur formeel
onjuist is.

De aan het Hoeveneind gelegen recreatiewoning is reeds lang
aanwezig, terwijl uit ruimtelijk oogpunt er weinig bezwaren
bestaan tegen de handhaving van het bouwwerk in de huidige
omvang. In het bestemmingsplan is de woning derhalve positief
bestemd.

De zienswijze van de commissie wordt daarom niet door het
Gemeentebestuur gedeeld. De verwijzing naar Kroonjurisprudentie
snijdt bovendien geen hout, omdat vooral met betrekking tot
recreatieverblijven elke situatie weer anders moet worden
beoordeeld, zodat hieruit geen algemene conclusies mogen
worden getrokken.

P.P.C.: pag. 59

Nader aan te geven ware waarom voor de niet-agrarische bedrijven
een positieve bestemming gerechtvaardigd is en in welke uit-
breidingsmogelijkheden is voorzien.
Het omschakelen naar een ander bedrijfstype ware om in het
prae-advies te formuleren redenen via een artikel 11 wij-
zigingsbevoegdheid te regelen.

Commentaar

Met bovenstaande opmerking is thans rekening gehouden.

P.P.C.: pag. 52

De lijst met bestrijdingsmiddelen dient te worden geactuali-
seerd o.q. gecompleteerd. Met name ten behoeve van de teelt
van tuinbouwgewassen.

Commentaar

De opgenomen lijst is de meest recente. Indien vóór de
vaststelling van het plan kan worden beschikt over een
recentere versie, zal deze aan het plan worden toegevoegd.
Na de vaststelling van het plan kan via een wijzingsbevoegd-
heid de lijst worden geactualiseerd.

P.P.C.: pag. 66

De mogelijkheid tot wijziging van de bestemming "Primair
agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied zonder bebouwing" in
de bestemming "Volkstuinen" dient beperkt te worden tot kern-
randgebied.

Commentaar

De regeling is thans gewijzigd.

PLANKAARTAlgemeen

Ten aanzien van de plankaart heeft de P.P.C. het gemeentebestuur gewezen op een aantal onjuiste details. Daar waar dit noodzakelijk was is de plankaart aangepast en/of aangevuld.

Van meer principiële aard waren de volgende opmerkingen:

P.P.C.

Voor zover in het verleden sprake is geweest van de aanleg van fietspaden langs Hoeveneind, is van dit voorstellen in het bestemmingsplan niets terug te vinden.

Wellicht zou, indien de urgentie daartoe nog aanleiding geeft, door middel van een daarop gerichte wijzigingsbevoegdheid aanpassing van de dwarsprofielen 1, 2 en 3 mogelijk gemaakt kunnen worden. De toelichting dient in casu uitsluitend te geven.

Commentaar

Op dit moment bestaan er geen concrete plannen om het Hoeveneind te voorzien van vrijliggende fietspaden. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid heeft derhalve volgens het gemeentebestuur geen zin.

P.P.C.

Op het ontwerp-provinciaal wegenplan is de oude Rijksweg Breda-Oosterhout opgenomen als secundaire weg. Gelet op de orde-indeling en hoge intensiteiten (auto/fietsverkeer) zou dwarsprofiel 7 aangepast dienen te worden aan Rona-normen. Overleg PKS gewenst.

Commentaar

Gelet op het feit dat het Gemeentebestuur bezwaar heeft aangekend tegen het opnemen van de weg Breda-Oosterhout als secundaire weg in het ontwerp-provinciaal wegenplan en bovendien de reconstructie van de bestaande fietspaden niet de hoogste prioriteit heeft, wordt de aanpassing van dwarsprofiel 7 aan de Rona-normen niet zinvol geacht.

De commissie heeft in haar commentaar op het plan een aantal aanbevelingen opgenomen welke moeten worden gezien als een bijstelling van de nota "Inrichting Bestemmingsplannen Buitengebied" voor wat betreft de onderwerpen: "Bijzondere bepalingen bij vestigingen van agrarische bedrijven in de diverse agrarische gebieden" en "omschakeling van agrarische bedrijfsvoering binnen bestaande agrarische bouwblokken". De beleidsaanbevelingen zijn echter nog geen G.S.-beleid, terwijl in de commissie geen unaniniteit blijkt te bestaan ten aanzien van de inhoud en strekking ervan.

Het gemeentebestuur is van oordeel dat de voor het bestemmingsplan Buitengebied reeds jaren geleden ingeslagen weg zoveel mogelijk gevolgd moet blijven worden, hetgeen betekent dat de aanvankelijke planopzet in grote lijnen gehandhaafd blijft. Een element uit de aanbevelingen wordt echter belangrijk genoeg geacht om te worden overgenomen, n.l. het weren van nieuwe glastuinbouw in gebieden met de bestemming "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde". In het bestemmingsplan "Buitengebied 1974" was destijds reeds een dergelijke regeling opgenomen. G.S. onthielden hieraan echter hun goedkeuring. Thans voelt het gemeentebestuur zich gesteund door de P.P.C. en heeft opnieuw een regeling opgenomen ter beperking van de glasoppervlakte in het "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde".

P.P.C.Primair agrarisch gebied

Het gebied ten noorden van de Blauwhoeftedreef wordt op kaart 4 (Landschapstypologie) gekenschetst als hoeven- en kampenlandschap. Sprake is voorts van enige mate van reliëf en beplanting. De kaart landschapswaardering klassificeert het gebied als midden-grootschalig gebied zonder kenmerkende structuur.

Onvoldoende duidelijkheid wordt in de toelichting verricht waarom de beperkte landschappelijke kwaliteiten geen aanleiding vormen tot een waardering in het bestemmingsplan zelf. Hierbij dient echter wel gewezen te worden op de onstandigheid dat het gebied in het Streekplan West-Brabant geen nadere indicatie verkregen heeft en dat voorts het vigerende bestemmingsplan ter plaatse ook geen hogere waardering toekent.

Commentaar

Het desbetreffende gebied heeft blijkens de toelichting ten opzichte van de overige gebieden slechts zeer beperkte landschappelijke waarden. Het gemeentebestuur ziet geen enkele aanleiding om het gebied ten opzichte van het bestemmingsplan "Buitengebied 1974" op te waarderen, zeker nu het Streekplan West-Brabant hiernaar geen bijzondere waarde toekent.

P.P.C.

Agrarisch gebied zonder bebouwing

De begrenzing van de bestemming ware in die zin te wijzigen dat voor het gedeelte langs Hoevensind bezuiden de Stidstraat tot het agrarisch bedrijf ter hoogte van het parallel aan de zwarte dijk geprojecteerde gedeelte van de bestemming Agrarisch gebied zonder bebouwing komt te vervallen. Ter plaatse ware een agrarische bestemming met aanduiding "kernrandgebied" toe te kennen.

n.b. Vanwege de vertegenwoordigers van het Landbouwschap en de K.I.D.-Lacrobio wordt het uitgangspunt om binnen de bestemming "Agrarisch gebied zonder bebouwing" algehele nieuwvestiging van agrarische bedrijven uit te sluiten niet onderschreven. Zij zijn van mening dat door het behoud van de open ruimte als absolute waarde te stellen geen recht gedaan wordt aan de agrarische belangen. Zij stellen daarom dat door middel van een planwijziging ex artikel 11 K.B.O. nagegaan zou moeten worden, na afwegingen van belangen per concreet geval, of bebouwing al of niet aanvaardbaar is.

Commentaar

Met de bovengenoemde opmerking is rekening gehouden.

P.P.C.

Agrarisch gebied met landschappelijke waarde

Waar deze bestemming is toegeëld aan het gedeelte ten westen van Hoevensind en bezuiden de Blauwhoefsedreef wordt de hiervoor aangedragen motivering (pagina 47 Toelichting "Gebied Ic") niet onderschreven.

Ter plaatse zijn geen landschappelijke gegevens, die deze bestemming kunnen rechtvaardigen. Bovendien wordt het absolute bouwverbod via de gegeven aanduiding "corridor" te beperkend voor de landbouw geacht.

Ter plaatse dient de mogelijkheid gegeven te worden voor bepaalde vormen van agrarische bedrijvigheid die uit milieutechnische overwegingen toelaatbaar zijn.

Een en ander kan geschieden met toepassing van een daarop gerichte wijzigingsbevoegdheid hetgeen onder meer impliceert dat een aanduiding "kernrandgebied" noodzakelijk is tot daar waar op de plankaart het dwarsprofiel nr. 2 is aangegeven.

Commentaar

Het gemeentebestuur is gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de bezwaren van de commissie door de bestemming ten westen van het Hoevensind te wijzigen in "Primaire agrarisch gebied". De aldaar aangegeven bouwblokken bieden voldoende garanties dat het gebied niet op een ongewenste wijze dichtsluit. Voor wat betreft de aangegeven corridors handhaaft het gemeentebestuur echter haar standpunt.

P.P.C.

Voor zover voorts deze bestemming toegekend is aan gedeelten -zowel enclaves als direct -aansluitende delen- welke in de onmiddellijke nabijheid van bos/natuurgebiedet gesitueerd zijn, wordt op basis van nadere onderzoeksgegevens een N.L.W. A.-bestemming respectievelijk een bestemming agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarde op zijn plaats geacht. De toelichting ware op dit onderdeel zo nodig aan te vullen met name voor wat betreft de synthese.

In de bestemmingsregeling dient tot uitdrukking gebracht te worden dat oprichting van bebouwing hier in principe wordt uitgesloten. Aanwezige bebouwing dient bestend te worden conform het huidige gebruik.

Commentaar

Voor zover op basis van de aanwezige onderzoeksgegevens enige natuurwetenschappelijke betekenis aan de aanwezige bos-enclaves kan worden toegekend, is hieraan de bestemming "Agrarisch gebied met natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde" gegeven.

P.P.C.Bos en verspreide houtopstanden

De als zodanig bestemde gebieden zijn lang niet overal als zodanig in gebruik, bijvoorbeeld waar agrarische gronden als bos zijn aangegeven (onder andere ten zuiden van de Tilburgsebaan). Onder verwijzing naar het gestelde onder I toelichting, algemeen, dient alsnog nagegaan te worden welke gebieden in aanmerking komen voor een andere bestemming bijvoorbeeld "bosgebied met natuurwaarde" respectievelijk "natuurgebied". In ieder geval kan gesteld worden dat de thans gegeven regeling onvoldoende bescherming voor genoemde waarden inhoudt.

Commentaar

Naar aanleiding van het bovenstaande zijn enige correcties op de plankaart aangebracht.

Ten aanzien van het verzoek om alsnog na te gaan welke bossen er een zwaardere bestemming moeten krijgen, kan worden gesteld dat uitgaande van de beheersdoelstellingen het landgoed Oosterheide de bestemming "Natuurgebied" heeft gekregen. Het gemeentebestuur bestrijdt overigens de stelling dat de opgenomen regeling voor de bestemming "Bos- en verspreide houtopstanden" onvoldoende is om de aanwezige waarden te kunnen beschermen. De regeling, die overigens vrijwel gelijk is aan de regeling zoals deze door Gedeputeerde Staten in de "Nota Inrichting bestemmingsplannen Buitengebied" wordt aanbevolen, geeft zeer stringente regels voor wat betreft het bouwen, het gebruik van grond en opstallen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde.

P.P.C.Agrarisch bouwblock Aa, Ab, Az

Er komen volgens de plankaart enkele lege bouwblokken o.q. bouwblokken met alleen een woning voor (Blauwhoefsedreef, Bergse Pad, Oosterhoutseweg).

Indien hiervoor geen aanvaardbare en concrete bouwplannen aanwezig zijn, is toekenning prematuur en dient deze achterwege te blijven.

Commentaar

Het betreft hier bouwblokken welke zijn aangegeven omdat een bouwvergunning kon worden verstrekt. De gebouwen zijn thans op de ondergrond aangegeven.

P.P.C.Paardenfokkerij

Volgens toelichting onder 9.20 blz. 59 hoort deze bestemming bij het daarnaast gelegen gebouwencomplex in de bestemming Landhuis.

Beide bestemmingen Lh en Pf vormen een geheel en horen bij elkaar (Paardenfokkerij de Meerberg van Blemans B.V.).

Commentaar

Met de bovengenoemde opmerking is rekening gehouden.

P.P.C.Manege

Volgens toelichting onder 6.4. Ruimtelijke aspecten blz. 41 ad d. is gesteld dat aan het Bergse Pad recentelijk een paardenfokkerij/manege is gevestigd.

Onder 7. Recreatie blz. 43 onder sportieve recreatie is gesteld dat zich in Teteringen een groot aantal commerciële maneges bevindt onder andere ook aan Bergse Pad.

Onder 9.18. blz. 59 (planbeschrijving) is wederom sprake van maneges die als zodanig zijn bestemd.

De paardenhouderij aan de Bergse Pad dient niet als manege te worden bestemd doch als paardenfokkerij/hengstenhouderij conform de gelegde bestemming aan de Meerberg. Beide bedrijven zijn van Blemans B.V. namelijk Blemans Paardenfokkerij Meerberg en Blemans Hengstenhouderij gevestigd aan Bergse Pad. Ook bij de behandeling van de bouwplannen en de gegeven informatie hierover van de zijde van belanghebbende en gemeente is steeds sprake geweest van hengstenhouderij. De op te richten gebouwen zouden enkel ten dienste van de hengstenhouderij worden gebruikt en bestemd en van manege voor recreatieve doeleinden zou geen sprake zijn.

De grote hal (binnenmanege) is bestemd voor dekruimte en bewegingsruimte voor de hengsten en de ter dekking staande merries.

CommentaarP.P.C.

Woondoeleinden. Wa gelegen op de panden St. Josefstraat 31, 33 en 35 is niet juist (zie onder plankaart). Ter plaatse is transportbedrijf fa. Geerts en Zn. gelegen, nr. 35 is kantoor nrs. 31-33 zijn dienstwoningen.

Commentaar

Het gemeentebestuur is van mening dat het bedrijf van de firma Geerts zich op een plaats bevindt die zich slecht leent voor de ontwikkeling van een transportbedrijf. Het bedrijf ligt tegen de woonbebouwing aan, terwijl de zware transportwagens de buurtontsluitingswegen moeten gebruiken om op de Oosterhoutseweg te kunnen komen.

Om de ongewenstheid van de situatie tot uitdrukking te brengen is het bedrijf niet positief bestemd.

P.P.C.Bijzondere bebouwing 3b1b)

Binnen deze bestemming dient een bebouwingsvlak opgenomen te worden om te voorkomen dat de aanwezige boscomplexen en verspreide houtopstanden bebouwd kunnen worden.

Tevens dienen genoemde elementen voorzien te worden van een adequate beschermende regeling, overleg PPD gewenst.

Commentaar

Met behulp van luchtfoto's is het te bebouwen terrein expliciet aangegeven middels een bebouwingsvlak.

De door de commissie gemaakte opmerkingen ten aanzien van de voorschriften hangen grotendeels samen met de eerder gemaakte opmerkingen ten aanzien van de systematiek en de gelegde bestemmingen. Voor zover de aangebrachte wijzigingen in de plankaart en de planopzet consequenties hadden voor de voorschriften is met de opmerkingen van de commissie rekening gehouden.

Daarnaast had een aantal opmerkingen betrekking op details van de regeling. Zonder thans op deze opmerkingen in te gaan, kan worden gesteld dat deze in de meeste gevallen hebben geleid tot redactionele wijzigingen of aanvullingen.

Op een aantal opmerkingen van meer principiële aard en voor zover deze niet reeds in verband met de planopzet of de bestemmingen aan de orde zijn gekomen, wordt thans ingegaan.

paragraaf 6, lid D

De in lid D onder Ib aan een aanlegvergunning gebonden werken zijn behoudens beduidende verhogingen nauwelijks van belang voor de bescherming van de in de doeleinden omschreven waarden; voor deze werken zou geen aanlegvergunning vereist moeten worden.

Het betreft hier werken als het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem. In het "Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde" komen plaatselijk hoogteverschillen voor die de overgang markeren van het hogere zandgebied naar de lagere polder.

Bovendien kan worden geconstateerd dat plaatselijk dit reliëf teniet gedaan is als gevolg van uitlagingen in het verleden. Het gemeentebestuur acht het derhalve van belang dat de bedoelde werkzaamheden aan een aanlegvergunning blijven gebonden.

MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN, HET RIJKSCONSULENTSCHAP VOOR HANDEL, ANBACHT EN DIENSTEN IN DE PROVINCIE NOORD-BRABANT

-Met verwijzing naar Uw bovengenoemd schrijven delen wij U mede, dat het voorliggende ontwerp-plan ons aanleiding geeft het volgende op te merken.

In de toelichting wordt op blz. 45 par. 7.4. gesteld: "Op grond van planologische overwegingen wordt het niet juist geacht om de verblijfsrecreatie dicht bij de gebieden met een woonfunctie te situeren".

Deze stellingname behoeft o.i. nadere toelichting, temeer daar bijvoorbeeld in het structuurschema Openluchtrecreatie juist gepleit wordt voor situering van verblijfsrecreatie nabij woongebieden.

Concreet

Als men in het structuurschema Openluchtrecreatie het heeft over de situering van verblijfsrecreatie nabij woongebieden, spreken we over een ander schaalniveau dan dat van de kern Teteringen en de daaronder aangegeven kernrandzone. Overigens zie de opmerkingen welke zijn gemaakt naar aanleiding van de opmerkingen van de P.F.C.

-Voorts wordt in par. 9.14. Bedrijfsdoeleinden op blz. 59 van de toelichting gesteld: "De in het plangebied voorkomende niet-agrarische bedrijven zijn, voor zover er tegen de aanwezigheid ervan geen overwegende planologische bezwaren bestonden, opgenomen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden".
Zonder nader concretisering van het Owerzijds voorgestane beleid terzake van de desbetreffende bedrijven komt het ons gewest voor bedoelde bedrijven positief te bestemmen. Een en ander geldt in ieder geval voor de onderstaande bedrijven:
-- een autohandel en -sloperij aan de Oosterhoutseweg (ter hoogte van het missiehuys);

- een transportbedrijf aan de weg ten zuiden van de Haren-dreef (helaas ontbreken een aantal straatnaaarduidingen), precies aan de rand van de bebouwde kom;
- een kappersbedrijf aan de Oosterhoutseweg (gelegen in het deelplan).

Commentaar

Een aantal in het plangebied aanwezige niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is door het gemeentebestuur bewust niet opgenomen in de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". In de toelichting op het plan zijn thans enige passages gewijd aan de motieven welke aan dit beleid ten grondslag zijn gelegd.

Voorts is door de Rijksconsulent gewezen op een tweetal onvolkomenheden in de plankaart, welke thans zijn aangepast.

KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR WESTELIJK NOORD-BRABANT

Evenals de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten merkt de Kamer van Koophandel op, dat het gewenst is het transportbedrijf Geerts, kapsalon "Kairline" en het autobedrijf BETO op te nemen in de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Commentaar

Zie ons commentaar ten aanzien van de gelijksoortige opmerkingen van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten.

MINISTERIE VAN DEFENSIE: DIENST GEBOUWEN WERKEN EN TERREINEN, DIRECTIE BRABANT; DE EERSTAAFWEREND INGENIEUR-DIRECTEUR

De begrenzing van het militair oefenterrein het Cadettenkarp is niet correct aangegeven (kaart bijgevoegd).

Commentaar

Op de plankaart is thans de correcte begrenzing van het Cadettenkarp aangegeven.

INSPECTIE VAN DE VOLKSGEZONDHEID VOOR DE HYGIENE VAN HET MILIEU VOOR NOORD-BRABANT

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal, vanwege de Wet geluidhinder, zoneringsplichtige wegen. Tussen de nog vast te stellen 50 en 55 dB(A) isofonen bestaat de mogelijkheid om, via het in procedure brengen van postzegelplannen, woningen te bouwen. Hierbij zal dan een ontheffingsprocedure worden gevolgd.

Het is mijns inziens echter wenselijk reeds in dit stadium van de planprocedure een (globale) ontheffing ex artikel 83-85 van de Wet geluidhinder voor de desbetreffende gebieden aan te vragen.

Commentaar

Vanwege het feit dat het acoustisch onderzoek later beschikbaar was dan aanvankelijk gepland, is het niet mogelijk om over een algemene ontheffing ex artikel 83-85 Wet geluidhinder te beschikken voor dat het plan ter visie wordt gelegd. Dit betekent dat ingeval men wil bouwen in het gebied van de 50-55 dB(A) dit uitsluitend kan op basis van een "postzegelplan" en een ontheffing.

-Ten oosten van de kom Teteringen bevindt zich de bestemming "Bijzondere bebouwing B". Binnen deze bestemming bevinden zich recreatieve dag- en nachtverblijven. Aangezien het hier in milieuhygiënische zin om "gevoelige" recreatievormen gaat, acht ik het ter voorkoming van conflicten tussen tegenstrijdige belangen (recreëren versus landbouwactiviteiten) gewenst, dat de gronden rondom deze bestemming tot "kernrandgebied" worden bestemd.

Commentaar

Dat het hier om de bestemming "Bijzondere bebouwing B" zou gaan berust op een omissie die reeds hersteld is. Het betreft hier de bestemming "Bijzondere bebouwing A".

Ter plaatse bevindt zich een kinderkolonie. Omdat de afstand van de verschillende paviljoens tot het agrarisch gebied gemiddeld circa 200 m bedraagt, wordt het niet zinvol geacht om een kernrandgebied op te nemen.

HOOGHEMRAADSCHAP WEST-BRABANT

In het kader van de overname van zuiveringstechnische werken hebben wij per 1 januari 1975 van Uw gemeente in eigendom overgenomen het afvoertunnel van de kern Teteringen, gelegen in de Zwarte Dijk, vanaf de overstortput tussen de rioolputten 12 en 13 tot aan de aansluiting op de riolerings van de gemeente Breda in de meest noordoostelijke aansluitput van de wijk Geeren-Noord.

Dit gedeelte van de leiding is gelegen in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, doch niet als zodanig in de toelichting en op de betreffende plantekening opgenomen.

Wij achten het gewenst dat ook de genoemde afvalwatertransportleiding zowel in de toelichting onder ad 9.28 Beschermingszones als op de plantekening wordt vermeld en dat de voorschriften als genoemd in paragraaf 33 daarop van toepassing worden verklaard.

Commentaar

De desbetreffende afvalwatertransportleiding is thans op de plankaart aangegeven terwijl de voorschriften als genoemd in paragraaf 33 hierop van toepassing zijn verklaard.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE BREDA

Geen bijzondere opmerkingen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE OOSTERHOUT

Geen opmerkingen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE TERHEIJDEN

Geen opmerkingen.

N.V. WATERLEIDINGMAATSCHAPPIJ, NOORD-WEST-BRABANT

1. Plankaart blad 1-3/2-1

Op deze kaart zijn de grenslijn van het Waterwingebied en de buitenste grenslijn van het Beschermingsgebied van de waterwinning door ons waterwinbedrijf te Oosterhout aangegeven.

Wij verzoeken U:

- de grenslijn van het Waterwingebied enigszins te wijzigen;
- het Beschermingsgebied zodanig met grenslijnen aan te geven dat zowel de 10-jaars zone (binnenste zone) als de 25-jaars zone (buitenste zone) zichtbaar is, aangezien dit voor de beleidsbeslissingen (belangenafweging)

inzake de bescherming van het grondwater van belang is en voor de burgers informatief;

- c. de grenslijnen zoveel mogelijk herkenbaar te maken in het terrein hetgeen de duidelijkheid voor de burgers bevordert.

Commentaar

De gevraagde wijzigingen en aanvullingen zijn in de plankaart verwerkt. De 10^e jaarstzone is echter uitsluitend op de inventarisatiekaart aangegeven. Dit, omdat deze zone geen directe juridische consequenties heeft.

2. Voorschriften (paragrafen 34 en 35)

De paragrafen 34 en 35 geven aanleiding tot opmerkingen en vragen.

In de dubbelbestemming "Waterwingebied" dienen alle activiteiten gericht te zijn op de waterwinning (zie ook Toelichting blz. 61). De bestemmingsbepalingen zijn volgens de Toelichting hierop toegespitst.

Wij menen echter dat dit laatste, gelet op de uitwerking van de voorschriften niet het geval is. Paragraaf 34 heeft dan ook diverse aanpassingen.

Ook de dubbelbestemming "Beschermingsgebied waterwinning" (in plaats van Beschermingszone waterwingebied) heeft naar ons oordeel diverse aanpassingen.

Commentaar

Op diverse punten zijn de desbetreffende voorschriften gewijzigd c.q. aangevuld.

3. Voorschriften (paragraaf 31)

Het tot stand komen c.q. uitbreiden van intensieve veehouderij binnen het Beschermingsgebied zou moeten worden voorkomen.

Commentaar

Het zonder meer verbieden van de vestiging van nieuwe

of de uitbreiding van bestaande bedrijven voor intensieve veehouderij, acht het gemeentebestuur een onevenredig zware beperking van het gebruik van het agrarisch gebied. Door echter in de voorschriften te bepalen dat de bouw van bedrijfsgebouwen, welke kennelijk zijn ingedeeld en ingericht voor het houden en/of fokken van pluimvee, varkens of mestkalveren, slechts is toegestaan nadat gehoord is de Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu, kunnen de in het geding zijnde belangen alsnog worden afgewogen.

OVERZICHT TOELICHTENDE TEKENINGEN

Blz.:

1. Streekplan West-Brabant	9
2. Abiotische factoren	13
3. Abiotische patroon	15
4. Landschapstypologie	18
5. Schaal van het landschap	20
6. Visuele differentiatie	21
7. Landschapswaardering	23
8. Milieukaart	27
9. Actueel ecologisch patroon	29
10. Overzichtskaart	45a

losse kaartbijlage: Inventarisatie

LITERATUUROVERZICHT

Beheersplan "De Heerberg/De Teteringse bossen"	- Staatsbosbeheer, vastgesteld door B. en W. van Teteringen d.d. 14 juli 1981
Beheersplan "Oosterheide"	- Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland, vastgesteld maart 1980
Acoustisch onderzoek	- Bouwtoezicht West-Brabant, november 1983

LITERATUUROVERZICHT

Derde nota over de ruimtelijke ordening, deel 3: nota landelijke gebieden (regeringsbeslissing, 1979)

Structuurschema voor de landinrichting (1981)

Structuurschema Natuur- en Landschapsbehoud (1981)

Structuurschema Openluchtrecreatie (1981)

Streekplan West-Brabant (1981)

Ontwerp-basisplan Openluchtrecreatie van het stadsgewest Breda (1981)

Structuurplan stadsgewest Breda, 1e fase = deelrapporten Bodem en Water, Natuur en Landschap en Landbouw (1976)

Het Nederlands landschap - J.T.P. Bijlhouwer

Dorpen in Brabant - Noordbrabants museum

Wilde planten, deel II en III - Vereniging tot behoud van natuurmonumenten in Nederland

Broedvogelinventarisatie 1977- Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging - Breda (1977)

C.B.S. landbouwmeltingen 1975, 1979, 1980, 1981 - Centraal Bureau voor de Statistiek

Wijzer naar 1985, structuur- nota van de Brabantse land- en tuinbouw - Provinciale Raad voor de Bedrijfsontwikkeling (1981)

De Land- en Tuinbouw in Noord-Brabant - Provinciale Raad voor de Bedrijfsontwikkeling (1981)

Enquête van de N.C.B. 1977 - Noordbrabantse Christelijke Boerenbond (1977)

OVERZICHT VAN VESTIGINGSMOEGELIJKHEDEN IN AGRARISCHE BESTEMMINGEN

Hoofdbestemming	best. bestaande agr. bedrijven	nieuwvestigingsmogelijkheden agrarische bedrijven	nieuwvestigingsmogelijkheden overige bedrijven	overige mogelijkheden
PRIMAIR AGRARISCH GEBIED par. 3	Agrarisch bouwblok par. 3	via wijzigingsbevoegdheid Agrarisch bouwblok par. 3. F I + niet in "corridor"	via wijzigingsbevoegdheid Paardenfokkerij par. 3. F II Paardenhouderij par. 3. F V	via wijzigingsbevoegdheid Agrarisch bouwblok zonder woning par. 35.3.
tevens kernrandgebied	Agrarisch bouwblok met beperkte milieu par. 3	via wijzigingsbevoegdheid par. 3. F II Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder	via wijzigingsbevoegdheid Agrarisch-technisch hulpgebied par. 3 F III Paardenfokkerij par. 3 F IV	
AGRARISCH GEBIED ZONDER BEOUWING par. 4	Agrarisch bouwblok of Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder	niet aanwezig	niet aanwezig	niet aanwezig
AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAP- PELIJKE WAARDE par. 5	Agrarisch bouwblok par. 5	via wijzigingsbevoegdheid par. 5. F I Agrarisch bouwblok + niet in "corridor"	niet aanwezig	via wijzigingsbevoegdheid Agrarisch bouwblok zonder woning par. 35.3.
tevens kernrandgebied	Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder par. 5	via wijzigingsbevoegdheid par. 5 F I Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder + niet in "corridor"		
VISUEEL OPEN AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE par. 6	Agrarisch bouwblok par. 6	via wijzigingsbevoegdheid Agrarisch bouwblok par. 6. F I	niet aanwezig	
tevens kernrandgebied	Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder par. 6	via wijzigingsbevoegdheid Agrarisch bouwblok met beperkte milieuhinder par. 6 F I		
AGRARISCH GEBIED MET BIJZONDERE LANDSCHAPPELIJKE EN/OF NATUUR- WETENSCHAPPELIJKE WAARDE par. 7	N.V.T.	niet aanwezig	niet aanwezig	niet aanwezig

SYNTHESE SCHEMA

gebied	L A N D B O U W			L A N D S C H A P		N A T U U R	
	mogelijkheden	belemmeringen/knelpunten	knelpunten	knelpunten	het gewenste beleid		
I.a	melkveeh. veredeling tuinbouw	: pot. mogelijkheden : pot. mogelijkheden : weinig - geen mogelijkheden, behoudens op de hogere delen	- verkaveling - ontwatering - ontbreken van nutsvoorz. - woonbebouwing Hoge Vucht	- verkleining open gebied - aantasting gave randen - verdichting t.g.v. beplanting	- intensivering agrarisch gebruik, verstoring rust	- selectief toelatingsbeleid - handhaving open gebied	
I.b	melkveeh. veredeling tuinbouw	: pot. mogelijkheden : geen mogelijkheden : mogelijkheden	- verkaveling - ontwatering - ontsluiting - woonbebouwing	- idem als boven - aantasting visueel ruimtelijke scheiding Breda-Teteringen	idem	- geen nieuwe bedrijven toegestaan - handhaving open gebied	
I.c	melkveeh. veredeling tuinbouw	: redelijke mogelijkheden : redelijke mogelijkheden : ruime mogelijkheden	- beperkt areaal - woonbebouwing	- verdichting bebouwing langs Hoeveneind; het verloren gaan van de "doorkijken" het reliëf (akkers); het verwijderen van houtopstanden		- vestigingsgebied agrarische bedrijven, met uitzondering van de zone langs het Hoeveneind (corridors)	
I.d	melkveeh. veredeling tuinbouw	: weinig - geen mogelijkheden : weinig mogelijkheden : mogelijkheden aanwezig	- beperkt areaal - nabijheid van dorpskom	- verdichting bebouwing langs Hoeveneind; het rooien van houtopstanden; het verloren gaan van reliëfrijke akkers		- bescherming akkercomplexen noorden van de kern (tevens kernrandgebied) - vestigingsgebied agrarische bedrijven	
I.e	melkveeh. veredeling tuinbouw	: weinig - geen mogelijkheden : mogelijkheden aanwezig : mogelijkheden aanwezig	- ontbreken van nutsvoorz. - beperkt areaal - nabijheid van dorpskom - droge gronden	- bebouwing; het verloren gaan van reliëfrijke akkers	- bebouwing en wegenaanleg in ecologische relatiezones - het verharderen van wegen	- selectief toelatingsbeleid - bescherming landschapselementen - kleinere enclaves uitsluiten als vestigingsgebied voor agr. bedrijven	
I.f	melkveeh. veredeling tuinbouw	: geen mogelijkheden : geen mogelijkheden : mogelijkheden aanwezig	- beperkt areaal - nabijheid van woonbebouwing	- het verloren gaan van ruimtelijke scheiding Breda-Teteringen		- vestigingsgebied milieu-vriendelijke bedrijven	
I.g	melkveeh. veredeling tuinbouw	: geen mogelijkheden : mogelijkheden aanwezig : mogelijkheden aanwezig	- beperkt areaal	- verdichting van bebouwing	- intensivering grondgebruik in nabijheid van stuifzandgebied	- selectief toelatingsbeleid - bescherming landschapselementen	