



**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED TETERINGEN**

juli 2004



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED TETERINGEN

BIJLAGE BIJ RAADSBESLUIT
Nr. **23682**

d.d. **21 OKT 2004**

*wg A. de Wit - van
Herpen* , raadsgriffier

Ontwerp : d.d. april 2004

Vastgesteld door
de gemeenteraad : d.d. **21.10.2004** bij besluit nr. **23682**

Goedgekeurd door
Gedeputeerde Staten : d.d. bij besluit nr.

Besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State : d.d.

Dit bestemmingsplan bestaat uit één deel.



INHOUDHOUDSOPGAVE BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED TETERINGEN

TOELICHTING

1.	INLEIDING	7
2.	RUIMTELIJK RELEVANT BELEIDSKADER	9
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR	25
4.	RUIMTELIJK BELEID BUITENGEBIED TETERINGEN	53
5.	VERTALING VAN HET BELEID IN BESTEMMINGEN	83
6.	HANDHAVING EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	100
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	104

VOORSCHRIFTEN

AFDELING I.	ALGEMENE BEPALINGEN	5
AFDELING II.	BESTEMMINGEN	15
AFDELING III.	AANVULLENDE BEPALINGEN	33
AFDELING IV.	FLEXIBILITEITSBEPALINGEN	35
AFDELING V.	STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALING	36

BIJLAGEN

PLANKAART



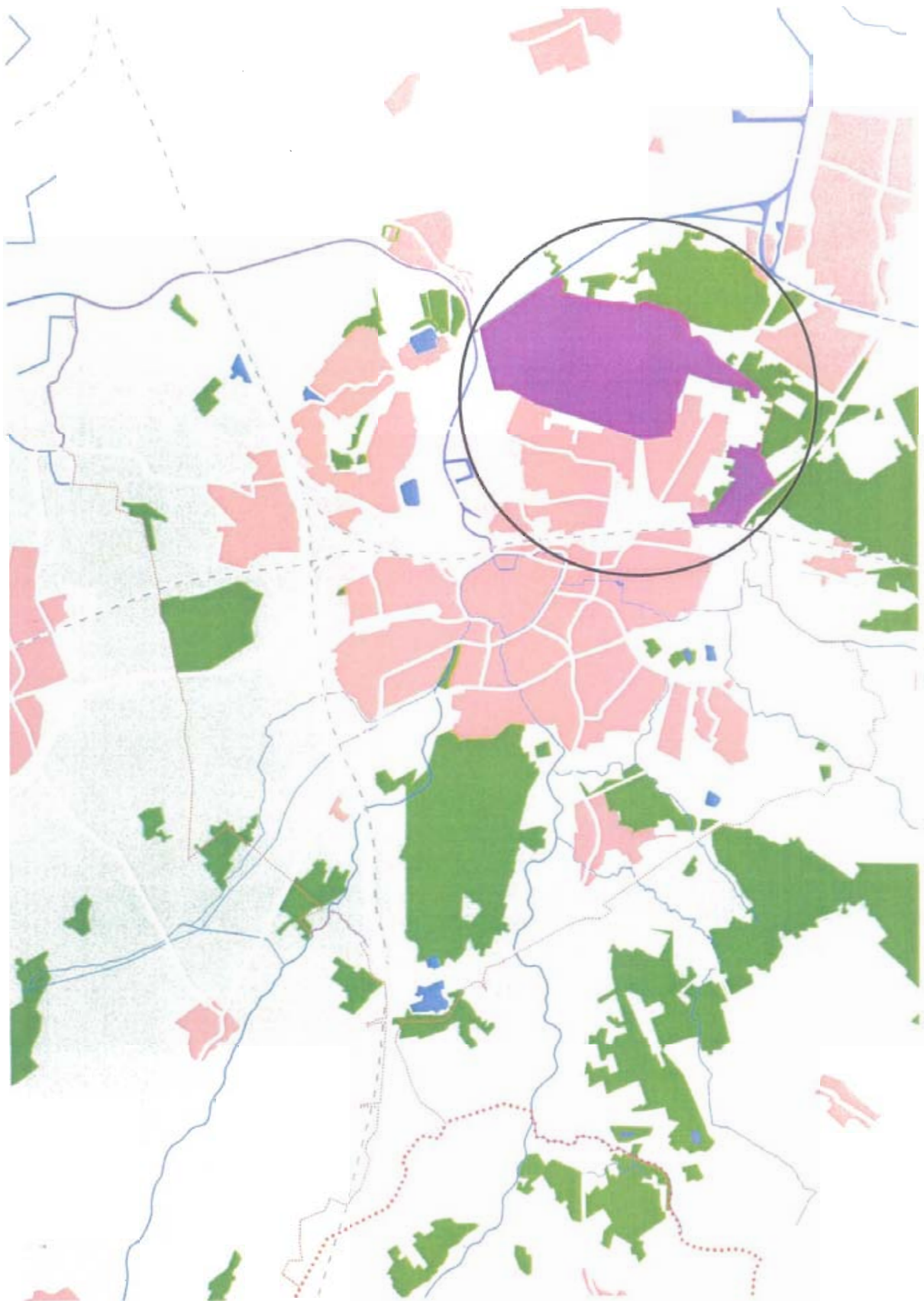
TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Planbegrenzing	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4	Relatie met andere plannen	8
1.5	Opbouw toelichting	8
2.	RUIMTELIJK RELEVANT BELEIDSKADER	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ruimtelijk beleid Provincie / regio	9
2.2.1	Brabant in balans; Streekplan Noord-Brabant 2002 (2002)	9
2.2.2	Hand aan de ploeg (2001)	12
2.3	Ruimtelijk beleid buurgemeenten	13
2.3.1	Gemeente Oosterhout	13
2.3.2	Gemeente Drimmelen	15
2.4	Ruimtelijk beleid gemeente Breda	15
2.4.1	Structuurplan Breda Noordoost - Teteringen (1999)	15
2.4.2	Bestuurlijke visie Landgoed Breda (2002)	16
2.5	Landinrichting	17
2.6	Ruimtelijk relevant Milieubeleid	18
2.6.1	Ammoniakbeleid	18
2.6.2	Veehouderij en stankhinder (1985 en 1996)	19
2.7	Ruimtelijk relevant waterbeleid	19
2.7.1	Verder met water; Partiele herziening Waterhuishoudingsplan, 2003-2006 (Provincie Noord-Brabant, 2002)	19
2.7.2	Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2)	21
2.7.3	Water op de Kaart - RO visie (2000)	21
2.7.4	Waterplan Breda (2003)	23
3.	INVENTARISATIE EN ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR	25
3.1	Ecologische structuur	25
3.1.1	Geomorfologie en bodem	25
3.1.2	Watersysteem	25
3.1.3	Flora en vegetatie	29
3.1.4	Landschapselementen	31
3.1.5	Fauna	32
3.2	Functionele structuur	33
3.2.1	Huidige situatie landbouw	33
3.2.2	Toekomstige ontwikkelingen landbouw	33
3.2.3	Aan de agrarische sector verwante bedrijven	39
3.2.4	Niet-agrarische bedrijven	40
3.2.5	Burgerwoningen	40
3.3	Milieu	41
3.3.1	Vermesting	41
3.3.2	Verzuring	41
3.3.3	Verspreiding	42
3.4	Landschappelijke structuur	42
3.4.1	Ontstaansgeschiedenis	42
3.4.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	43
3.4.3	Monumenten	49
3.4.4	Landschapstypologie en visuele waarden	49

4.	RUIMTELIJK BELEID BUITENGEBIED TETERINGEN	53
4.1	Landschapsvisie	53
4.1.1	Actuele landschapswaarden	53
4.1.2	Bescherming actuele landschapswaarden	55
4.1.3	Visie: bouwen aan het landschap	57
4.1.4	Landschappelijk raamwerk	59
4.1.5	Planologische regeling landschapsontwikkeling	61
4.1.6	Toetsingskader landschappelijke inpassing	61
4.2	Landbouw	62
4.2.1	Agrarisch vestigingsbeleid	62
4.2.2	Agrarische bouwvlakken	62
4.2.3	Teeltondersteunende voorzieningen	63
4.2.4	Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing	64
4.2.5	Mestopslag en silo's	65
4.3	Natuur	65
4.3.1	Groene hoofdstructuur	67
4.3.2	Bescherming actuele natuurwaarden	68
4.3.3	Planologische regeling natuurontwikkeling	69
4.3.4	Rood-voor-groen: ontwikkeling nieuwe buitenplaats	71
4.4	Recreatie en toerisme	72
4.5	Wonen	73
4.6	Bijzondere functies	75
4.7	Niet-agrarische bedrijvigheid	77
4.7.1	Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven	77
4.7.2	Overige niet aan het buitengebied gebonden bedrijven	78
4.8	Milieu	78
4.8.1	Relatie ruimtelijke ordening en milieubeleid	78
4.8.2	Verzuring	79
4.8.3	Verspreiding	80
4.8.4	Grondwaterbeschermingsgebieden	80
4.8.5	Verstoring	80
4.8.6	Externe veiligheid	81
4.9	Water	81
5.	VERTALING VAN HET BELEID IN BESTEMMINGEN	83
5.1	Juridische opzet	83
5.2	Vertaling naar bestemmingen	83
5.2.1	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (-Al-)	83
5.2.2	Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (-Aln-)	84
5.2.3	Natuurgebied (-N-).	85
5.2.4	Bosgebied (-B-)	85
5.2.5	Landschapselementen (-Le-)	85
5.2.6	Detailbestemmingen	86
5.3	Aanlegvergunningenstelsel	89
5.3.1	Algemene afwegingsaspecten	89
5.3.2	Specifieke afwegingsaspecten	91
5.3.3	Toetsing per activiteit	95

6.	HANDHAVING EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	100
6.1	Handhavingsbeleid	100
6.2	Draagvlak	101
6.3	Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid	101
6.4	economische uitvoerbaarheid	102
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	104



afbeelding 1: ligging plangebied in Breda

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het gemeentebestuur van de gemeente Breda wil komen tot een herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied Teteringen. De aanleiding voor de herziening komt voort uit het wettelijk, maatschappelijk en beleidskader.

Wettelijk kader

In artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is voor gemeenten de verplichting opgenomen om voor het buitengebied een bestemmingsplan vast te stellen. De vastgestelde bestemmingsplannen moeten volgens artikel 33 WRO periodiek worden herzien.

Maatschappelijk kader

Het landelijk gebied van de voormalige gemeente Teteringen staat onder druk van uiteenlopende aanspraken die vanuit verschillende 'belangen' op de ruimte worden gedaan. Enerzijds is er de vraag naar ruimte vanuit belangen zoals realisering van de Vinex-locatie Breda Noordoost-Teteringen en van de Ecologische hoofdstructuur. Anderzijds heeft de landbouw het landelijk gebied nodig als een agrarische productiemiddel.

Omdat de oppervlakte landelijk gebied door stedelijke en andere ontwikkelingen afneemt, wordt de noodzaak groter, de nog overgebleven ruimte planologisch-juridisch adequaat te ordenen door bestemmingen toe te kennen en regels op te stellen voor het bouwen, het gebruik van de grond en opstellen. Een slagvaardig bestemmingsplan kan gewenste ontwikkelingen stimuleren en ongewenste ontwikkelingen ontmoedigen.

Beleidskader

Herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk omdat de geldende bestemmingsplannen inhoudelijk zijn verouderd en niet meer aansluiten op de hedendaagse ontwikkelingen en regelgeving. Bovendien dienen de recent op rijksniveau en provinciaal niveau verschenen beleidsnota's een vertaling te krijgen in het bestemmingsplan.

Een snelle herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen is om verschillende redenen gewenst. Zo is in het vastgestelde structuurplan Breda Noordoost-Teteringen het beleid opgenomen dat de planvorming en uitvoering van de Vinex-locatie gelijktijdig moeten plaatsvinden met de versterking van het buitengebied. Bovendien is het voor de realisatie van de landinrichting Teteringen gewenst dat er planologische duidelijkheid ontstaat over de (on)mogelijkheden in het gebied. Het bestemmingsplan biedt deze duidelijkheid en zal zodoende de realisatie van het landinrichtingsplan en mede daardoor van de Vinex-locatie en de Ecologische hoofdstructuur versnellen.

1.2 PLANBEGRENZING

Het plangebied omvat het buitengebied van Teteringen exclusief de gronden die in het Structuurplan Breda Noordoost - Teteringen zijn opgenomen voor bebouwing en ontwikkeling. Ook het gebied waar de toekomstige golfbaan nabij de bebouwde kom gepland is, is vooralsnog niet in dit bestemmingsplan opgenomen. (zie ook kaart)

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

In het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen (zie ook kaart):

- Bestemmingsplan Buitengebied Teteringen (1983)
- Bestemmingsplan Buitengebied herziening 1987 (1987)

- Bestemmingsplan Buitengebied herziening 1990 (1993)
- Bestemmingsplan Oosterhoutseweg - Heistraat (1976)
- Bestemmingsplan Oosterhoutseweg - Heistraat herziening transportbedrijf van Ham (1987)
- Bestemmingsplan Oosterhoutseweg - Heistraat herziening 1990 (1992)
- Bestemmingsplan Buitengebied Terheijden

Met het in werking treden van het Bestemmingsplan Buitengebied Teteringen komen de hiervoor genoemde plannen te vervallen.

1.4 RELATIE MET ANDERE PLANNEN

In mei 1999 is als voorbereiding op de Vinex-locatie rond Teteringen het 'Structuurplan Breda Noordoost - Teteringen' vastgesteld door de Raad. Dit structuurplan wordt verder uitgewerkt in bestemmingsplannen voor de Vinex en voor de huidige bebouwde kom van Teteringen. Ook het buitengebied van Teteringen maakt onderdeel uit van het structuurplan. Dit komt voort uit de filosofie 'bouwen aan het landschap', om tegelijk met het bouwen van de woningbouwlocatie te werken aan een duurzaam functionerend landelijk gebied. In het structuurplan is een visie op het buitengebied opgenomen, die als basis dient voor een nieuw Bestemmingsplan Buitengebied Teteringen.

1.5 OPBOUW TOELICHTING

Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de beleidslijnen voor dit gebied op verschillende schaal-niveaus. In hoofdstuk 3 worden de resultaten weergegeven van de inventarisatie en de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur; deze is uitgewerkt voor ecologie in het gebied, de functies die er voorkomen, het milieu, en de ruimtelijk - visuele structuur. Vervolgens is in hoofdstuk 4 met behulp van de verzamelde gegevens een visie op het buitengebied opgesteld; deze wordt weergegeven in beleidskeuzes op onderdelen. Dit resulteert in de opzet van het bestemmingsplan in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 en 7 tenslotte bevatten informatie over handhaving en economische uitvoerbaarheid, respectievelijk (voor)overleg en inspraak.

2. RUIMTELIJK RELEVANT BELEIDSKADER

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante beleid. Hierbij wordt er van uit gegaan dat rijksnota's zoals de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Tweede Structuurschema Groene Ruimte, de nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur, de nota Belvédère, het Nationaal Verkeer- en Vervoersplan, de Vierde nota Waterhuishouding, en het Nationaal Milieubeleidsplan 4 zijn doorvertaald naar beleid op provinciaal niveau. Om herhaling te voorkomen is er in dit overzicht voor gekozen om niet nota's op rijksniveau, maar de provinciale nota's te beschrijven als uitgangspunt voor het beleid voor Teteringen. Ook het beleid van de buurgemeenten en de gemeente Breda zelf komen aan bod. Tenslotte wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan het beleid rond de landrichting in Teteringen en het ruimtelijk relevante water- en milieubeleid.

2.2 RUIMTELIJK BELEID PROVINCIE / REGIO

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant is weergegeven in het streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in balans. Tevens zijn de ruimtelijk relevante uitspraken uit de provinciale Uitgangspuntennota Hand aan de ploeg over het buitengebied van Teteringen hier aangehaald.

2.2.1 Brabant in balans; Streekplan Noord-Brabant 2002 (2002)

Op 22 februari 2002 is het streekplan Noord-Brabant vastgesteld. In het streekplan staan vijf beleidslijnen centraal. Voor het buitengebied van Teteringen zijn de volgende beleidsuitspraken relevant:

Meer aandacht voor de onderste lagen

Het toepassen van deze beleidslijn op het buitengebied van Teteringen betekent dat in het bestemmingsplan inhoud gegeven moet worden aan:

Toepassing van de watertoets

De watertoets dient de waterhuishoudkundige consequenties van het bestemmingsplan buitengebied in beeld te brengen.

Regeling van het Zoekgebied waterberging

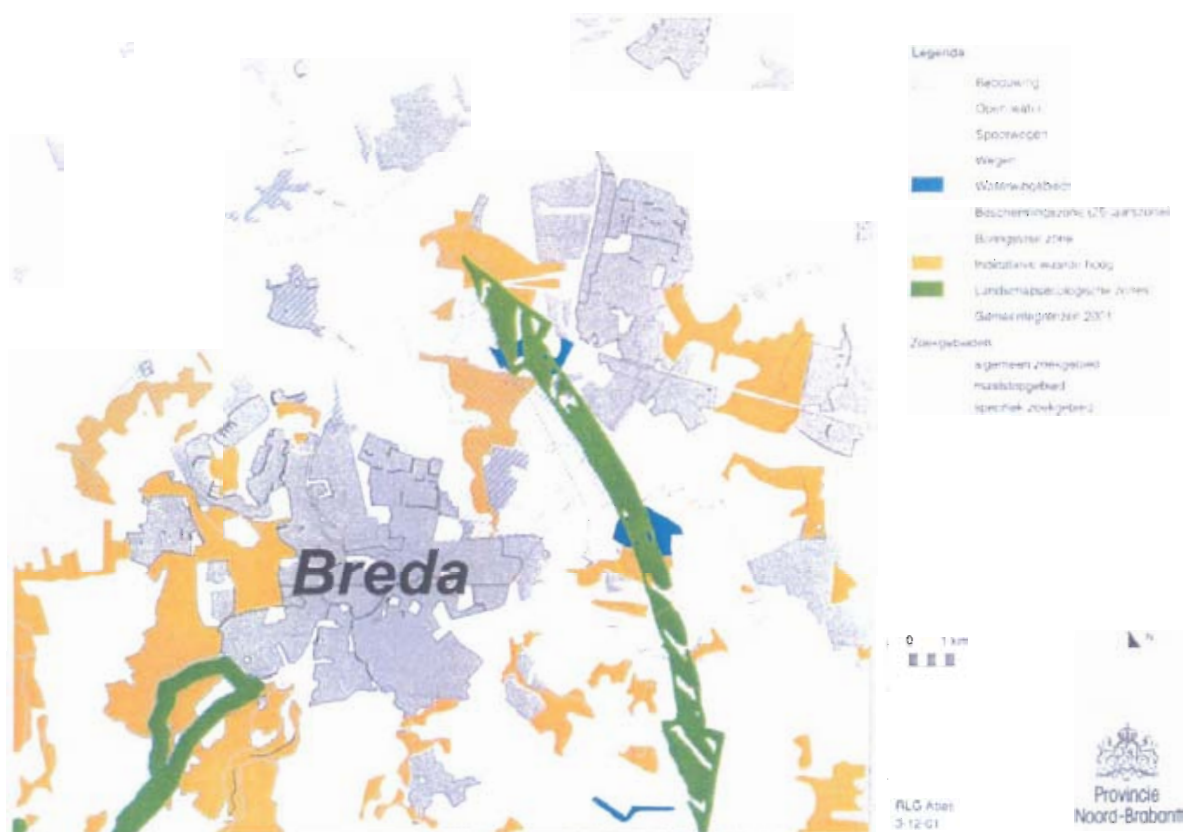
Een groot deel van het buitengebied van Teteringen is aangeduid als Zoekgebied waterberging c.q. maalstopgebied. Vooruitlopend op de definitieve begrenzing van de regionale waterbergingsgebieden wordt de geschiktheid van het Zoekgebied voor waterberging dat is aangeduid in het buitengebied van Teteringen in het bestemmingsplan beschermd.

Regeling van het Grondwaterbeschermingsgebied

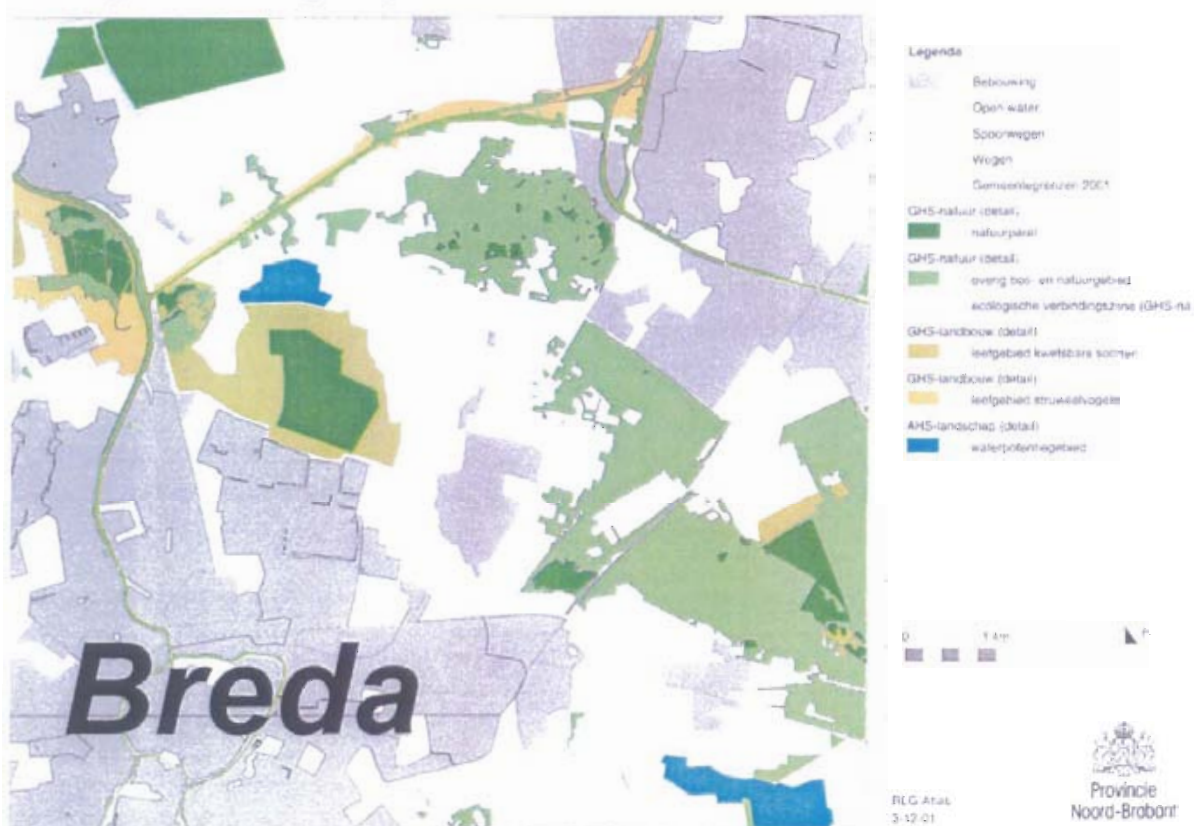
De 25-jaarsbeschermingszone van het waterwingebied Oosterhout dient in het bestemmingsplan beschermd te worden tegen nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies die een hoger vervuilingrisico opleveren dan de huidige bestemming

Bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden

De archeologische en cultuurhistorische waarden in het buitengebied van Teteringen dienen in het bestemmingsplan buitengebied beschermd te worden. Dit geldt in het bijzonder in de historisch-landschappelijke vlak met hoge waarde dat in het streekplan is aangeduid. Dit vlak beslaat het gehele plangebied ten westen van Hoeveneind. In beginsel zijn in dit gebied alleen ruimte-



afbeelding 2: de onderste lagen (Digitale Atlas RLG, Provincie Noord-Brabant)



afbeelding 3: zonering buitengebied (Digitale Atlas RLG, Provincie Noord-Brabant)

lijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden. In het buitengebied van Teteringen is tevens een gebied als "Indicatieve met middelhoge en hoge archeologische waarde" aangeduid. Het betreft het gebied ter weerszijden van Hoeveneind. In geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden dienen de aanwezige archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart te worden gebracht.

Zonering van het buitengebied

In het buitengebied van Teteringen zijn in het streekplan de volgende zones aangeduid:

GHS-natuur

Deze hoofdzone is in het buitengebied van Teteringen aanwezig in de vorm van:

- De natuurparels Lage Vuchtpolder en Landgoed de Hartel:
In de Natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.
- De overige bos- en natuurgebieden:
Ook in alle overige bos- en natuurgebieden moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.
- De ecologische verbindingzone langs het Markkanaal:
De EVZ moet zodanig zijn of kunnen worden ingericht dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen.

GHS-landbouw

In het buitengebied van Teteringen wordt deze hoofdzone vertegenwoordigd door:

- Het Leefgebied amfibieën & reptielen op landgoed De Hartel en het Leefgebied weidevogels & ganzen in de Lage Vuchtpolder.
In dit gebied dienen landbouw, recreatie en andere activiteiten afgestemd te worden op het instandhouden van rust, beslotenheid, hoge waterpeilen en stabiliteit in de inrichting en het beheer.
- Het Leefgebied struweelvogels langs het Markkanaal:
In dit gebied moeten activiteiten afgestemd worden op de bestaansvoorwaarden van struweelvogels; onder meer het instandhouden van houtwallen en onverharde zandpaden.

AHS-landschap

In het buitengebied van Teteringen is het gebied De Moeren aangeduid als waterpotentiegebied. Het streekplanbeleid is gericht op het behouden van de geschiktheid van deze gebieden voor natuurontwikkeling in de verre toekomst.

AHS-landbouw

In het overige landbouwgebied in het buitengebied van Teteringen krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen.

Overige functies in het buitengebied

Voor het buitengebied geldt dat intensieve vormen van ruimtegebruik die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied geweerd worden. In het streekplan worden aanvullende beleidsuitspraken gedaan over recreatie, burgerwoningen, niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, voormalige agrarische bedrijfslocaties en teeltondersteunende voorzieningen. Deze beleidsuitspraken zijn ook relevant voor het bestemmingsplan Buitengebied van Teteringen.

2.3 RUIMTELIJK BELEID BUURGEMEENTEN

2.3.1 Gemeente Oosterhout

Stadsvisie-Plus (2000)

Deze nota bevat het gewenste ruimtelijk structuurbeeld van de gemeente Oosterhout. Dit wensbeeld is weergegeven in een integrale en een aantal sectorale visiekaarten. Het gebied dat grenst aan het buitengebied van Teteringen is in de integrale visie gekenmerkt als bosgebied. In de groenvisie is het gebied aangewezen als bos met recreatieve- of met natuurfunctie. Voor de recreatie wordt een toekomst voorzien met recreatief medegebruik van het agrarische gebied, en deels extensieve en deels actieve openluchtrecreatie. Verder zijn in het gebied een HOV-route en langzaam-verkeerroutes gesitueerd.

In de nota is een aantal kernopgaven gedefinieerd. De centrale opgave voor het gebied dat grenst aan het buitengebied van Teteringen is het versterken van het besloten bosgebied. Voor het bosgebied geldt een strategie voor behoud en ontwikkeling. Het ruimtelijk beeld van het bos kan worden versterkt door aanleg van nieuwe boscomplexen. Aan de randen kan door (extra) aanplant de achteruitgang van het areaal worden tegengegaan. Dit versterkt de identiteit van het bos op de zandgronden met de bijbehorende karakteristieke beplanting. Intern kan bosaanplant aantrekkelijke contrasten aanscherpen tussen de landbouwenclaves en het bosgebied.

Onder het thema 'Ontspannende Heide' zal de Vrachelse Heide zich verder moeten ontwikkelen tot intensief recreatiegebied, dat goed bereikbaar is vanuit alle richtingen. Hiervoor zijn allerlei voorzieningen nodig: verharde en onverharde paden, routeaanduidingen, parkeervoorzieningen, uitspanningen etc.

Visie Buitengebied (2001)

Met deze nota presenteert de gemeente Oosterhout de visie in hoofdlijnen op het buitengebied. Het buitengebied van Oosterhout grenst aan de noord- en oostkant aan het buitengebied van Teteringen. Bij ontwikkelingen in het buitengebied staat volgens het gemeentebestuur kwaliteit voorop: niet per definitie 'meer' maar wel altijd 'beter'.

De agrarische sector is van groot belang in Oosterhout, vooral in de kerkdorpen. De landbouw krijgt ruimte om zich te ontwikkelen, maar vooral in de richting van kwaliteitsverbetering van producten, extensivering van het grondgebruik, en vermindering van de milieudruk. Het buitengebied kan hierdoor beter functioneren als groene longen.

De aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden binnen het gebied zijn geïnventariseerd en verwerkt tot waardenkaarten, die een afgewogen weergave vormen van de planologisch te beschermen waarden. Behoud, herstel en ontwikkeling van deze waarden staan voorop. Voor het gebied grenzend aan het buitengebied van Teteringen geldt, dat de voornaamste waarden zijn: een besloten gebied, met stuifzandgronden, met voornamelijk planten en dieren van bos, struweel en houtwallen.

Uit de waardenkaarten blijkt verder dat er voldoende punten zijn aan te wijzen voor natuur- en landschapsontwikkeling. Wat de recreatie betreft bestaat een onderscheid in verblijfs- en dagrecreatie. Voor verblijfsrecreatie geldt een beleid van behoud en versterking, dagrecreatievoorzieningen moeten het algemene toeristisch-recreatieve belang dienen en betekenis hebben voor het gebied waar ze zich bevinden. Tenslotte bestaat er een terughoudend beleid voor niet functioneel aan het buitengebied gebonden vormen van ruimtegebruik; ontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer er duidelijke kwaliteitsverbetering optreedt.

2.3.2 Gemeente Drimmelen

Bestemmingsplan Buitengebied "Made en Drimmelen" en "Terheijden" (1998)

De hoofddoelstelling van dit plan is het versterken van de gunstige voorwaarden voor een veilige, concurrerende en duurzame landbouw, en het behouden en versterken van karakteristieke landschappelijke waarden.

Daarbij moeten de huidige belangen (landbouw, natuur etc.) worden beschermd. Bovendien moeten verschillende ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zoals bouwmogelijkheden, het rooien of aanplanten van houtgewassen, maar ook bijvoorbeeld het realiseren van een natuurgebied in de Binnenpolder.

Het gebied grenzend aan buitengebied Teteringen wordt bestemd als 'open agrarisch gebied'. In dit gebied wordt onder andere gestreefd naar de ontwikkeling van grondgebonden landbouw. Bij nieuwvestiging gaat de voorkeur uit naar hervestiging op een vrijkomende locatie. Centraal staan het behoud van de landschappelijke openheid en extensieve recreatiemogelijkheden zoals wandelen en fietsen.

De Munnikenhof heeft de bestemming 'natuurgebied'. De ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarde van dit gebied moet worden beschermd. Het Markkanaal tenslotte staat aangegeven als ecologische verbindingzone.

2.4 RUIMTELIJK BELEID GEMEENTE BREDA

2.4.1 Structuurplan Breda Noordoost - Teteringen (1999)

Dit structuurplan is opgesteld ter voorbereiding van de ontwikkeling van de Vinex-locatie Breda Noordoost - Teteringen. Vanuit de filosofie 'bouwen aan het landschap' wordt tegelijk met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie gewerkt aan een duurzaam functionerend landelijk gebied. Daarom maakt het totale buitengebied van Teteringen deel uit van het structuurplan.

In het structuurplan is een visie voor het buitengebied opgenomen.

Een belangrijk instrument om te komen tot de gewenste inrichting is de landinrichting. De voorstellen van de landinrichtingscommissie zijn in grote lijnen overgenomen in het structuurplan. Het structuurplan vormt mede de basis voor een herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

De landbouw is een belangrijke functie in het gebied. Een aantal bedrijven zal door de ontwikkelingen moeten verdwijnen, resterende bedrijven moeten toekomstmogelijkheden houden. Met name in het open poldergebied zijn gezonde, grondgebonden rundveehouderijen belangrijk voor behoud en ook beheer van het gebied. Op de hogere zandgronden moet de uitbreiding van (glas)tuinbouw en boomteelt worden beperkt, maar kunnen duurzame vormen van stadslandbouw worden gestimuleerd.

In het gebied komen bijzondere natuurwaarden voor, die afhankelijk zijn van kwelwater. Het tegengaan van verdroging is dan ook een belangrijk aandachtspunt in het gebied. Hiervoor is door diverse partijen een convenant ondertekend; er moet voldoende water van goede kwaliteit beschikbaar komen van het natuurreservaat.

Het buitengebied van Teteringen heeft een belangrijke functie als uitloophetgebied voor Breda, Teteringen en Oosterhout. De fraaie open polder, de aaneengesloten bosgebieden en de cultuurhistorie van oude boerderijen en verdedigingswerken maken het tot een zeer aantrekkelijk gebied. Door de aanleg van recreatieve routes en extensieve recreatiegebieden zal deze functie de komende jaren nog worden versterkt.

Per deelgebied worden de volgende maatregelen voorgesteld:

De polder

Behoud van het open en natte karakter en karakteristieke verkavelingspatroon.

- Lage Vuchtpolder - Groene Hoofdstructuur - behouden en ontwikkelen natuurwaarden.
- De Moeren - Agrarische Hoofdstructuur - gezonde, grondgebonden rundveebedrijven.
- Bebouwing, beplanting, boomteelt en (glas)tuinbouw ongewenst.
- Stimuleren van verbreden van waterlopen, realiseren van moerasstroken, slootkantbeheer en extensieve landbouw.

De rivierduinen (onderdeel Groene Hoofdstructuur)

- Spinolaschans omvormen tot opvallend element.
- Lagere (landbouw)percelen een rol laten spelen in de verdrogingsbestrijding.
- Bebouwing, beplanting, boomteelt en (glas)tuinbouw ongewenst.

De overgang polder - zandgrond

- Oost - west structuren zwaarder aanzetten.
- Overgang van polder naar zandgronden versterken.
- Relatie Teteringen en polder verbeteren.
- Belangrijk gebied voor grondgebonden rundveehouderij: bestaande bedrijven ruimte bieden voor uitbreiding; vrijkomende gebouwen saneren of slopen en woonbestemming geven.
- Nieuwvestiging van intensieve veehouderij, boomteelt of (glas)tuinbouw ongewenst.

De hogere zandgronden

Belangrijk als geleidingszone tussen de bebouwde gebieden van Teteringen en Oosterhout.

- Vestiging van intensieve landbouw en intensieve stadsrandfuncties tegengaan.
- Vestiging van extensieve, recreatieve functies, nieuwe buitenplaatsen en aanplant van bos bevorderen.

2.4.2 Bestuurlijke visie Landgoed Breda (2002)

Doel van de nota is het presenteren van een visie op de wijze waarop de gemeente om wil gaan met de ontwikkelingen in het Bredase buitengebied. Het eerste deel van de nota geeft de verkenningen weer rond landbouw, natuur, water, landschap, recreatie, verkeer, stadsrandfuncties, beleid en lopende projecten. Deel 2 bevat de visie op de ontwikkeling. Het buitengebied van Teteringen valt in het deelgebied Noordoost.

Koers Noordoost in het kort:

Landbouw: vitale grondgebonden veehouderij

Natuur: natte natuur in Lage Vuchtpolder

Water: koppeling stedelijk en landelijk water

Landschap: versterken structuur, zichtbaar maken historie

Recreatie: verbeteren recreatieve uitloop

Verkeer: sluipverkeer tegengaan

Stadsrand: zeer beperkt zonder landbouw of natuur aan te tasten

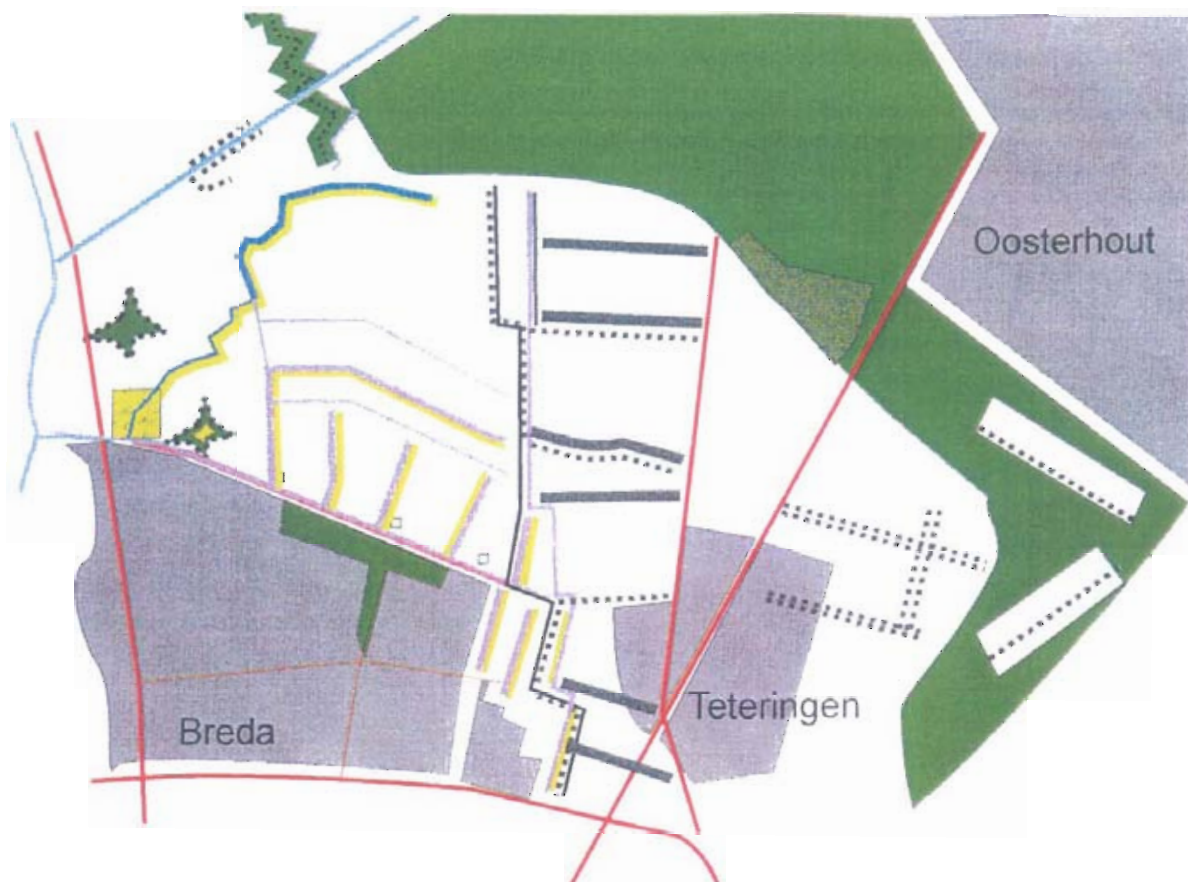
2.5 LANDINRICHTING

In het landinrichtingsplan Herinrichting Teteringen (DLG 1998) wordt uitvoering gegeven aan de gewenste inrichting van het buitengebied van Teteringen.

De hoofdlijn van het plan bestaat uit het koppelen van 'anti-verdrogingsmaatregelen' aan het versterken van de specifieke kenmerken van het landschap. Per deelgebied worden de volgende maatregelen voorgesteld:

Lage Vuchtpolder

- Strikberg omvormen tot deels droog en deels nat park, verdedigingswerk weer herkenbaar;
- Gedeeltes van de Zwarte Dijk verharderen voor fietsers;
- Herkenbaar maken van de schansjes langs de Zwarte Dijk, bijvoorbeeld via 'landart' project;
- Meer aansluitingen wijken - Zwarte Dijk;
- Aanleggen wandelpad en stedelijke parkelementen op de Zwarte Dijk;
- Aanleggen van waterbuffer (Polderpark) tussen het reservaatgebied en de geleidingszone;
- Aanleggen watermachine tussen uitbreidingen Teteringen en Hoge Vucht voor het zuiveren en opslaan van water uit o.a. de Hoge Vucht.



afbeelding 6: inrichtingsvoorstel Lage Vucht polder, (Dienst Landelijk Gebied september 1997)

Water

- Verbreden waterlopen in de polder voor waterberging en waterbeleving.
- Brede oeverzone met riet langs de oude verveningsgrens in het westen.
- Plaatsen stuwen en stuwputjes om regenwater in het gebied vast te houden.
- Aanleggen rietmoerassen bij Spinolaschans: verbeelden vroegere inundaties, anti-verdrogingsbeleid, verbetering waterkwaliteit, waterbuffering.

Natuurgebied (100 ha ten noorden van de Zwarte Dijk)

- Verwijderen/ aanleggen dammen.
- Grond afgraven.
- Deelgebieden met verschillende peilen met behulp van kaden en stuwen.
- Aanleggen 'graspaden'.
- Tegenhouden water uit het landbouwgebied.

Het zandgebied

- Bergse Pad (overgang hoge en lage gronden) accentueren door aanleg laanbeplanting en singel.
- Aanleggen fiets/ wandelpad tussen Stidstraat en Groenstraat.
- Aanleggen houtwallen en lanen tussen Hoeveneind en Bergse Pad om het kleinschalige karakter van het gebied te versterken.
- Aanleggen houtwallen en lanen ten oosten van de Oosterhoutseweg om de rechtlijnigheid van het jonge ontginningslandschap te benadrukken.
- Aanleggen retentiebekken voor waterberging en infiltratie.
- Aanleggen fietspad van Salesdreef naar Markkanaal.

Verkaveling

- Grondruil: agrariërs zoveel mogelijk grond aan huis en minder veldkavels.

Losse planonderdelen

- Subsidie voor particulieren om landschapselementen aan te leggen (erfbeplanting, houtwallen, poelen enzovoort)
- Opknappen schansen.
- Verbeteren wandel- en recreatiemogelijkheden.
- Indien mogelijk water aanvoeren van goede kwaliteit (Markkanaal).
- Milieumaatregelen.

Het beschreven plan is door de provincie Noord-Brabant omgebouwd tot een nieuw Raamplan voor de herinrichting Teteringen. Nu dit Raamplan vastgesteld is worden er deelplannen opgesteld met uitvoeringsprogramma dat in een periode van steeds vier jaar wordt uitgevoerd.

2.6 RUIMTELIJK RELEVANT MILIEUBELEID

2.6.1 Ammoniakbeleid

Het ammoniakbeleid is nog in ontwikkeling. Onlangs is door de Eerste en de Tweede kamer de nieuwe Ammoniakwet aangenomen. De wet bevat aanvullend gebiedsgericht beleid. Relevant voor het bestemmingsplan is het beleid dat er binnen een zone van 250 meter rondom voor verzuring gevoelige gebieden geen uitbreiding of nieuwvestiging van intensieve veehouderij mag plaatsvinden. De bosgebieden in het buitengebied van Teteringen zijn aangemerkt als voor verzuring gevoelig gebied. De nieuwe Ammoniakwet vervangt de Interimwet ammoniak en veehouderij die in 1994 van kracht is geworden en per 31 december 2001 is vervallen.

2.6.2 Veehouderij en stankhinder (1985 en 1996)

In de nieuwe stankwet die momenteel door de Tweede kamer wordt behandeld zal voor de landbouwonwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden naar verwachting de Richtlijn veehouderij en stankhinder 1996 gelden. In de extensiveringsgebieden zal naar verwachting de brochure Veehouderij en stankhinder uit 1985 gelden alsmede die onderdelen van de Richtlijn uit 1996 die niet door de Raad van State zijn geweigerd.

2.7 RUIMTELIJK RELEVANT WATERBELEID

2.7.1 Verder met water; Partiele herziening Waterhuishoudingsplan, 2003-2006 (Provincie Noord-Brabant, 2002)

Het WaterhuishoudingsPlan-2 is op een aantal punten herzien voor de periode 2003-2006. Voor het overige blijft het beleid in het WHP-2 gehandhaafd.

Het hoofddoel is het bereiken en instandhouden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Bovendien moeten ecologische en economische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht zijn. Randvoorwaarde is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie.

De kernthema's van het provinciaal waterbeleid voor de periode 2003-2006 zijn:

1. Realiseren duurzame watervoorziening.
2. Verbeteren waterhuishoudkundige voorwaarden voor de functies.
3. Verbeteren waterkwaliteit.
4. Inrichting waterlopen buitengebied.
5. Omgaan met water in bebouwd gebied.

Ad 2: Op de uitsnede van de kaart bij het plan is zichtbaar welke waterfuncties zijn toegekend in het gebied rond Breda. In het buitengebied van Teteringen betreft het de functies:

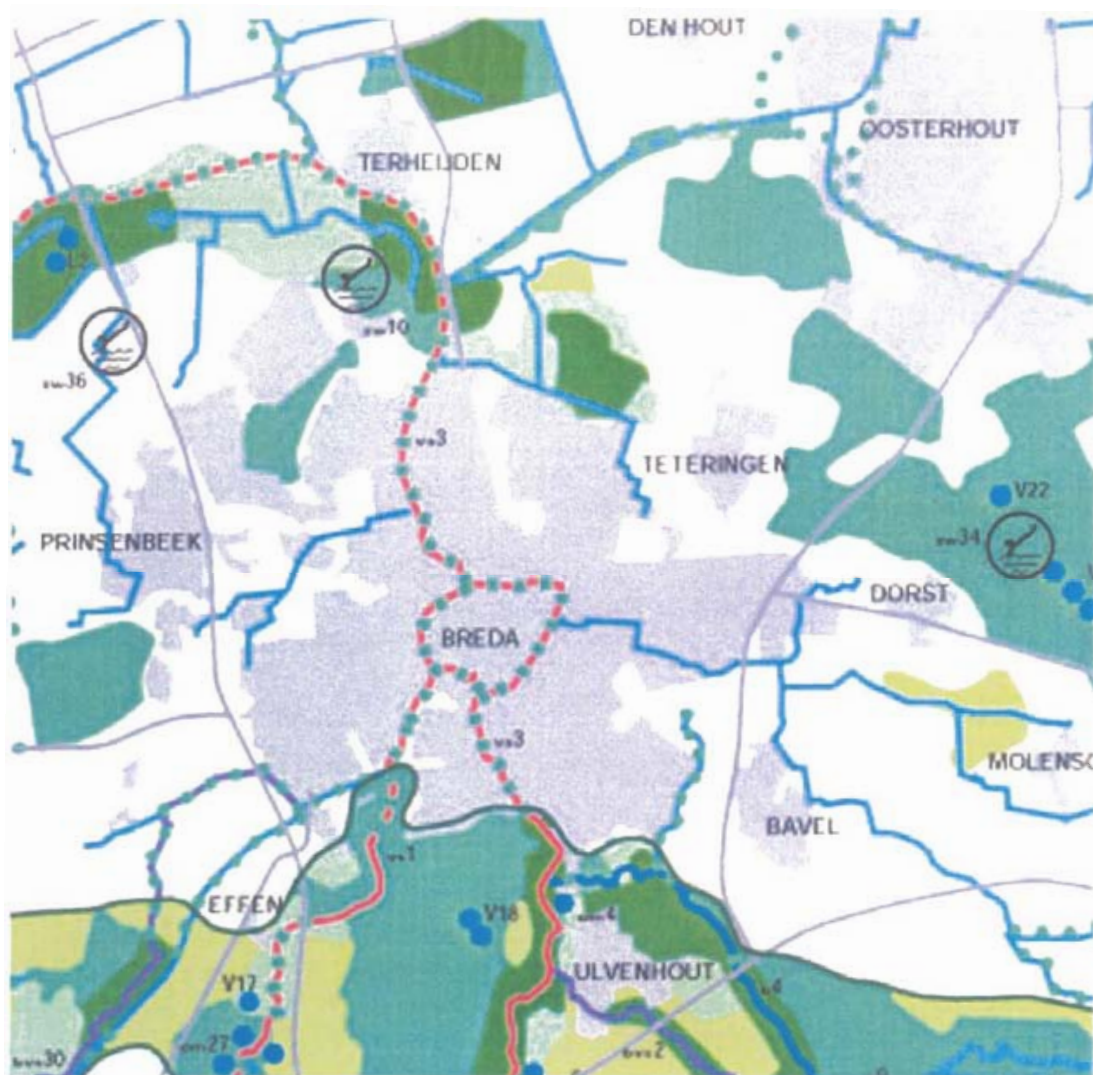
- Hydrologisch gevoelige delen van de GHS (Natte natuurparels):
Het betreft de waardevolle slootkant- en graslandvegetaties in het als natuurreserveaat begrensde gebied in de Lage Vuchtpolder en landgoed De Hartel.
- Deelfunctie water voor de GHS-landbouw: slootkant- en graslandvegetaties in overige delen van de Lage Vuchtpolder.
- Deelfunctie water voor de GHS-landbouw:
slootkant- en graslandvegetaties in de noordelijke kop van de Lage Vuchtpolder
- Deelfunctie ecologische verbindingszone:
Het betreft het Markkanaal.

Ad 4: De inrichting van waterlopen in het buitengebied richt zich op behoud, herstel, en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden voor waterlopen met een waterhuishoudkundige functie. De provincie wil de inrichting voor de functies 'waternatuur' en 'ecologische verbindingszones' langs waterlopen intensiveren.

De grondverwerving voor de inrichting van waterlopen geschiedt op basis van vrijwilligheid. Het zal daardoor niet mogelijk zijn de benodigde grond in één keer te verwerven.

In het herziene WHP-2 is het beleid op de volgende aspecten geïntensiveerd omdat de resultaten achterblijven bij de doelstellingen:

- De onttrekking van grondwater;
- De aanpak van de verdroging van natuurgebieden;
- De kwaliteit van grond- en oppervlaktewater;



Waterhuishoudkundige functies

Functie water voor de Generie Huishouding

- Doelmatig wateraanvoer, meermalen, wijkten, plassen, Oude rivier* en beekstroomen van laagwatergebieden
- Doelmatig wateraanvoer, waterloop
- Coördinatie van doelmatig wateraanvoer en functie wateraanvoer
- Doelmatig wateraanvoer voor verduidelijkingen, laag wateraanvoer
- Coördinatie van de doelmatig wateraanvoer en de functie water voor de GHS-structuur
- Hydrologisch gevoelige gebied van de GHS (Nieuw wateraanvoer)
- Hydrologisch gevoelige gebied van de GHS (Nieuw wateraanvoer) +
- Gebied van de doelmatig wateraanvoer van de doelmatig water voor de GHS-structuur
- Doelmatig water voor de GHS-structuur
- Doelmatig water voor de GHS-structuur

Schaal 1:100.000

Provincie Noord-Brabant, afdeling GEO, tek. nr. 21.096, daterend 2002

afbeelding 7: waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, 1998-202

Functie water voor de Agrarische Huishouding

- Doelmatig water voor de AHS-structuur
- Doelmatig water voor de AHS-structuur

Overige waterhuishoudkundige functies

- Functie wateraanvoer, waterloop
- Functie water in het gebied gestaan
- Functie wateraanvoer
- 2-ten bufferzone van de GHS-structuur

Overige wateraanvoeren

- Overige wateraanvoeren
- Wegen
- Prinsenvaart
- GHS-structuur van de GHS-structuur

- Herstel van beken;
- Aanleg van ecologische verbindingzones.

Om de uitgangspunten van het waterbeleid te realiseren zal de provincie erop toezien dat alle nieuwe ruimtelijke plannen worden onderworpen aan de 'watertoets'. Er vindt dan een integrale beoordeling plaats op alle waterhuishoudkundige aspecten.

2.7.2 Integraal Waterbeheersplan West-Brabant (IWWB-2)

Dit plan vormt de leidraad voor het waterbeheer en de zorg voor de dijken van West-Brabant in de periode 2000-2004. De vier West-Brabantse Waterschappen en het Hoogheemraadschap van West-Brabant presenteren hierin vier integrale gebiedsspecifieke beheersplannen: kwantiteits- en kwaliteitsbeleid zijn gecombineerd en op elkaar afgestemd.

Het IWWB-2 heeft het beleid van integraal waterbeheer verder toegespitst op watersysteemgericht denken. Voor de duurzame watervoorziening en verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden voor functies wordt het peilbeheer geoptimaliseerd. Voor de inrichting en het onderhoud van waterlopen in het buitengebied ligt in de agrarische gebieden het accent op berging en afvoer van overtollig water en in de gebieden van de groene hoofdstructuur worden de deel-functies waternatuur, water voor de landnatuur en ecologische verbindingzones uitgewerkt.

Voor het buitengebied van Teteringen zijn de volgende maatregelen relevant:

- Nagaan van het behoud van waardevolle vegetaties in de Lage Vuchtpolder; in dit kader speelt de aan te leggen "Watermachine" ten zuiden van het plangebied een belangrijke rol.
- Het aanpakken van droogteproblemen van het landbouwgebied ten noorden van de lage Vuchtpolder;
- Creëren van ruimte voor water door het aanwijzen en inrichten van inundatievlakten waar inundatie op een gecontroleerde wijze kan plaatsvinden (zoekgebied maalstopgebied lage Vuchtpolder.
- Hydrologische stand-still-principe toepassen op de lage Vuchtpolder: dit betekent dat de waterhuishouding niet wordt aangepast op eventuele nieuwe functies

2.7.3 Water op de Kaart - RO visie (2000)

De West-Brabantse Waterschappen geven in deze nota hun gezamenlijke lange termijnvisie. Uit oogpunt van duurzame watersystemen geven ze hierin kaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen hun beheersgebieden. Uitgangspunt is zoveel mogelijk gebruik te maken van de natuurlijke potenties en processen in een gebied. Dit sluit aan op het beleid van de landelijke Vierde Nota Waterhuishouding: water laten fungeren als ordenend principe.

De ordeningsprincipes zijn uitgewerkt in vorm van waterkansenkaarten voor landbouw, natuur, bebouwd gebied en retentie (veiligheid).

In het buitengebied van Teteringen zijn op basis van de hydrologische kenmerken de volgende kansen/beperkingen aangeduid:

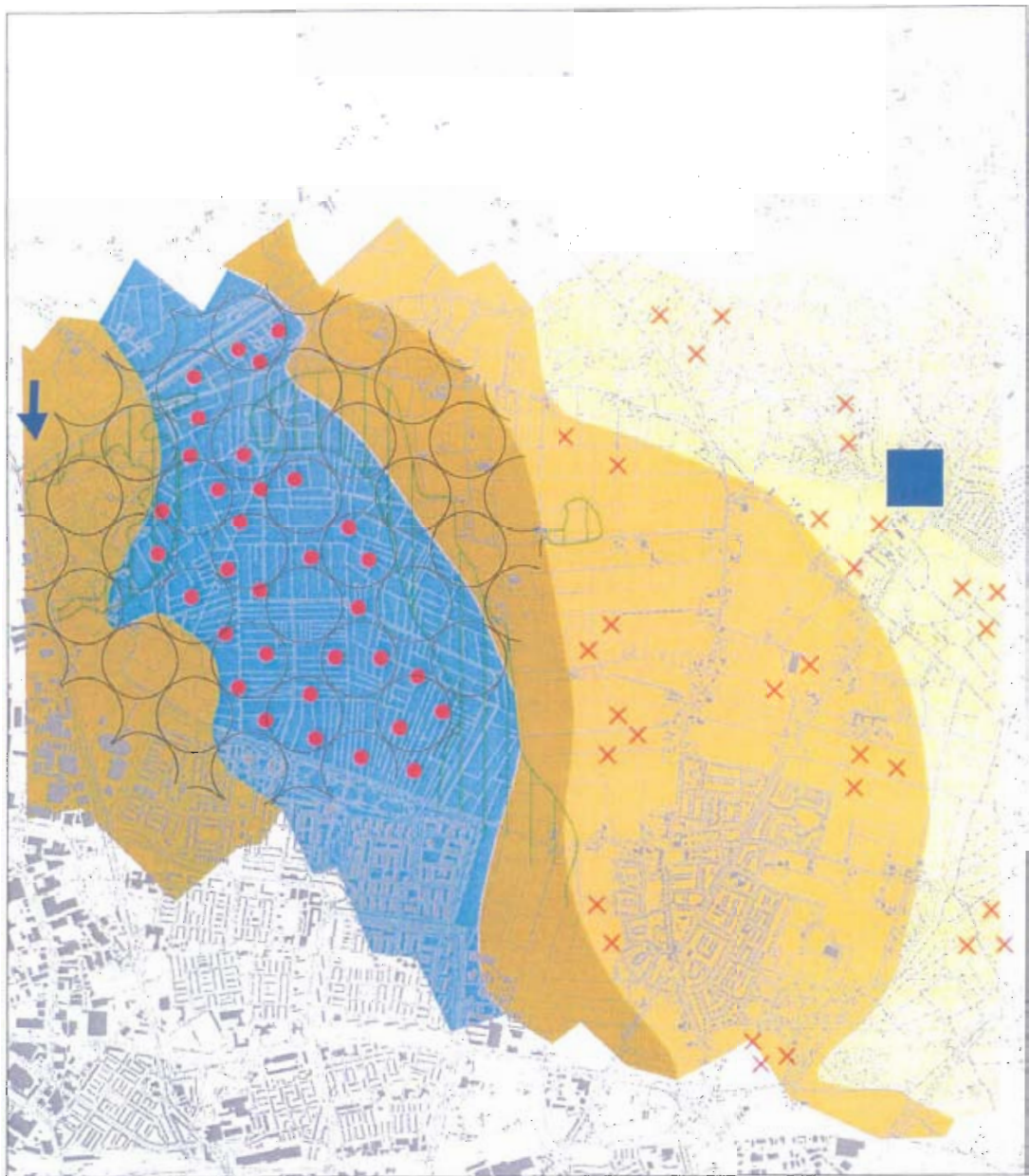
- Agrarisch bodemgebruik: extensieve weideteelt in het westelijk deel; akker- en tuinbouw meer naar het oosten;
- Kwelpotenties in het westelijk deel; de gebruiksmogelijkheden voor de landbouw zijn in de kwelgebieden beperkter dan in de infiltratie- en intermediaire gebieden. In alle drie gebieden is bebouwing alleen toegestaan als rekening wordt gehouden met de functie van het betreffende watersysteem. In infiltratiegebieden moet het infiltrerend vermogen van de bodem gehandhaafd blijven.
- Geen bebouwing toevoegen in de Lage Vuchtpolder

- Maalstopgebied: zoekgebied voor waterretentie.
- In het westelijk deel van het plangebied is het hydrologisch stand-still-principe van toepassing.

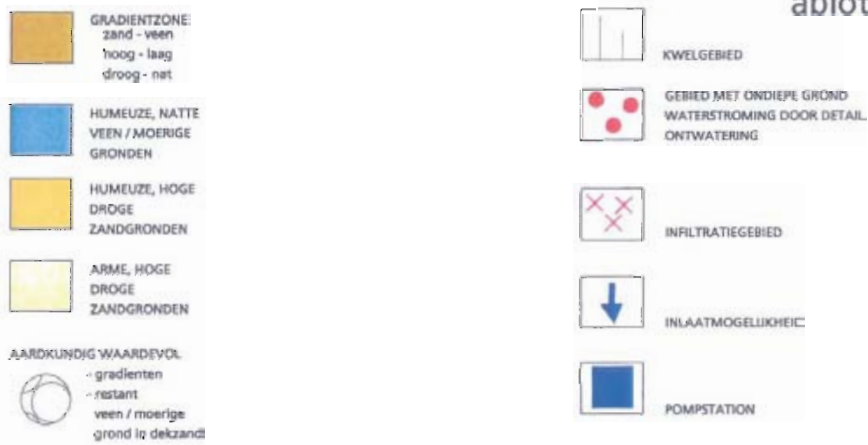
2.7.4 Waterplan Breda (2003)

Het Waterplan Breda is een koepelplan voor alle plannen die met water te maken hebben op het grondgebied van Breda. Door de waterpartners zijn streefbeelden voor 2030 opgesteld. Het streefbeeld dat voor het buitengebied van Teteringen is geschetst bevat de volgende elementen:

- Een natuurlijk en veilig functionerend watersysteem met ruimte voor beheerste overstroming.
- Een natuurlijke patroon van kwel en infiltratie.
- Een ecologische infrastructuur die bestaat uit een netwerk van verbindingzones en eilanden. Daarbij wordt nadrukkelijk de begrenzing breder gelegd dan de oeverzone.
- Verweving van natuurontwikkeling, extensieve recreatie met het watersysteem.
- Een van de maatregelen die in het projectprogramma van het waterplan is opgenomen is de aanleg van de waterbuffer "Waterakkers".



abiotische structuur



afbeelding 8: abiotische structuur

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR

3.1 ECOLOGISCHE STRUCTUUR

3.1.1 Geomorfologie en bodem

In de landschappelijke ondergrond van het plangebied is in west-oostelijke richting een zonering te onderscheiden (zie kaart Abiotische structuur).

De Lage Vuchtpolder vormt een laaggelegen nat gebied (grondwatertrap II). In het Pleistoceen zijn in dit gebied door de Rijn en de Maas kleien en fijne zanden afgezet. Dit pakket is plaatselijk weggeërodeerd waardoor het zogenaamde dal van Breda werd gevormd. Dit dal is voor een groot deel weer gevuld met rivierafzettingen en dekzanden. Er bleef echter sprake van een laagte ter hoogte van de Vucht. Aan het begin van het Holoceen vond door het smelten van het ijs een zeespiegelrijzing plaats. Door de hiermee samenhangende grondwaterstijging is op grote schaal veenvorming in de Vucht opgetreden. In de laaggelegen Vucht werd vanaf de 13^e eeuw op grote schaal turf gewonnen. Aanwezige lagere delen zijn met zand gemengd en zodoende opgehoogd. De huidige bodemopbouw bestaat uit moerige gronden afgewisseld met veengronden.

Ten westen en ten oosten van de Lage Vucht liggen gradiëntzones waarin een overgang plaatsvindt van de lage, natte, venige en moerige gronden naar hogergelegen en drogere zandgronden (Grondwatertrap IV tot VI)

Aan de oostzijde van deze gradiëntzone ligt een zone met hogergelegen, droge en voedselrijke zandgronden, de zogenaamde zwarte enkeerdgronden op de dekzandruggen. De bodemopbouw in deze zone is het resultaat van een eeuwenlang gebruik als bouwland waarbij door het opbrengen van potstalmest een humeus bovendeck is ontstaan.

Ten oosten van de zone van de oude bouwlanden liggen de hoogste delen van de dekzandruggen. Deze gronden zijn eeuwenlang in gebruik geweest als heidegebied voor schapen. Plaatselijk heeft overbeweiding geleid tot het ontstaan van stuifzanden (Cadettenkamp). Eind 19^e eeuw is de heide gedeeltelijk ontgonnen als bouwland maar voor het grootste deel bebost. De huidige bodemopbouw in deze zone bestaat uit arme droge zandgronden, de zogenoemde podzolgronden en uit stuifgronden, de zogenoemde duinvaaggronden (grondwatertrap VII).

Het gebied van de laaggelegen Vuchtpolder en de aangrenzende gradiëntzones is aardkundig waardevol vanwege het voorkomen van natte, venige en moerige gronden en vanwege de overgangen die zich op korte afstand in de landschappelijke ondergrond voltrekken.

Hoogteligging

Het hoogste deel van het plangebied wordt gevormd door het oostelijk gelegen bosgebied op ca. 6 meter +NAP. Het gebied helt in westelijke richting af naar de Lage Vuchtpolder; deze ligt op ca. 0 meter +NAP.

3.1.2 Watersysteem

Grondwater

De zones van zandgronden op de dekzandruggen vormen inzigingsgebieden van het hydrologisch systeem. Hier treedt infiltratie van het neerslagoverschot op.

Op de rand van de gradiëntzones naar de Lage Vucht liggen kweizones waar diepe kwel aan de oppervlakte komt. Door grondwateronttrekkingen en versnelde afvoer is bijna overal de diepe kalkrijke kwel vervangen door lokaal (verontreinigd) grondwater.

De grootste kwelzone strekt zich uit van noord naar zuid, parallel lopend aan de hoogtelijnen. De zone ligt in het lage deel grenzend aan het hoge zandgebied en beslaat vrijwel de gehele gradiëntzone en het oostelijk deel van het poldergebied. Een tweede westelijk gelegen kleiner kwelgebied markeert de overgang van het poldergebied naar de hoger, westelijk gelegen Hartelberg. Op grond van slootkantvegetaties kan ook aan weerszijden van de Blauwhoefse Dreef in het oostelijk deel van het plangebied kwel worden aangetoond.



afbeelding 9: waterlopen

De grondwatertrappen in het gebied variëren van Grondwatertrap I en II in de Lage Vuchtpolder oplopend naar Grondwatertrap VI en VII op de hoge zandgronden

Oppervlaktewater

Het onderscheid tussen de laag gelegen venige Vuchtpolder en de hoger gelegen zandgronden komt ook tot uiting in het stelsel van waterlopen in het gebied.

In de Lage Vuchtpolder ligt een dicht vertakt waterlopenstelsel dat afvoert op een tiental leggersloten. Naarmate de gemiddelde grondwaterstanden in oostelijke richting dalen neemt ook het aantal sloten af.

Waterhuishouding

In waterstaatkundig opzicht behoort het plangebied tot het waterschap Mark en Weerij. Het gebied wordt bemalen door meerdere gemalen, waaronder een aan de Terheijdenseweg, die het overtollig water op de Mark lozen. De laagst gelegen delen van het plangebied zijn niet gevrijwaard tegen hoog water vanuit de Mark. Via de gemalen vindt in de zomer ook inlaat plaats. Het waterbeheer is in de verschillende zones als volgt:

Poldergebied

De ontwatering vindt plaats via het zeer dicht waterlopenstelsel. Het polderpeil varieert tussen -0,40m NAP in de zomer en -0,60 m in de winter. Het hoge zomerpeil wordt gerealiseerd door inlaat van water uit de Mark via de gemalen. Vanwege de hoge grondwaterstanden is het gebied met name geschikt voor grasland.

Overgangsgebied

Dit gebied watert in de winter via waterlopen af op het lage poldergebied. In de zomer vindt overwegend ondergrondse afvoer plaats. Op de overgang met het poldergebied bevindt zich een kwelzone. Vanwege het oplopende maaiveld kan het ingelaten oppervlaktewater alleen tot in het lagere deel doordringen.

Hogere zandgebied

In dit deelgebied komen weinig watervoerende watergangen voor. Afvoer van het neerslagoverschot vindt overwegend ondergronds plaats.

Water- en waterbodemkwaliteit

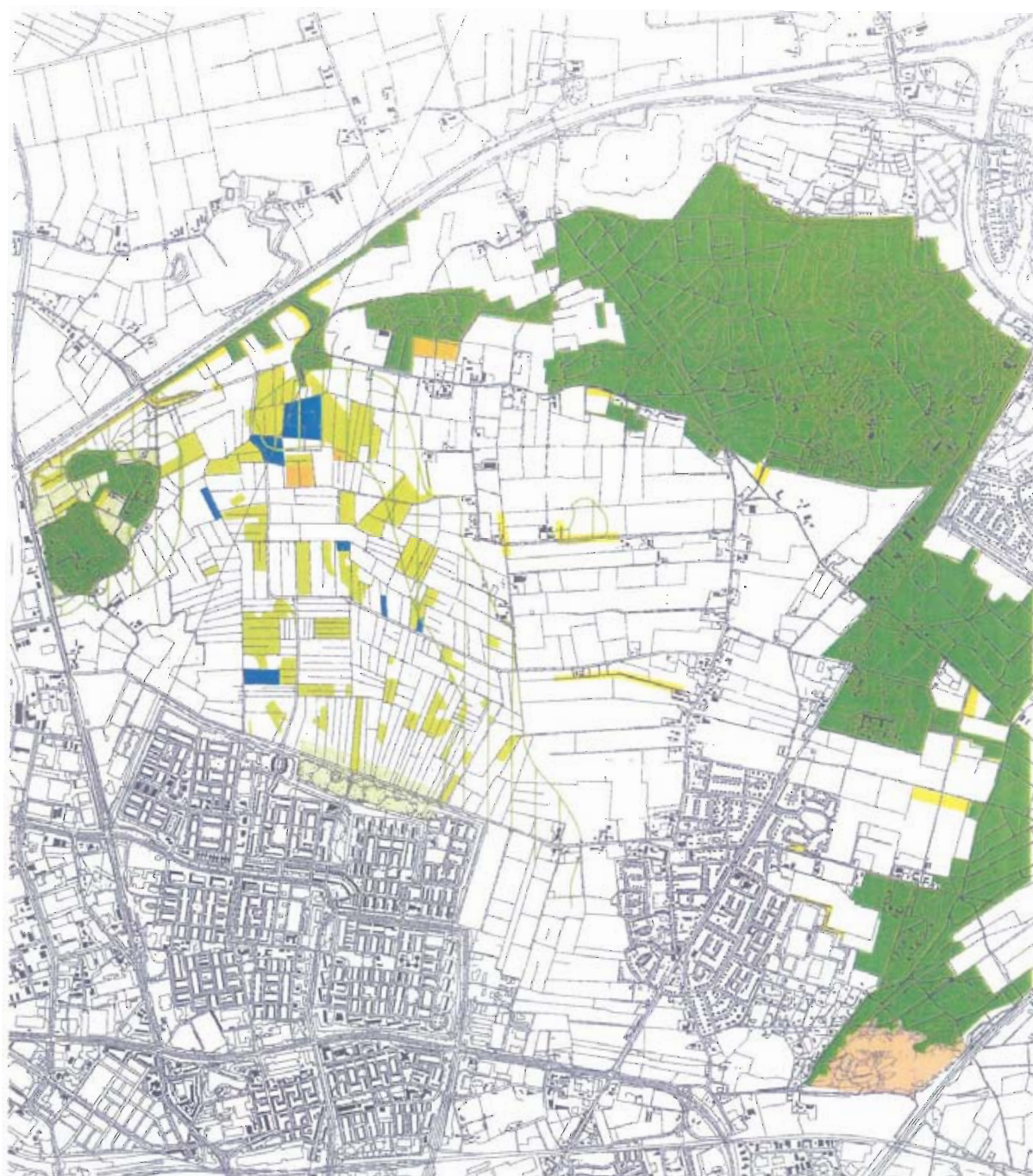
In het watersysteem van het overgangsgebied zand-klei vindt volgens het IWWB 2 overschrijding plaats van fosfaat, stikstof, sulfaat en zware metalen cadmium, kwik, koper, nikkel en zink. Daarnaast komen er teveel PAK's zoals naftaleen, fenantreen en chryseen en de bestrijdingsmiddelen Lindaan, Dieldrin en cholinesteraseremmers in het water voor.

Over het algemeen is de waterbodemkwaliteit van de watergangen in de polder laag (klasse 0 tot 2). Alleen de Laurensloot is met het STOWA-beoordelingssysteem voor sloten beoordeeld. Deze sloot heeft de laagste kwaliteit in dit beoordelingssysteem. Dit wordt vooral veroorzaakt door een dikke sliblaag op de bodem die de diversiteit van de macrofaunasamenstelling beperkt.

In de water- en overzone komen in de Lage Vuchtpolder vegetaties voor die duiden op de aanwezigheid van (lokale) kwel. Op de drogere onbeschaduwde taluds komen op de meeste plaatsen een vegetatietype met Kweek, Glanshaver en Brandnetel voor. Dit type duidt op verrijkte omstandigheden.

Grondwateronttrekking

Nabij de grens met de gemeente Oosterhout bevinden zich de drinkwaterwinningen Oosterhout en Dorst. De pompstations onttrekken water uit het tweede en derde watervoerende pakket op een diepte van respectievelijk 60-180 m en 100-180 m beneden maaiveld. Aangenomen wordt dat de kwelstroom verstoord wordt door deze drinkwaterwinningen.



- | | | | |
|---|--|---|--------------------------|
|  | graslanden met indicatoren van arme bemestingstoestand |  | bosgebied |
|  | graslanden met vochtindicatie nat |  | leefgebied amfibieën |
|  | graslanden met vochtindicatie zeer nat |  | humusarm stuifzandgebied |
|  | ondergroei van bos en houtsingels, wallen met stikstofindicatie 'arm' (=soortenrijk) | | |
|  | zone met slootbegroeiingen met kwelindicatie | | |

afbeelding 10: natuurwaarden

Rondom de pompstations zijn grondwaterbeschermingsgebieden van kracht. Het grondwaterbeschermingsgebied van het pompstation Oosterhout ligt binnen het plangebied voor dit bestemmingsplan.

Verdroging

Sterke verdroging is geconstateerd in de hele noordelijke zone, noordelijk van de Stidstraat tot diep in de oostelijke bosrand, eigenlijk het hele gebied dat in het grondwaterbeschermingsgebied ligt. De hoofdreden van de verdroging is de drinkwaterwinning. De gevolgen van de verdroging voor de agrarische functie hebben geleid tot grootschalige beregening van akkers en weilanden waardoor de effecten nog versterkt werden. Naar het westen toe wordt het gebied steeds natter. Toch zijn oppervlaktewater in de sloten en bio-indicatoren voor kwel in een kleiner deel van de zone waargenomen dan de veronderstelde kwelgrens volgens de Grondwatertrappenkaart uit 1988. Het kleine kwelgebied tussen Stidstraat en Blauwhoeftsestraat is zelfs geheel onherkenbaar. Door inklinking, bewerking en betreding van de zavelige en venige ondergrond heeft de opwaartse kweldruk hier plaats gemaakt voor horizontaal bewegend grondwater. Door de verminderde permeabiliteit stroomt veel hemelwater oppervlakkig af naar de sloten en vindt veel meer verdamping plaats dan in de oorspronkelijke situatie.

3.1.3 Flora en vegetatie

In onderstaande beschrijving wordt ingegaan op de botanische waarden in de graslanden, de sloten de oevers, de bermen en de ondergroei van bosjes en houtsingels in het plangebied (bron CABO, 1986).

Graslandvegetaties

De hoge agrarische gebruiksdruk heeft tot gevolg gehad dat er in het plangebied nog nauwelijks weinig bemeste bloem- en kruidenrijke graslanden aanwezig zijn. In De Moeren en de Lage Vucht liggen enkele percelen waarin een groot deel van de aanwezige planten duiden op een lage tot zeer lage graad van bemesting; de vegetatie werd geclassificeerd als het Gestreepte witbol/Reukgras type en het Schapezuring/Biggekruid type. Deze terreinen hebben een hoge natuurwaarde. Relatief meer aanwezig zijn de graslandvegetaties die een matige bemestingsgraad indiceren; het zijn vegetaties van het type Fioringras/Ruw beemdgras en Gestreepte witbol/Fioringras. Beide typen komen voor in de polders De Vucht en de Moeren en hebben een voorkeur voor de relatief natte bodems. Deze vegetatietypes hebben geen hoge actuele maar wel een potentiële natuurwaarde.

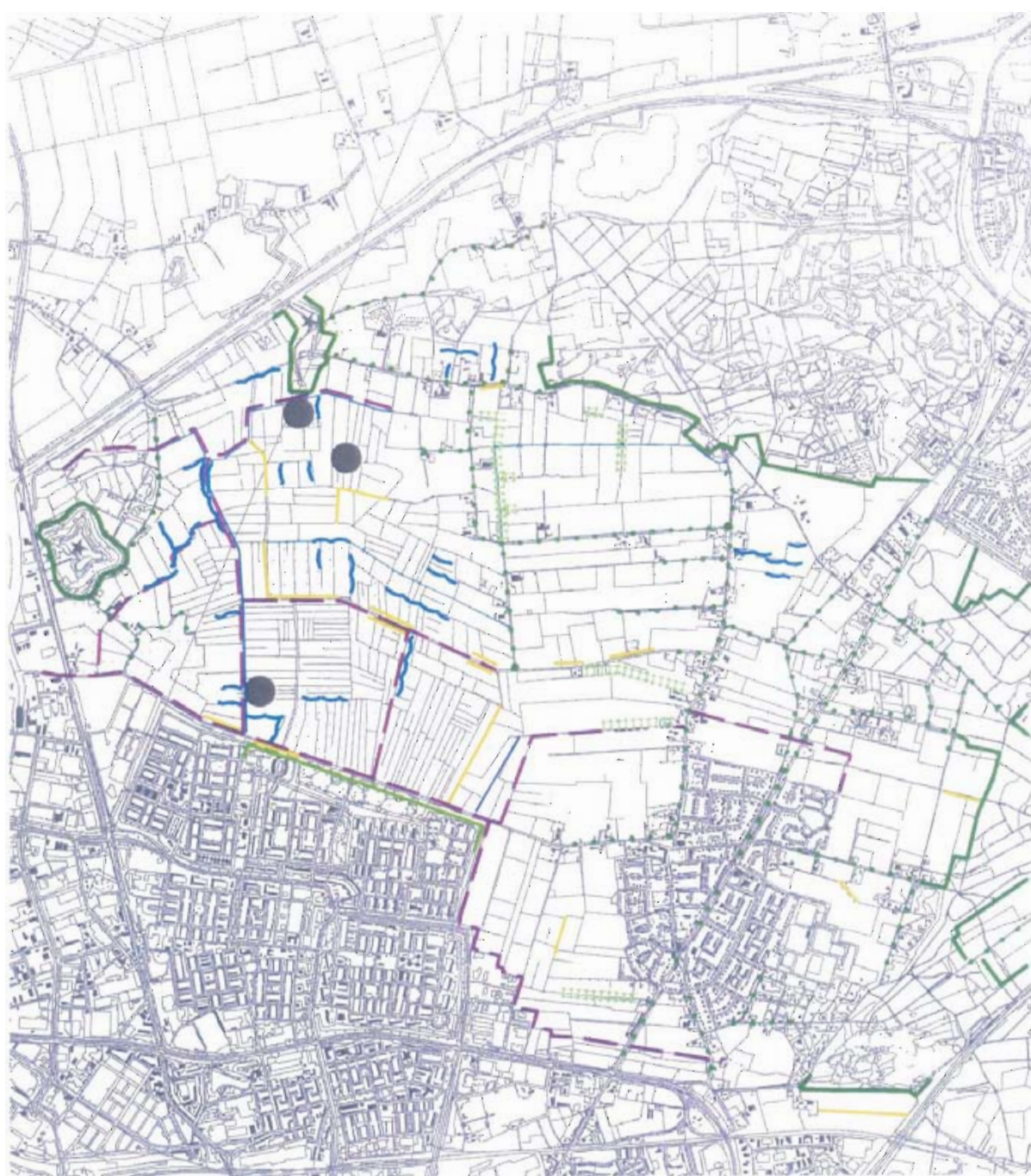
Op een aantal drogere groeiplaatsen in De Hartel zijn ook binnen graslandpercelen botanische waarden aanwezig. Het betreft graslanden van het Schapezuring/Biggekruid type, waarbij het merendeel van de soorten duidt op relatief voedselarme omstandigheden.

Slootvegetaties en kwelindicatie

Grote botanische waarden zijn aan te treffen in een aantal sloten binnen het landinrichtingsgebied. Deze worden weergegeven door soorten als Vlottende bies, Spitsbladig en Stompbladig fonteinkruid, Naaldwaterbies, Smalbladige waterweegbree, Snavelzegge, Zwanebloem, Moeraszegge en Bronmos. Het betreft watervegetaties van relatief voedselarme plaatsen.

Van natuurwetenschappelijk belang zijn tevens de op kwel duidende waterplanten als Waterviolier en Gewoon Sterrekroos. De verspreiding komt overeen met de in het plangebied aanwezige kwelzones.

In het plangebied liggen enkele oude veenputten. Deze zijn vanuit botanisch opzicht waardevol. Behalve aspectbepalende soorten als Riet en Hennegrass komt er een aantal minder algemene soorten voor als ondermeer Wateraardbei, Waterdrieblad, Moeraszoutgras, Padderus alsmede Zeggesoorten en Veenmossoorten.



- | | |
|--|----------------------|
| waardevolle bosrand | bestaande turfvaart |
| waardevolle wegbeplanting | landelijke waterloop |
| waardevolle lineaire beplanting | veenput |
| waardevolle parkrand | verdedigingswerk |
| oever van slootkant met weinig stikstof; soortenrijk | |
| bermen met weinig stikstof | |

afbeelding 11: landschapselementen

Oever- en slootkantvegetaties

Door de hoge cultuurdruk op de gras- en bouwlandpercelen worden plantensoorten die karakteristiek zijn voor het abiotisch milieu juist buiten de percelen aangetroffen. Binnen het plangebied is nog een aantal botanisch waardevolle sloot- en perceelsrandvegetaties aanwezig. Het betreft randvegetaties waarin plantensoorten voorkomen die duiden op een voedselarme standplaats; ze onderscheiden zich door een hoge soortenrijkdom: het Riet/Reukgrastype, het gewoon struisgras/Schapezuringtype, het Gewoon struisgras/Lage zeggetype en het Gewoon struisgras/Pijpestrootjes-type.

Bermvegetaties

Behalve een aantal uit botanisch oogpunt goed ontwikkelde oever- en perceelsrandvegetaties bevatten ook een aantal bermen waardevolle flora- elementen. Met name het Biggekruid/Schapegrastype op droge en voedselarme standplaatsen en het Reukgras/Gewoonstruisgrastype op relatief voedselarme maar vochtigere standplaatsen.

Ondergroei in houtsingels, houtwallen en bosjes

Naast de voedselarme milieus in oevers, kanten en bermen komen in het plangebied ook indicaties van voedselarme omstandigheden voor ondergroei van houtopstanden voor.

Desondanks komen er in de ondergroei van houtsingels, wallen en bosjes nauwelijks soortenrijke begroeiingen voor. Veelal bepalen Bochtige smeie en Pijpestrootje geheel en al de ondergroei van de bossen. Daarnaast wordt het Gladde witbol-Veelbloemige salomonszegeltype veel in de bosjes aangetroffen.

Bosvegetaties

Het bos aan de oostkant van het plangebied (Galgeveld) bestaat uit naaldbos en droge heidevegetaties, typerend voor een droge en humusarme ondergrond. Naast Grove den komen in de ondergroei Struikheide, Bochtige smeie, Pijpestrootje en Schermhavikskruid in de ondergroei voor. De bosgebieden bij Zuiderhout en De Hartel/Spinolaschans zijn van een voedselrijker en vochtiger ecotype. Ze bestaan uit open loofbos met Beuk, Adelaarsvaren, Rankende helmbloem en Pijpestrootje.

Humusarme en droge stuifzandvegetaties

het stuifzandgebied Cadettenkamp dat binnen de boswachterij Dorst ligt is vanwege de reliëfrijke, droge en humusarme omstandigheden ecologisch gezien een ander uiterste binnen het plangebied dan de natte voedselrijke Lage Vuchtpolder. Vanwege de abiotische situatie en de bijbehorende typerende vegetatie is het gebied ecologisch waardevol.

3.1.4 Landschapselementen

In de zomer van 2000 heeft in het plangebied een uitgebreide inventarisatie van kleine landschapselementen plaatsgevonden. Alle landschappelijke beplantingen zijn op kaart gezet en beschreven. De resultaten hiervan zijn in de vorm van een gedetailleerde inventarisatiekaart en een tabel met beschrijving in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De inventarisatie vormt de basis voor een goede planologische regeling van waardevolle landschapselementen die van structureel landschappelijk en/of ecologisch belang zijn. Tevens vormt de inventarisatie een goede basis voor een gestructureerd beheer door gemeente en particulieren.

In de Lage Vucht en De Moeren zijn behoudens enkele solitaire bomen en boomgroepen geen opgaande landschappelijke beplantingen aanwezig. Het landschapsbeeld is open; de belangrijkste landschapselementen in dit gebied zijn de sloten en de kruidvegetaties in bermen en slootkanten. Tevens liggen er in dit gebied nog drie oude veenputten.

In de overgangsgebieden van de Lage Vucht naar de hoge zandgronden bepalen opgaande landschappelijke beplantingen als laanbeplanting, bomenrijen op perceelsranden (met of zonder onderbegroeiing), houtsingels en solitaire bomen het beeld.

Op de hoge zandgronden vormen de bosranden van De Hartel/Spinolaschans, de Vrachelse heide en Galgeveld belangrijke landschappelijke randen naast laanbeplanting en kleine bosjes.

Waardering landschapselementen

Op basis van de inventarisatie heeft een landschappelijke en ecologische waardering plaatsgevonden. Bij de waardering van de landschapselementen is gekeken naar de landschappelijke karakteristiek van het gebied waar de landschapselementen liggen.

De polder heeft als belangrijkste kenmerken en waarden de sloten, wegbermen en graslanden. De ecologische waarde is hier gerelateerd aan de betekenis van deze elementen voor het leefgebied van onder andere weidevogels, vlinders, amfibieën en de op deze plek voorkomende vegetatie. De berm- en slootkantvegetaties op voedselarme ondergrond zijn ecologisch waardevol vanwege een grotere soortenrijkdom. Bomen en andere opgaande beplantingen hebben in dit gebied, ondanks de goede landschappelijke waardering, weinig ecologische waarde.

In het overgangsgebied tussen polder en hogere zandgronden zijn de lijnvormige landschapselementen, zoals bomenrijen, wegbeplantingen, houtwallen en -singels in zowel in landschappelijk als in ecologisch opzicht zeer waardevol. Deze elementen maken uitwisseling van planten- en diersoorten van de hogere zandgronden met de lagere polder mogelijk. Sommige vogels bijvoorbeeld leven in het bos en trekken naar de polder om te foerageren. Solitaire bomen in het overgangsgebied hebben weinig ecologische waarde, maar wel meer dan solitaire bomen in de polder. Bosjes of bospercelen zijn ecologisch waardevol. Hierbij geldt de eilandtheorie: hoe dichtter het bosje bij de bosrand (hogere zandgronden) ligt en hoe groter het is, hoe waardevoller.

Naast de ligging van het landschapselement is ook de structuur bepalend voor de waarde. Een element is waardevoller naarmate het breder is en een goede opbouw heeft. Dit wil zeggen dat er een boom-, struik- en kruidlaag aanwezig zijn en dat het een aaneengesloten element is.

Een ander belangrijk criterium voor de ecologische waarde van een landschapselement is de soortensamenstelling. Landschapselementen bestaand uit inheemse soorten hebben een grotere ecologische betekenis dan bijvoorbeeld een 'uitgegroeide' boomkwekerij of arboretum waar veel uitheemse soorten staan. Eiken spannen in dit landschap de kroon onder de bomen.

3.1.5 Fauna

Het buitengebied van Teteringen vormt met zijn grote afwisseling in ecotypen een belangrijk leefgebied voor kleine zoogdieren, vogels, amfibieën, vlinders en insecten.

De natte open Lage Vuchtpolder vormt een belangrijk leefgebied voor weidevogels als Scholtekster, Kievit en Grutto. Wilde eend en Slobeend zijn de broedende eendensoorten binnen het poldergebied.

Voorts heeft de Vuchtpolder betekenis als pleisterplaats voor Kolganzen en Rietganzen.

De vele sloten en hoge grondwaterstand in de polder maken dit gebied en de aangrenzende De Hartel ook zeer geschikt als leefgebied voor amfibieën als de Groene kikkersoorten, Rugstreeppad, Alpenwatersalamander, Kamsalamander, Vinpootsalamander en Kleine watersalamander en voor reptielen als de Levenbarende hagedis. Vanwege het voorkomen van enkele zeldzame soorten is het gebied aan de zuidrand van de Lage Vuchtpolder en in De Hartel in de Groene hoofdstructuur aangeduid als natuurkerngebied voor amfibieën en reptielen.

De aanwezige houtopstanden (bosgebieden, houtsingels) vormen het leefgebied van vogels als Sperwer, Ransuil, Groene specht, Gekraagde roodstaart, Grasmus en Wielewaal. Ook voor zoogdieren als Hermelijn, Wezel, Bunzing en Ree en voor vleermuizen hebben de houtopstanden als leefgebied grote betekenis.

De vele structuurrijke landschapselementen in het plangebied zijn tevens van betekenis voor het leefgebied van dagvlinders.

3.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR

3.2.1 Huidige situatie landbouw

In het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied liggen 26 agrarische bedrijven namelijk:

- 16 melkveehouderijbedrijven
- 6 varkenshouderijen
- 3 boomteeltbedrijven
- 2 glastuinbouwbedrijven
- 2 overige bedrijven (zie kaart Agrarische functies).

Het grondgebruik bestaat grotendeels uit grasland; bouwland-, tuinbouw-, en boomteeltpercelen liggen met name in de oostelijke helft van het plangebied (veldinventarisatie zomer 2000).

3.2.2 Toekomstige ontwikkelingen landbouw

Melkveehouderij

Van invloed op de ontwikkeling van de melkveehouderij zijn het mestbeleid, het Europees zuivelbeleid en de internationale zuivelmarkt en maatschappelijke en technologische ontwikkelingen. Onder invloed van bovengenoemde factoren zal een verdere specialisatie en schaalvergroting optreden. In eerste instantie zal dit gebeuren door het verder afstoten van neventakken en door een groter quotum vol te melken. Vanuit de EU liggen er plannen om het melkquotum af te schaffen. Indien deze plannen doorgaan zal er een nog grotere hoeveelheid melk per bedrijf moeten worden geproduceerd om voldoende inkomen te genereren. Voor een deel kan deze uitbreiding van het quotum worden bereikt door een stijging van de melkproductie per koe. Een groot aantal bedrijven zal tevens het aantal dieren per bedrijf willen uitbreiden. Op een aantal bedrijven zal hiervoor nog enige ruimte binnen de huidige bedrijfsvoering aanwezig zijn. Door de hoge gronddruk en bijbehorende hoge grondprijzen is het echter voor veel rundveehouders niet mogelijk of niet aantrekkelijk om te investeren in grond. Door technologische ontwikkelingen, zoals de verdere invoering van de melkrobot, is het mogelijk om de productiviteit verder op te voeren.

In de omgeving van Breda is er sprake van redelijk extensieve bedrijven. De veedichtheid is zodanig dat ongeveer ruim 90% van de bedrijven een veedichtheid van 2,5 gve/ha of minder heeft. De verwachting is dat van de gespecialiseerde melkveebedrijven in de omgeving van Breda tot 2005 ongeveer 20% het bedrijf zal beëindigen. Alleen de nu al grote en economisch sterke bedrijven zullen het proces van kostprijsverlaging kunnen doormaken. De hierbij gewenste uitbreiding van het areaal zal moeilijk zijn te realiseren vanwege de hoge gronddruk en bijbehorende hoge grondprijzen. De bedrijven zullen verder specialiseren en eventuele neventakken in met name de varkenshouderij afstoten.

Als gevolg van het nieuwe gemeenschappelijk landbouwbeleid zullen naar verwachting in 2005 de inkomens achteruit gaan. Een groot aantal rundveehouders zal hierdoor het bedrijf beëindigen. In feite gaat het hierbij om een (wellicht versnelde) voortzetting van historische trends waarbij vooral de kleine en middelgrote sterk in aantal achteruit gaan en de echt grote bedrijven in

**Overzicht kengetallen melkveehouderijbedrijven groter dan 20 nge naar gebied
1993/1995**

	Teteringen	Noord-Brabant
Melkkoeien per bedrijf	56	57
Jongvee per 100 melkkoeien	93	93
Hectare per bedrijf	29,5	26,2
Gve per hectare grasland en voedergras	2,8	3,4
Kavels per bedrijf *)	7,2	5,6
% bedrijven met $\geq 60\%$ huiskavel	25	40
% bedrijven met bedrijfshoofd ≥ 50	50	49 *
Opvolgingspercentage	73 **	68 *

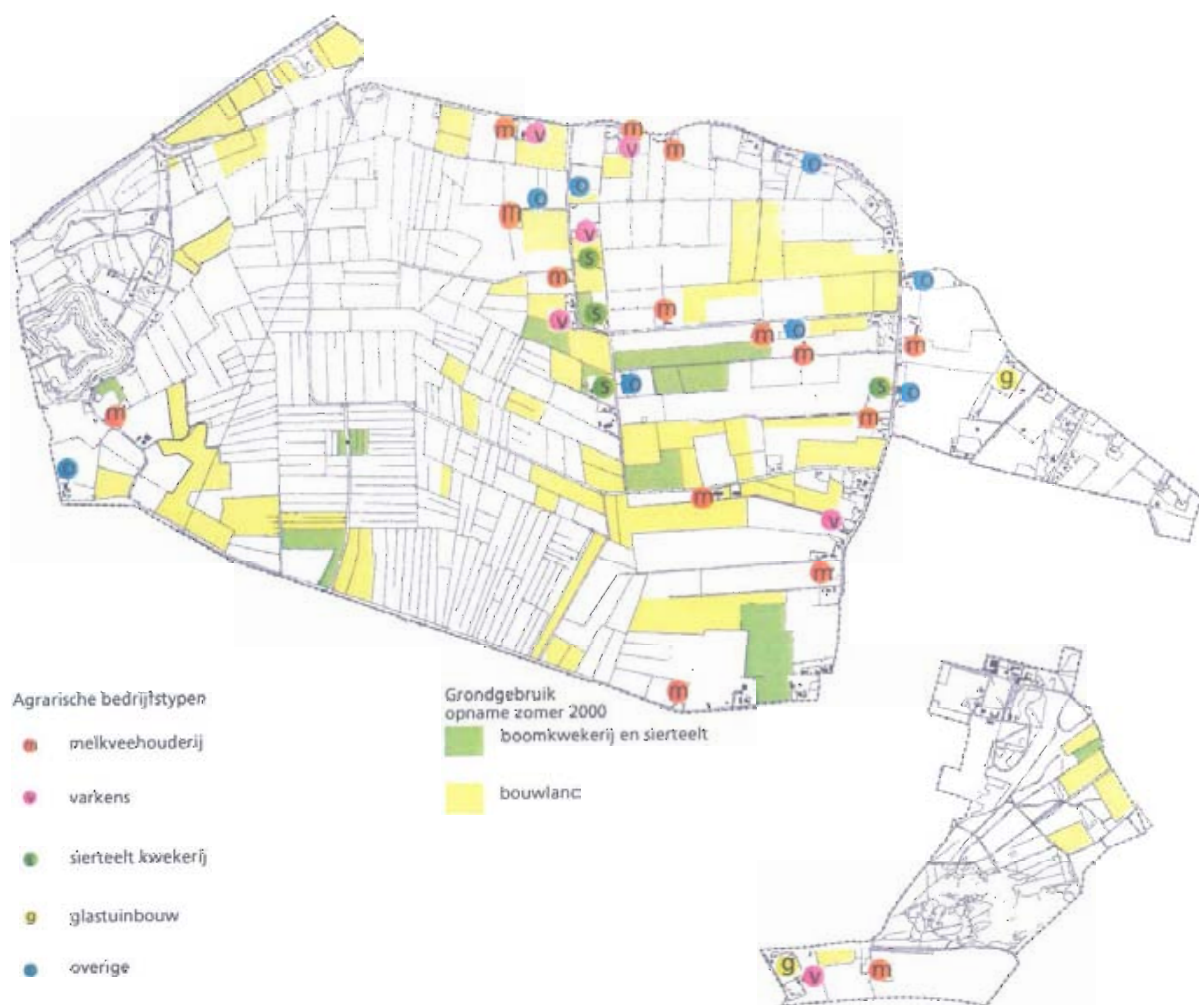
aantal stabiel blijven of licht zullen stijgen. Door het hoge eigen vermogen (grond) van melkveebedrijven kunnen ook de kleinere bedrijven nog langere tijd blijven voortbestaan. Daarnaast kunnen ondernemers door neveninkomsten het bedrijf draaiende houden. Op termijn zullen deze bedrijven evenwel stoppen, dan wel doorgaan als nevenberoepsbedrijf.

Varkenshouderij

De ontwikkelingen in de markt, de herstructurering, reconstructie en strengere randvoorwaarden op het gebied van milieu, welzijn en huisvesting hebben gevolgen voor de bedrijfsontwikkeling in de varkenssector. Momenteel is de marktsituatie langzaam aan het verbeteren. Deze verbetering komt mede voort uit een behoorlijke afname van het productievolume de afgelopen jaren. Desondanks zullen veel bedrijven de komende jaren het bedrijf beëindigen als gevolg van slechte continuïteitperspectieven. Veel bedrijven hebben, mede als gevolg van de varkenspest, een slechte financiële positie. De verwachting is dat van de gespecialiseerde varkensbedrijven tot 2005 ongeveer 50% het bedrijf zal beëindigen. De exacte ontwikkeling is echter sterk afhankelijk van ontwikkelingen in de marktsituatie.

Veel bedrijven in de nabijheid van natuurgebieden en bebouwingsconcentraties en in gebieden met hoge omgevingskwaliteiten zullen voor de keuze komen te staan om hun bedrijf te beëindigen dan wel naar een duurzame locatie te verplaatsen.

Voor de continuerende bedrijven wordt schaalvergroting, specialisatie en het creëren van meer gesloten bedrijven en ketens als de meest waarschijnlijke en kansrijke ontwikkelingsstrategie gezien. Een integrale duurzame benadering staat hierbij voorop. Via het stelsel van mestafzet contracten wordt ingezet op een landelijk evenwicht tussen mestproductie en een verantwoorde mestafzet. Mestbewerking is hierbij gericht op een betere mineralenbenutting, volumereductie



afbeelding 12: agrarische functies (inventarisatie juli 2000)

en het creëren van betere afzetmogelijkheden. Integraal wil zeggen dat ook aspecten als diergezondheid, dierenwelzijn, stank, landschappelijke inpassing, efficiency van water- en energiestromen, goed imago en identiteit meegenomen moeten worden.

In de nota Reconstructie aan zet van de Provincie Noord-Brabant (vastgesteld in de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 26 juni 2001) is vanwege veterinaire veiligheid een varkensvrije zone vastgesteld. Het buitengebied van Teteringen is niet in het reconstructiegebied De Baronie gelegen. De gebiedscommissie Wijde Biesbosch waarin het buitengebied van Teteringen is gelegen heeft als resultaatsverplichting de vastgestelde varkensvrije zone langs het Markkanaal verder uit te werken.

Boomteelt

Door de diversiteit binnen de sector zijn er behoorlijke verschillen in perspectieven. Wel is de boomteelt als geheel sterk marktgericht. De verwachting is dat binnen de boomteelt een verdere specialisatie optreedt, maar dat tegelijkertijd flexibiliteit om op de wissellende vraag in te spelen steeds belangrijker wordt. Doordat de markt het gehele jaar door uniforme partijen van hoge kwaliteit verlangt, worden teeltondersteunende voorzieningen steeds belangrijker. Hierdoor kan namelijk het groeiseizoen worden verlengd. Bij teeltondersteunende voorzieningen gaat het naast het gebruik van plastic en tunnels steeds vaker om ondersteunend glas. De mogelijkheden om te beregenen zijn een belangrijke voorwaarde voor de boomteelt.

Vollegrondstuinbouw

Sturende factoren voor de ontwikkeling van de vollegrondstuinbouw zijn met name ontwikkelingen in de markt en het milieubeleid (MINAS en bestrijdingsmiddelen). Het aantal bedrijven zal de komende jaren verder afnemen. Vooral op de wat drogere gronden zijn de mogelijkheden voor beregening een belangrijke voorwaarde om een groot aantal teelten rendabel te kunnen verbouwen.

Een tweetal ontwikkelingsrichtingen zijn het meest waarschijnlijk, namelijk schaalvergroting of intensivering en specialisatie van de productie. In de praktijk worden beide strategieën vaak gelijktijdig toegepast. De gemiddelde bedrijfsomvang zal met name in de groenteteelt licht stijgen. Uitbreiding van het areaal is echter vaak lastig te realiseren vanwege de grote ruimtedruk en hoge grondprijzen. Een aanzienlijk deel van de bedrijven zal daarom verder intensiveren. Intensivering vindt plaats door het toepassen van andere teelttechnieken, specialisatie of verlenging van het teeltseizoen. Hierdoor neemt de behoefte aan teeltondersteunende voorzieningen toe. Door de intensivering worden de mogelijkheden om van perceel te kunnen ruilen (zowel binnen als buiten het eigen bedrijf) steeds belangrijker om problemen met betrekking tot uitputting van de bodem en ziektedruk te voorkomen. Ook zullen ondernemers eerder geneigd zijn om vaker van teelt te wisselen. Steeds meer akkerbouwers nemen als gevolg van de toegenomen mechanisatie bepaalde groenten (zoals prei, kool en peen) op in hun bouwplan. Daarnaast zal een beperkt aantal ondernemers proberen een toegevoegde waarde te verkrijgen door aan verwerking en/of huisverkoop te gaan doen.

Glastuinbouw

In de glastuinbouw geldt dat de concurrentie vanuit binnen- en buitenland erg groot is, de eisen vanuit het milieu steeds hoger liggen en de aandacht voor ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Daarnaast zal de liberalisatie van de energiemarkt, met bijbehorende stijging van de energieprijzen in toenemende mate de kostprijs negatief beïnvloeden.

Vestigingsfactoren voor de glastuinbouw, zoals infrastructuur, mogelijkheden van snelle afzet, voldoende aanbod van arbeid, optimale lichtinval en lage energiekosten zullen van groot belang blijven. Deze factoren zijn mede bepalend geweest voor de sterke concentratie aan glastuinbouw rondom Breda.

Daarnaast zijn de ontwikkelingsmogelijkheden afhankelijk van de mogelijkheden die daarvoor vanuit de ruimtelijke ordening worden geboden. De Beleidsnota Glastuinbouw geeft hiervoor de randvoorwaarden.

Overige sectoren

Het aantal bedrijven met mestkalveren zal de komende jaren onder druk van met name de marktsituatie, welzijnseisen en het mestbeleid sterk afnemen. Dit heeft als gevolg dat slechts een beperkt aantal grote bedrijven zal overblijven. Het aantal bedrijven met melkgeiten en paarden is de afgelopen jaren licht afgenomen. De verwachting is dat de komende jaren het aantal bedrijven licht zal dalen of stabiel zal blijven. In pluimveehouderij gelden de zelfde randvoorwaarden als voor de varkenshouderij. Ook in de pluimveehouderij, en dan met name in de legpluimveehouderij, zullen relatief veel bedrijven het bedrijf de komende jaren beëindigen.

Biologische landbouw

De markt van biologische producten is de afgelopen jaren duidelijk gegroeid. De consumenten-vraag naar biologische levensmiddelen is sterk gestegen. Met de consumentenvraag neemt ook het aantal boeren dat biologisch produceert sterk toe. Het aantal bedrijven is de afgelopen 2,5 jaar in Noord-Brabant met maar liefst 75% toegenomen (LIB, 2001). De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren zal voortzetten. Landelijke inschattingen gaan uit van de verwachting dat in 2010 het aantal biologische bedrijven is gegroeid van een kleine 800 bedrijven naar 10.000 bedrijven.

De melkveehouderij en akkerbouw zijn reeds goed ontwikkelde sectoren. De verwachting is dat verdere opschaling soepel kan verlopen, maar afhankelijk is van de marktgroei. Ook voor de vollegrondstuinbouw lijken de voorwaarden momenteel reeds relatief gunstig om verder te groeien.

De glastuinbouw lijkt een sector met een behoorlijke groeipotentie vanwege de sterk toenemende vraag naar kasgroenten vanuit met name de buitenlandse markt en in mindere mate vanuit de binnenlandse markt. Kennis van de teeltpraktijk is echter nog in zeer beperkte mate voorhanden. In de biologische boomteelt is sprake van een nog beperkte maar wel groeiende afzet via leveringen aan de overheidsinstanties, tuincentra en buitenland. Ook is nog maar zeer beperkt kennis van de teeltpraktijk aanwezig.

Voor wat betreft de varkenshouderij en pluimveehouderij zal eerst nog veel moeten worden geïnvesteerd in maatschappelijk draagvlak en technische en economische randvoorwaarden voor wat betreft afzet en markt.

De reeds aanwezige concentratie aan biologische bedrijven in Zundert en Breda kan stimulerend werken voor de verdere ontwikkeling van de biologische landbouw in de Baronie.

Verbrede landbouw

De verwachting is dat de stijgende trend in het aantal bedrijven met verbrede activiteiten zich de komende jaren nog zal voortzetten. Hierbij moet echter wel worden bedacht dat de groei sterk afhankelijk is van de vraag vanuit de markt. Momenteel lijken een aantal vormen van verbrede landbouw, vooral op het gebied van agrotourisme al een bepaalde verzadigingsgraad te hebben bereikt. Een ontwikkeling gericht op het verbeteren van de kwaliteit en samenhang van de geboden activiteiten zal daarom steeds belangrijker worden. Voor wat betreft dagrecreatie en verkoop-activiteiten wordt een verdere groei en verbreding verwacht. Daarbij zullen met name ontwikkelingen nabij bevolkingsconcentraties en concentraties van verblijfsrecreatie succesvol zijn. Indien buiten deze gebieden dergelijke voorzieningen worden gerealiseerd is concentratie noodzakelijk om voldoende aantrekkingskracht te krijgen. Gezien de nabijheid van Breda en een aantal recreatief aantrekkelijke gebieden rondom Breda lijken er mogelijkheden aanwezig voor een verdere groei van aantal bedrijven dat zich bezighoudt met met name recreatie en/of huisverkoop.

Toename van het aantal zorgboerderijen zal in sterke mate afhangen in hoeverre noodzakelijke randvoorwaarden de komende jaren verder worden ingevuld. Agrarisch natuurbeheer is de laatste jaren steeds meer in de belangstelling komen staan. Vanuit de overheid, maar ook vanuit de sector en maatschappelijke organisaties wordt getracht agrarisch natuurbeheer een stevige impuls te geven. Naar verwachting zal hierdoor de belangstelling om met agrarisch natuurbeheer aan de slag te gaan de komende jaren verder toenemen.

3.2.3 Aan de agrarische sector verwante bedrijven

Dit zijn bedrijven met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest, of werkzaamheden voor landbouwbedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen, zoals: maneges, ki-stations, vee-

Aan de agrarische sector verwante bedrijven	
Locatie	Aard van de activiteiten
Bergsepad 18	Loonwerkbedrijf
Bergsepad 8	Paardenhouderij / africhtingsstal / dressuur
Bredasebaan 3	Paardenpension
Tilburgsebaan 6	Dierenpension
Vruggelsebaan 118	Manege

handelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, dierenpensions waaronder paardenpensions, dierenasiels, kennels, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven, volkstuinen, loonwerkers en composteerinrichtingen. In onderstaande list staat een overzicht van deze bedrijven in het buitengebied van Teteringen.

Niet-agrarische bedrijven	
Locatie	Aard van de activiteiten
Oosterhoutseweg 139	Horecabedrijf
Meerberg 41	Horecabedrijf

3.2.4 Niet-agrarische bedrijven

Naast eerdergenoemde bedrijven komt er in het buitengebied van Teteringen een aantal niet-agrarische bedrijven voor welke ook geen verwantschap hebben met de agrarische sector. Hun aantal is echter beperkt. Deze staan opgesomd in onderstaande lijst.

3.2.5 Burgerwoningen

In het buitengebied van Teteringen staat een aantal burgerwoningen, dit zijn hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Een groot deel van de woningen staat als lintbebouwing aan de rand van de Lage Vuchtpolder, aan het historische lint Hoeveneind en aan de Meerberg, Salesdreef, Hartelweg (landgoed De Hartel), Oude Baan, Zwarte Dijk en Groenstraat. Verspreid in de noordoosthoek van de Lage Vuchtpolder staan nog vier woningen. Verder is woonbebouwing in clusters te vinden bij de Laanzichtweg, waar zich ook het Jeugddorp Rabboni bevindt, en bij de Galgestraat en de Oosterhoutseweg.

Ontwikkelingen

Rond de bestaande kom van Teteringen wordt een Vinex-locatie van 3000 woningen gerealiseerd. Deze uitbreiding bestaat uit een aantal deelplannen. Ten zuidwesten van het dorp, tussen de Bredase wijk Hoge Vucht en de kom van Teteringen, komen De Stadsdonken en de Nieuwe Dorpsrand. Tussen Hoeveneind en Oosterhoutseweg aan de noordrand van het dorp komt het gebied de Woonakkers. Aan de oostrand tenslotte is Om de Haenen gepland. Aansluitend op deze wijk zal een golfbaan worden gerealiseerd.

3.2.6 Recreatie & toerisme

In het buitengebied van Teteringen zijn volop mogelijkheden voor wandelen en fietsen. De Lage Vuchtpolder biedt een mooie uitlooptoegankelijkheid voor de bewoners van onder andere de Hoge Vucht. Door de bos- en heidegebieden ten noorden en ten oosten van het plangebied lopen landelijke wandel- en fietsroutes.

Op Landgoed de Meerberg is een paardenfokkerij / -houderij gevestigd. De eigenaar van Landgoed De Meerberg organiseert huifkarrentochten. In het plangebied bevinden zich twee horecavestigingen: Café de Boskabouter aan de Meerberg 41 en restaurant Boschlust aan de Oosterhoutseweg 139.

Er zijn plannen voor een golfbaan ten oosten van de Vinex-nieuwbouw 'Om de Haenen'.

3.2.7 Leidingen

In het plangebied zijn de volgende leidingen aanwezig:

- Een hoogspanningsleiding met een belemmerende zone van 26 meter ter weerszijden van de leiding;
- Een warmwatertransportleiding;
- Twee gastransportleidingen met een belemmeringszone van 4 meter ter weerszijden van de leidingen.

3.3 MILIEU

3.3.1 Vermesting

Het gebied tussen het Hoeveneind en de Oosterhoutseweg vertoont een sterke bemesting. Ten westen van Hoeveneind is eveneens sterke veresting doorgedrongen tot iets ten oosten van de Nieuwe Dijk. Hier komt het grootste deel van het mest-overschot uit de oostelijke zone van het plangebied met het opkwellend grondwater naar boven. Een belangrijke riooloverstort langs de Groenstraat draagt hier aan bij.

Ontwikkelingen mestproductie en -afzet

Door de invoering van het Mineralen Aangifte Systeem (MINAS) voor de akker- en tuinbouw sinds 2001, het versnelde traject naar de MINAS-eindnormen (2003 in plaats van 2008/2010) en de invoering van het stelsel van afzetcontracten, zal op korte termijn een herschikking op de mestmarkt plaatsvinden. Niet alleen de maximale afzetruimte verminderd ook het marktaandeel van afzet van dierlijke meststoffen zal moeilijk overeind blijven. Dit geldt in het bijzonder voor onbeperkte drijfmest, vanwege de geringe werkzaamheid van mineralen en de verliezen naar het milieu.

Ook landbouwkundig staat de toekomstige afzet van onbewerkte dierlijke mest onder druk. De acceptatie van onbewerkte mest zal minder worden op bedrijven die zelf geen mest produceren. Dit vanwege de onbekendheid met de aanwezigheid van nevenbestanddelen in de onbewerkte mest en de toenemende eisen van afnemers van oogstproducten en overheden.

Bovendien zal bij een verdere ontwikkeling naar een duurzame landbouw het mineralengebruik beter afgestemd moeten worden op gewas- en bodembehoefte. Deze duurzame afzetruimte ligt nog een stuk lager dan de ruimte volgens de MINAS-eindnormen. De huidige mineralengift van dierlijke mest en kunstmest samen is ongeveer het dubbele van de benodigde mineralen bij een duurzame afzet. Er is dus op termijn sprake van een veel beperktere afzetmarkt waarop dierlijke mest en kunstmest in de huidige hoeveelheden niet meer kunnen worden afgezet. Kunstmest en dierlijke mest opereren dus op een verdringsmarkt.

Als gevolg van de voorziene dynamiek in de intensieve veehouderij wordt de komende jaren een reductie van het aantal dieren, met name varkens, verwacht. Hoe groot deze reductie precies zal zijn is moeilijk te voorspellen. De afname zal in ieder geval ook een afname van de hoeveelheid geproduceerde mest tot gevolg hebben. Ook hier wordt de grootste afname in de varkensmest verwacht. Ondanks deze afname zal er in de komende jaren nog steeds sprake zijn van een mest-overschot.

Gezien alle bovengenoemde ontwikkelingen mag worden verwacht dat de dierlijke mest in toenemende mate bewerkt zal gaan worden. De snelheid waarmee deze verandering zal plaatsvinden is moeilijk te voorspellen. Onduidelijk is nog in welke mate de akker- en tuinbouw bereid is mestafzet contracten te sluiten en welke voorwaarden de akker- en tuinbouw voor levering van dierlijke mest zal hanteren. Ook is nog onduidelijk wat de exacte mogelijkheden voor export of voor alternatieve aanwending (zoals energieopwekking d.m.v. verbranding) zijn. Mocht de energiecentrale voor pluimveemest in Moerdijk van de grond komen, dan zal een groot deel van het pluimveemestoverschot in Zuid-Nederland daar kunnen worden verwerkt.

Het is van belang om de risico's met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging in een zo vroeg mogelijk stadium te onderkennen.

3.3.2 Verzuring

In de gehele noordelijke zone is geen sprake van waarneembare verzuring in de open gebieden en de houtsingels. In de bosgebieden zijn wel aanwijzingen dat er verzuring optreedt.

3.3.3 Verspreiding

Voor zover bekend zijn er geen grote locaties in het plangebied waar de bodem verontreinigd is. De oude stortlocaties zijn geïnventariseerd en hier is een plan van aanpak voor opgesteld. Uit onderzoek blijkt dat er bij alle stortlocaties vermoedelijk geen sprake is van verspreiding van verontreiniging. Het gebruik van de oude stortlocaties dient afgestemd te worden de daarvoor benodigde veiligheidsmaatregelen.

In de noordoosthoek van het plangebied ligt een deel van het grondwaterbeschermingsgebied van het drinkwaterwinningsgebied Oosterhout. In het gebied in en rondom de kern van Teteringen is een verhoogde concentratie zware metalen aangetroffen in het ondiepe grondwater. Het is onbekend over welk oppervlak de verhoogde concentraties zich uit strekken. In hoeverre het gaat om van nature aanwezige gehalten is onduidelijk. Kenmerkend is dat de problematiek in grotere delen van Brabant voorkomt.

3.4 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

3.4.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontginning van het plangebied heeft vanaf de 12^e eeuw plaatsgevonden vanaf de lijn Teteringse dijk-Hoolstraat-Hoeveneind en de noordelijke zandrug (Abtshoef). Langs deze oude verbindingsweg die lag op de grens tussen natte en droge gronden zijn eertijds de eerste boerderijen gevestigd. Aan deze oude ontginningsweg liggen nog steeds enkele historische boerderijen. Ze zijn beschermd monument. De bouwstijl van deze boerderijen behoort tot het Kempisch langgeveltype (ca. 1800). Vaak maakt een Vlaamsche schuur deel uit van het bebouwingscomplex. Kenmerkend is dat alle boerderijen haaks en op enige afstand van de weg staan.

Ten oosten van deze ontginningsweg werden de gronden als bouwland in cultuur gebracht. De verkaveling van deze hoge bouwlanden was blokvormig.

Verder oostwaarts lagen de woeste gronden. Deze waren in gebruik als heidegebied voor de schapen. De mest van de schapen werd in schaapskooien verzameld en in plaggen op het bouwland opgebracht. Door de eeuwenlange bemesting volgens dit zogenoemde 'potstalsysteem' zijn er hoger gelegen bouwlandcomplexen ontstaan (bolle akkers).

Ten westen van de boerderijen werd de Lage Vucht vanaf de 13^e eeuw ontgonnen als hooi- en weiland. Hier heeft ook op grote schaal turfwinning plaatsgevonden. Plaatselijk resteren nog turfvaarten (Grote en Kleine Kruisvaart) en enkele veenputten. De verkaveling van de lagere gronden was en is nog overwegend opstrekkend. De blokvormige verkaveling van De Moeren is door latere verveningen ontstaan.

Met uitzondering van de woeste gronden was het gebied rond 1500 grotendeels in cultuur gebracht. Naast een agrarische functie hadden een aantal plekken ook een strategische functie. Langs de mark zijn enige verdedigingswerken aangelegd (Spinolaschans), evenals op de hoge rug van De Hartel naar het oosten waar een verdedigingswal werd aangelegd (Linie van de Munnikehof). In tijden van oorlog werd de laaggelegen Vuchtpolder onder water gezet, waarbij de Zwarte Dijk, voorzien van een schansenrij, een verdedigingslinie vormde tegen eventuele vijandelijke schepen.

Aan het eind van de 19^e eeuw zijn de woeste gronden deels ontgonnen als bouwland en voor het grootste deel bebost.

Ter hoogte van de dwarsverbinding Zwarte Dijk/Groenstraat/Laanzichtweg is Hoeveneind uitgegroeid tot het dorp Teteringen. De stad Breda is in de jaren 60 verder noordwaarts gegroeid met als laatste uitbreiding de wijk Hoge Vucht die grenst aan de Zwarte Dijk.

3.4.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn nog overblijfselen van de hiervoor beschreven ontstaansgeschiedenis aanwezig. Deze worden hieronder per gebied beschreven.

De duinen Hartelberg en Strikberg

In de Steentijd zijn de hoger gelegen locaties langs beken, vennen en andere laag gelegen gebieden interessant. Deze locaties boden een goede uitvalsbasis voor de jagers/verzamelaars uit die tijd. De duinen en dekzandopduikingen in het onderzoeksgebied zullen in die periode ook geliefde vestigingslocaties zijn geweest. Uit het Mesolithicum zijn vindplaatsen bekend van de Hartelberg en nabij het Mark-kanaal (Salesdreef) (afb. 3). Verwacht mag worden dat op de Strikberg eveneens Mesolithische vondsten aangetroffen kunnen worden. Omdat op deze zandopduikingen (vrijwel) geen latere sedimentatie heeft plaats gevonden, liggen (eventuele) Steentijd-vindplaatsen in deze zone vrij dicht onder de oppervlakte. Hierdoor is de kans groot dat deze verstoord zijn geraakt door latere bodemingrepen.

Door hun hogere ligging en hun positie ten opzichte van Breda en doorgaande wegen waren zowel de Hartelberg als de Strikberg in de loop der eeuwen militair-strategisch zeer interessante locaties. Op deze heuvels zijn in ieder geval in de vroege 17^{de} eeuw, maar mogelijk zelfs eerder verdedigingsschansen aangelegd. In de Tachtigjarige Oorlog wisselde Breda vijf maal van bezetter. In de jaren 1624-1625 en in 1637 ging dat gepaard met langdurige en omvangrijke belegeringen gepaard¹. Een groot gebied rond de stad was in deze periode voortdurend in ontwikkeling. Rond Breda ontstond een dynamisch geheel van omsingelingswallen, binnenwallen, grote en kleine schansen en kampen, waarvan de Hartelberg en de Strikberg deel uitmaakten. De met bos beplante Spinola-schans op de Hartelberg dateert uit de periode 1624-1625. Op deze berg zullen in de ondergrond echter ook nog restanten aanwezig zijn van eerdere aardwerken en versterkingen. Na de Tachtigjarige Oorlog hebben de heren van Breda op de Hartelberg voor het jachtgenot een warande laten aanleggen². Hiervan zijn geen tastbare overblijfselen bewaard gebleven. De kleine voormalige schans op de Strikberg dateert uit 1637. Van deze schans is aan de oppervlakte niets meer zichtbaar. Toch zullen ook hier in de ondergrond ongetwijfeld sporen aanwezig zijn van aardwerken, greppels en andere ingraveningen. In meer recente tijden heeft op de zandopduikingen zandwinning plaats gevonden (zie afbeelding 2a) ter verbetering van de gronden in de Vucht, waardoor in zekere mate het archeologisch bodemarchief ter plaatse verstoord zal zijn geraakt.

Net ten noorden van de Hartelberg heeft het gehucht de Hartel gelegen. Het gehucht wordt voor het eerst vermeld in 1324 en is in de 17^{de} eeuw verdwenen. Waarschijnlijk zullen de meeste resten van deze nederzetting gelegen zijn ten noorden van het Mark-kanaal, maar mogelijk zijn aan de zuidzijde van het kanaal ook nog bewoningssporen aan te treffen.

De duinen hebben een hoge verwachtingswaarde gekregen (afb. 14). Deze hoge verwachting is vooral gebaseerd op de aanwezigheid van archeologische sporen ter plaatse uit de Nieuwe Tijd in het algemeen en de periode van de Tachtigjarige Oorlog in het bijzonder. Ondanks het feit dat oudere archeologische sporen waarschijnlijk deels verstoord zullen zijn geraakt door latere activiteiten ter plaatse, kunnen in dit gebied ook sporen uit de Steentijd en de periode Vroege IJzertijd tot en met Vroege Middeleeuwen worden aangetroffen. Om die reden geldt voor deze zone dan ook een aanduiding als archeologisch waardevol gebied met een aanlegvergunning (zie verder hoofdstuk 5.3 en onder voorschriften). De zone langs het Mark-kanaal heeft een lage archeologische verwachtingswaarde, aangezien daar in recente tijd zandafgravingen en grootschalige vergravingen hebben plaats gevonden. De locaties waar zandafgravingen hebben plaats gevonden hebben geen enkele archeologische verwachtingswaarde meer (afb. 3). De locaties waar vergravingen



cultuurhistorische waarden

	OUDE PERCELERING
	OUDE BOS
	ONTGINNINGSBASIS MET VEEL RIJKSMONUMENTEN
	WATERKERENDE DIJK (MIDDELEEUWS)
	OUDE WEG, DRIFT OF STEEG
	BESTAANDE TURFVAART

	LINIE, SCHANS, STRIKBERG
	SEDERT 1900 WEINIG-VERANDERDE KERN
	VOORMALIGE ABTSHOEVE
	LANDGOED

afbeelding 13: archeologische en cultuurhistorische waarden

Vuchtpolder en de Moeren is het Middeleeuwse verkavelingspatroon met smalle opstrekkende kavels nog steeds voor een groot deel aanwezig. Deze percelering is in cultuurhistorisch opzicht van grote waarde omdat dit type patroon in Zuid-Nederland weinig meer voorkomt. Het patroon van wegen en waterlopen in het poldergebied heeft eveneens een belangrijke cultuurhistorische betekenis.

In het plangebied zelf lagen vanaf 1335 de landerijen van de Abtshoeve. Deze hoeve was tot ca. 1800 bezit van de abdij van Tongerlo. Het gebouw zelf ligt net ten noorden van het plangebied, maar de bijbehorende landerijen liggen in de Lage Vught. Binnen het plangebied ligt ook de locatie waar vermoedelijk de nederzetting heeft gelegen van de turfstekers die de Abtmoeren hebben ontgonnen. Deze locatie, de Keetbergen genaamd, ligt echter in een gebied dat in latere tijden vergraven is. Eventuele bewoningssporen ter plaatse zullen dan ook waarschijnlijk verg-raven zijn. Ten noordoosten van de Keetbergen ligt in het plangebied het noordelijke einde van de linie Munnikenhof. Deze linie is vermoedelijk in 1701 aangelegd door Menno van Coehoorn. Na 1824 werden aan deze linie nog enkele schansjes toegevoegd. De verdedigingswerken zijn van bijzonder cultuurhistorisch belang. Het gebied ten noorden en noordwesten van de linie binnen het plangebied is volledig verstoord door zandafgravingen.

Het poldergebied heeft, met uitzondering van de linie Munnikenhof, een lage archeologische verwachtingswaarde (afb. 3). Eventuele archeologische resten uit de periode voor de Middeleeuwen zullen door latere ontginningsactiviteiten zijn verstoord. De sporen uit de Middeleeuwen bestaan voornamelijk uit de goed bewaarde infrastructuur van wegen, wateringen en (verkavelings)sloten. Deze resten hebben duidelijk een hoge cultuurhistorische waarde, aangezien deze resten nog steeds tastbaar aanwezig zijn in het huidige landschap⁴.

Het overgangsgebied tussen het poldergebied en Meerberg

De overgangszone tussen het laaggelegen veengebied en de hooggelegen dekzandvlakte zal in de Steentijd, net als de duinen, een zeer geliefde vestigingsplaats zijn geweest. De Steentijd-vondsten direct ten zuiden van het gebied (afb. 3) zijn vrijwel allemaal in deze landschappelijke zone aangetroffen. De relatieve hoge dichtheid aan Steentijdvondsten in dit gebied kan worden verklaard door het feit, dat de vroeg-pleistocene gronden in dit gebied onder een relatief dunne dekzandlaag en een inmiddels weggegraven veenlaag liggen. Hierdoor liggen de Steentijdvondsten vrijwel aan de oppervlakte. Vondsten vanaf de Bronstijd worden schaars, omdat vanaf die periode veengroei in het gebied heeft plaatsgevonden. Voor zover er archeologische resten aanwezig waren in het veen zijn deze met het afgraven van het veen verloren gegaan⁵.

De conservering van eventuele archeologische vindplaatsen in deze overgangszone zal over het algemeen niet gunstig zijn. Doordat in het gebied nooit een afdekkend (es)dek is gevormd, zijn eventuele archeologische resten in de ondergrond waarschijnlijk door veenwinning, verploeging en andere bodembewerking aangetast of volledig verstoord. Om deze reden heeft deze overgangszone dan ook slechts een middelhoge archeologische verwachtingswaarde gekregen.

In het overgangsgebied van de Lage Vucht naar de hogere zandgronden zijn een groot aantal oude veepad en wegen in het wegen- en verkavelingspatroon herkenbaar. Deze paden lopen loodrecht op de Hoeveneind en werden eertijds gebruikt als verbinding van de boerderijen aan de historische ontginningsbasis naar de wei- en hooilanden aan de westzijde en de woeste gronden aan de oostzijde. Het Bergse pad aan de westkant markeert de grens van het vroegere veengebied; de Heistraat vormde de grens met de voormalige heidegronden.

De hoge dekzandgronden

In het noordoostelijk deel van het plangebied (Meerberg) liggen hoge dekzandgronden met een esdek. De aanwezigheid van een esdek heeft een zeer gunstige invloed op eventueel in de onder-

grond aanwezige archeologische resten. Door het minimaal 50 cm dikke cultuurdek worden deze resten namelijk beschermd voor bodemverstoringen, zoals ploegen. Voor het plangebied is kritisch gekeken naar de aanwezigheid van esdekken in combinatie met de bewoningsmogelijkheden in het verleden. Het esdekgebied dat grenst aan de overgangszone naar de laaggelegen polders heeft een hoge archeologische verwachting. In dit gebied zijn vondsten aan te treffen uit alle verschillende perioden, vanaf de Steentijd tot en met de Middeleeuwen. Door dit gebied loopt bovendien de verdedigingswal uit de Tachtigjarige Oorlog van Meerberg naar Terheijden, welke is opgeworpen in 1637. Het esdekgebied aan de oostgrens en de noordoostgrens van het plangebied heeft eveneens een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze zone zijn, zeker langs de eeuwenoude weg richting Geertruidenberg, eveneens sporen uit alle perioden te verwachten, maar met name uit de periode vanaf de Vroege IJzertijd. Vanaf deze tijd neemt het aantal min of meer plaatsconstante nederzettingen in het dekzandgebied toe en is de trefkans voor het aantreffen van resten hiervan groter dan voor perioden voor die tijd. Het esdekgebied hier tussenin heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde gekregen. In dit gebied heeft het ontginningscomplex van Meerberg gelegen. Dit complex dateert al van voor 1335. Doordat dit gebied in die periode is ontgonnen zullen eventuele oudere sporen waarschijnlijk verstoord zijn geraakt.

Het akkercomplex van Meerberg zelf is van landbouwhistorisch belang. Langs de weg Meerberg aan de noordgrens van het plangebied ligt een gehucht met dezelfde naam. Leenders geeft aan dat het gehucht een jonge ontwikkeling lijkt, maar dat de nederzetting al op de kaart van de Abtshoef uit 1659 staat aangegeven⁶. Ter hoogte van dit gehucht is de bodem binnen het plangebied in latere tijden door ontzanding verstoord geraakt.

Uit het zuidoostelijk deel van het plangebied zijn vier vindplaatsen bekend, die betrekking hebben op het stuifzandgebied en de zuidelijk ervan gelegen akker aan de Parallelweg. In dit gebied zijn tijdens een veldverkenning in de zeventiger jaren een drietal artefacten uit de Steentijd aangetroffen. Die delen van dit gebied waar het podzolprofiel nog wel intact is, hebben in principe een hogere verwachtingswaarde met betrekking tot Steentijd-vindplaatsen. Het feit echter dat deze locaties sinds het midden van de 19^{de} eeuw vrijwel volledig met bos zijn beplant maakt de kans op het aantreffen van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen uit deze periode weer kleiner, zodat voor deze gebieden een middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt.

De cultuurhistorische waarde van deze zuidoosthoek van het plangebied ligt verder in de Nieuwe Tijd. Rond dit deel van het plangebied liggen op verschillende plaatsen relictten uit de Tachtigjarige Oorlog. Aan de zuidrand heeft in 1624/1625 het kampement gelegen waar Spinola zelf heeft verbleven. De begrenzing van het voormalige kamp schampt net de zuidelijke begrenzing van het plangebied, net als de bijbehorende buitenwal uit 1624 (afb. 3). Ten westen van de weg het Cadettenkamp heeft in 1637 een groot legerkamp gelegen: het Cadettenkamp. Van dit kamp zijn bovengronds geen sporen meer zichtbaar, maar wellicht zijn in de ondergrond wel sporen aanwezig. De westelijke grens van het losse deel van het plangebied ligt juist ter hoogte van de zuidoostelijke hoek van het kamp (afb. 3). Naast deze elementen zijn zich hier nog andere cultuurhistorische relictten te noemen⁷:

- het landgoed Laanzicht uit ca. 1654,
- het Dominicanessen van Bethanieklooster in en rond huis Laanzicht vanaf 1870,
- landgoed Rustenburg,
- de voormalige galg van Breda aan het Cadettenkamp en het oefenschanswerk uit de 18^{de} eeuw.



monumenten

rijksmonument

gemeentelijk monument

afbeelding 15: monumenten

3.4.3 Monumenten

In het buitengebied van Teteringen staan een aantal monumentale gebouwen. Het betreft hier voornamelijk hoeven.

Sinds de Middeleeuwen worden de gronden langs het Hoeveneind en deels langs het Moleneind systematisch ontgonnen, in kavels ingedeeld en bebouwd met hoeven. Deze hoeven kunnen als volgt worden gekenmerkt: hoeven in bezit van een dwarsdeel, houten gebinten als draagconstructie, de buitenwanden worden gebouwd in rode baksteen of gele IJsselsteen in kruisverband en zijn voorzien van een houten dakkap meestal bedekt met riet. De meeste boerderijen bezitten een bakhuis en enkele een z.g. Heerenkamer.

In de 18^e eeuw worden een aantal van deze boerderijen uitgebreid en/of verbouwd. De plattegrond wordt in de 18^e eeuw breder en de helling van het dak wordt steiler. De bouwstijl van deze boerderijen behoort tot het Kempisch langgeveltype (ca. 1800). Vaak maakt een Vlaamse schuur deel uit van het bebouwingscomplex. Kenmerkend is dat alle boerderijen haaks en op enige afstand van de weg Hoeveneind staan. Aan de oude ontginningsweg liggen nog steeds enkele historische boerderijen. Ze zijn beschermd rijksmonument.

In de 19^e eeuw verdwijnen veel oude boerderijen door herbouw of ze worden onherstelbaar gewijzigd. Opvallend bij de boerderijen die in de tweede helft van de 19^e eeuw herbouwd worden is, dat zij geen wolfdak hebben, maar aan beide zijden een topgevel krijgen. Dit is een zeer lokaal gebruik en typisch voor veel boerderijen in Teteringen.

De boerderijen krijgen dragende binnenmuren tussen woongedeelte en stal en vaak overdwars door het object. Tussen deze balkdragende muren wordt vaak de schoorsteenmantel geplaatst.

Naar het eind van de 19^e eeuw nemen eclectische versieringen op de gevel toe (diverse kleuren baksteen, speklagen van stuc, etc.)

Bij een aantal hoeven staat nog een Vlaamse schuur. De meeste hebben nog het oorspronkelijke drie- of vierdelige houten gebint en zijn nog afdekt met riet.

3.4.4 Landschapstypologie en visuele waarden

Als resultante van het abiotisch patroon en de occupatiegeschiedenis is een afwisselend landschap ontstaan. In het plangebied zijn vijf landschappelijke eenheden te onderscheiden:

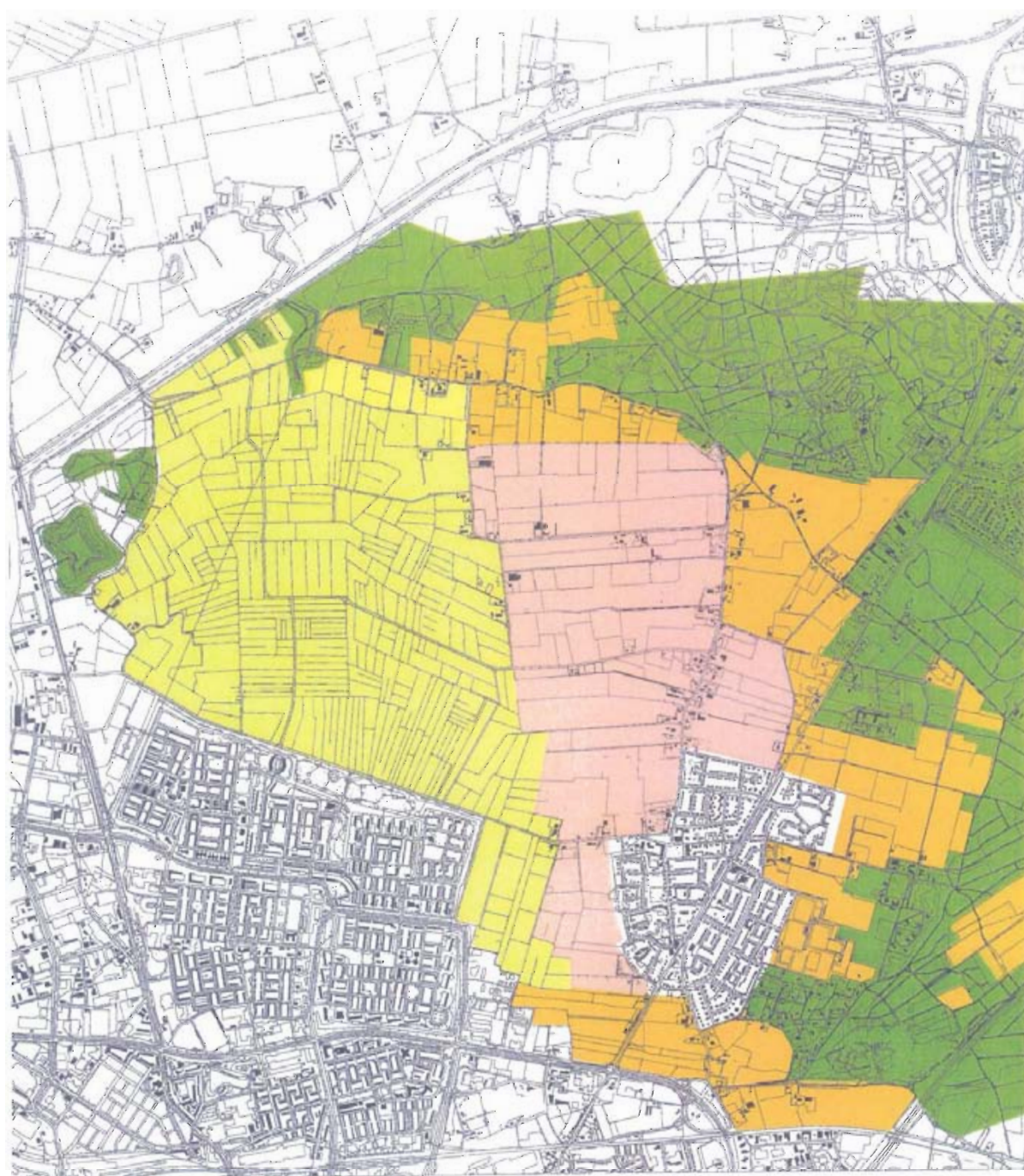
Bos

Aan de oostrand van het plangebied ligt de Boswachterij Dorst die aan de noordzijde overgaat in het bosgebied Vrachelse heide. Beide bosgebieden zijn gelegen op de hoge delen van de dekzandrug die de laagte van De Lage Vucht/De Moeren begrenst. In het bosgebied overheerst naalddhout. Uitzondering vormen de eikenhakhoutpercelen in de bosrand oostelijk van Teteringen en het bosgebied bij Zuiderhout. Door het bos lopen een groot aantal onverharde wegen en paden. Aan de westrand vormen de beboste Spinolaschans en De Hartel een massieve groene rand.

De bosranden vormen een fraaie begrenzing van de aanliggende open ruimtes. Bijzonder is het aanwezige hoogteverschil te plaatse van de bosrand. Soms is er sprake van een steilrand, dan weer is er een meer glooiend reliëf aanwezig.

Veenpolder: Lage Vuchtpolder/De Moeren

Dit deel van het plangebied wordt gekenmerkt door relatieve grote openheid, een dicht slotenpatroon en een grondgebruik van overheersend grasland. Kenmerkend voor de openheid van de Lage Vucht is dat de ruimte begrensd wordt door vier verschillende randen:



- veenpolder
- overgangszone
- bosrandzone
- bos

afbeelding 16: landschapstypologie

- zuidrand: de stedelijke rand van de wijk Hoge Vucht: een fraaie rand met afwisselend hoogbouw, laagbouw. De harde rand van de bebouwing wordt verzacht door het park dat op de rand van de wijk met het landschap ligt.
- oostrand: de dorpsrand van Teteringen. De oude linten Hoeveneind en Zwarte Dijk vormen een geleidelijke overgang tussen dorp en landschap. De bestaande open ruimten tussen de bebouwing aan deze linten maken het zicht op dorp en landschap mogelijk.
- noordrand: de massieve groene rand van de beboste zandrug. Op de grens van bos en open gebied ligt de oude weg Meerberg/Vrachelse Baan met daarlangs enkele boerderijen en woningen.
- westrand: De Spinolaschans vormt een groen eiland waarlangs plaatselijk zicht is op de halfopen rand van de rivier de Mark met bedrijfsbebouwing op de oeverzones.

De maat van de openheid van de polder is waardevol voor de omgeving van Breda.

Overgangszone: oud Akkerlandschap

Ter weerszijden van het Hoeveneind tussen Blauwhoefsedreef en de Zwarte Dijk ligt het lichtglooiende oude akkergebied. Het landschapsbeeld is tussen de Blauwhoefsedreef en de noordrand van Teteringen sterk besloten geraakt door het intensieve grondgebruik dat bestaat uit boomteelt en bouwland en door de omvang van de bebouwing die aan de wegen geconcentreerd is. De opgaande landschappelijke beplantingen zoals laanbeplanting langs de wegen en de houtsingels en bomenrijen op perceelsranden dragen aan de beslotenheid van het ruimtelijk beeld bij. Direct ten westen van Teteringen is de oorspronkelijke openheid van de oude akkercomplexen behouden gebleven. De uitzichten vanaf het Hoeveneind in westelijke richting op het open poldergebied zijn een waardevol kenmerk van de visueel-ruimtelijke structuur van het plangebied.

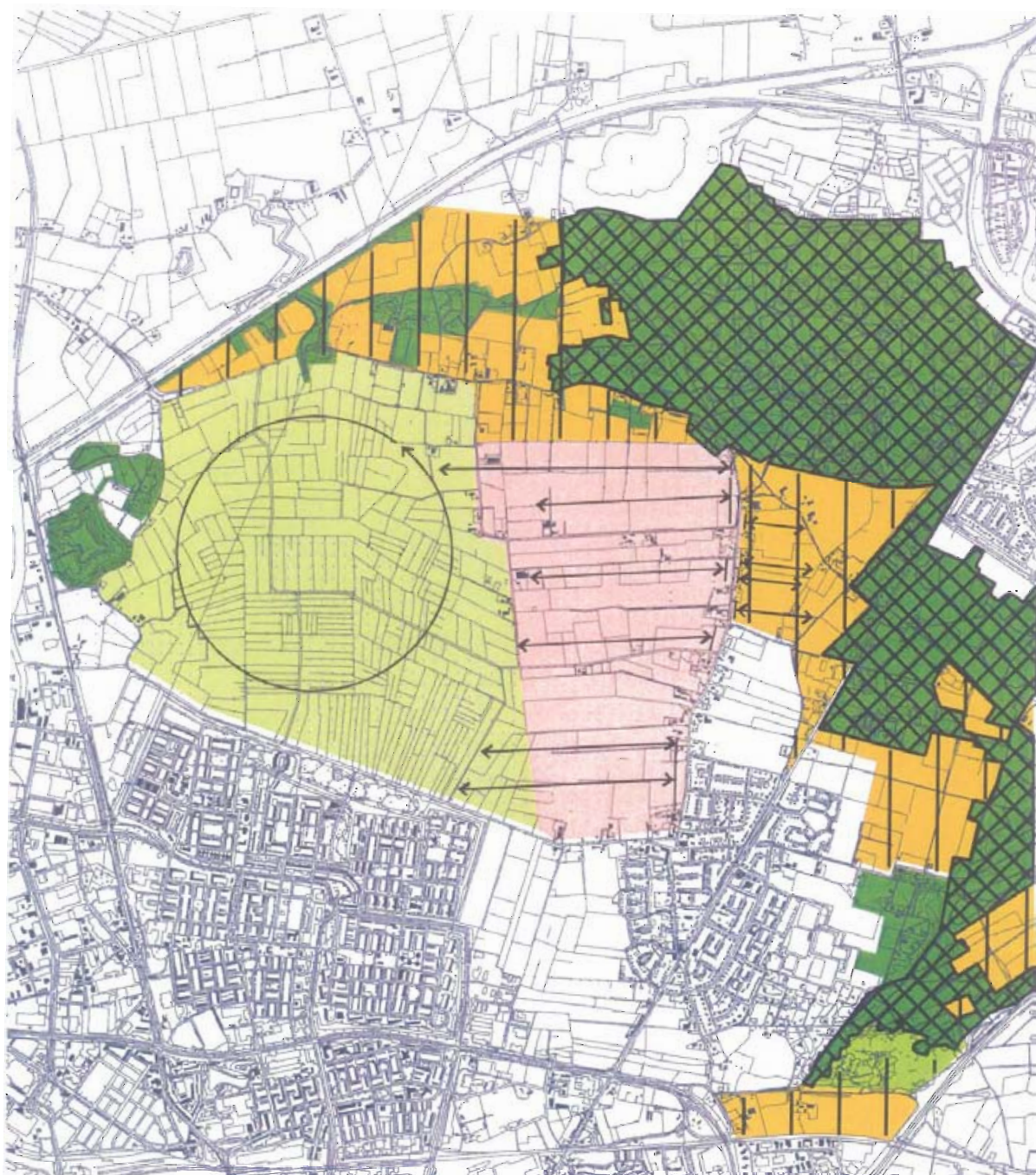
Bosrandzone: Hoeven- en Kampenlandschap en jonge heide-ontginningslandschap

Tussen het bosgebied en het oud akkerlandschap ligt een zone met oude boshoeven-of kampontginningen. De ontginning heeft hier meer op individuele basis plaatsgevonden waardoor een kleinschalige structuur met kleinere ruimten is ontstaan.

In deze randzone van het bosgebied zijn de dichte groene rand van het bos en de laanbeplanting langs wegen sterk bepalend voor het landschapsbeeld. Dit geeft deze zones een sterk besloten karakter. De randzones zijn echter minder dicht bebouwd dan het oude akkerlandschap en het grondgebruik is er minder intensief. Binnen de structuur van landschappelijke beplantingen zijn de ruimten daardoor relatief open.

Ten oosten van Teteringen zijn deze ruimten ingevuld met sportvelden.

Op een aantal plaatsen is de voormalige heide niet bebost maar ontgonnen tot landbouwenclave. Deze gebieden aan de rand van het bos vormen aantrekkelijke open ruimten. Deze gebieden worden gekenmerkt door grotere kavels. In het gebied lopen enkele onbeplante paden die veelal op het tracé van oude schaapsdriften liggen. Aan de boszijde liggen de restanten van een oude wildwal.



-  veenpolder
open grootschalige eenheid
-  bosrandzone
open onbebouwde eenheid in contrast met de gesloten bosrand, (bosrand is beplant) middel grootschalig
-  overgangszone c/a ontginningsas
overgang gesloten - open, hoofdrichting haaks op ontginningsas, kleinschalig
-  bos
gesloten
-  open: zichtrelaties
lange zichtlijnen: haaks op ontginningsas en agrarisch grondgebruik tot aan ontginningsas

afbeelding 17: visuele waarden

4. RUIMTELIJK BELEID BUITENGEBIED TETERINGEN

In mei 2000 is het structuurplan Breda Noordoost-Teteringen vastgesteld door de gemeenteraad van Breda. Hiermee zijn de hoofdlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Teteringen en het buitengebied in de noordoosthoek van Breda vastgelegd. In het structuurplan is uitgesproken dat bouwen aan de VINEX in Breda Noordoost-Teteringen hand in hand moet gaan versterking van de functies van het buitengebied: landbouw, natuur en recreatie binnen een sterke landschappelijke structuur. In dit bestemmingsplan worden de hoofdlijnen van beleid voor het buitengebied zoals neergelegd in het structuurplan verder uitgewerkt in ruimtelijk beleid dat vertaald kan worden naar een regeling in het bestemmingsplan.

4.1 LANDSCHAPSVISIE

4.1.1 Actuele landschapswaarden

Het landschap rond Breda-noordoost en Teteringen is waardevol. Voor een uitgebreide inventarisatie en analyse van het gebied en een beschrijving van het plankader wordt verwezen naar hoofdstuk 3. De waarden en potenties van het actuele landschap worden hieronder in enkele kernpunten samengevat:

A. Samenhang

Bijzonder is dat de hoge gronden en de lage gronden op zeer korte afstand naast elkaar voorkomen. De hoge en lage gronden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en vormen samen een hechte eenheid. Ondanks de verschillen functioneren de hoge en lage gronden als een samenhangend geheel. Deze samenhang komt tot uiting in de systemen van:

- landgebruik (weiden en akkers, extensief en intensief gebruik),
- water (kwel en infiltratie),
- natuur (uitwisseling van natte en droge natuur),
- recreatie (rust en druk, toegankelijkheid en ontoegankelijkheid),
- milieu (uitwisseling nutriënten: schoon en vuil).

Het landschap rond Breda-noordoost en Teteringen is een samenhangend en samenwerkend geheel van hoge en lage gronden en dient op de eerste plaats als een totaal systeem beschouwd te worden.

Variatie

Versillen in de hoge en lage ondergrond leiden tot variatie. Variatie uit zich in een verschillend gebruik van de gronden en een gevarieerd ruimtelijk beeld. De diverse landschapstypen getuigen hiervan. De volgende landschapstypen worden onderscheiden: de veenpolder, het overgangsgebied, de bosrandzone, de bosweides en het bos. Elk landschapstype heeft zijn eigen karakter. De verscheidenheid en het contrast tussen de lage, natte, open veenpolder en de hoge, droge, meer besloten akkergronden is groot. De vele gradiëntrijke situaties maken het waardevol. Dit is gunstig voor een rijke schakeling van natuur en landschap en een gevarieerd landschapsbeeld. Het landschap rond Breda-noordoost en Teteringen is aantrekkelijk en waardevol voor mens en dier door de gevarieerdheid ervan. Het landschap bestaat uit verschillende waardevolle landschappelijke eenheden, elk met hun specifieke kenmerken in gebruik en beeld.

Identiteit

Twee zaken bepalen in combinatie de identiteit, het beeldmerk van het landschap: de open veenpolder en de dichte rand.

Belangrijk is de maat van de open veenpolder. De omgeving van Breda kent een dergelijk type veenpolder met zo'n grote open ruimte niet. Naast de openheid is ook de cultuurhistorische verkavelingstructuur en de natheid van de polder belangrijk.

Verder is ook de dichte en besloten rand die het gebied omgeeft van belang. De rand bestaat uit de bossen van de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst, de dorpsrand van Teteringen, de stadsrand van de Hoge Vucht en de groene rand van de Hartel en Spinolaschans. De rand begrenst het landschap. Er is als het ware sprake van een landschapskamer waarbinnen diverse plekken aanwezig zijn zoals de veenpolder de Hoge Vucht en de Moeren, de overgangszone rond het Hoeveneind en de bosrandzone tegen de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst.

Door de dichte en besloten rand wordt de ruimtelijkheid en openheid van de polder nog eens benadrukt.

De openheid, de maat, de natheid en de oude verkavelingen van de Lage Vuchtpolder bepalen in grote mate de identiteit van het gebied. Dit is van grote waarde. Eenzelfde belangrijke waarde is toe te kennen aan de gesloten rand van bos en stad om het gebied heen. De open Lage Vuchtpolder en de gesloten rand tezamen geven identiteit en betekenis aan het landschap van Breda-Noord-oost en Teteringen.

4.1.2 Bescherming actuele landschapswaarden

Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de beschreven actuele waarden van het landschap in het buitengebied van Teteringen te beschermen.

In de bestemming van het gehele agrarisch gebied in Teteringen worden de landschappelijke waarden tot uitdrukking gebracht. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van deze waarden is een belangrijk onderdeel van de doeleindsomschrijving van de bestemming en werkt door in de bouw- en gebruiksvoorschriften en het aanlegvergunningstelsel die bij de bestemming horen. In het plangebied kan onderscheid gemaakt worden tussen:

Openheid en cultuurhistorische waarden in de Lage Vuchtpolder

In de Lage Vuchtpolder wordt het behoud van de openheid en de cultuurhistorische lijnen en verkavelingspatronen nagestreefd. Dit betekent dat er geen nieuwe bebouwing in dit gebied mag worden opgetrokken; alleen bestaande agrarisch bedrijven mogen in beperkte mate binnen hun bouwvlak uitbreiden. Het plaatsen van hoge teeltondersteunende voorzieningen is in dit gebied niet toegestaan. De landschappelijke openheid wordt tevens beschermd door middel van het aanlegvergunningstelsel dat het beplanten van de gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van sierteelt en houtteelt verbiedt.

Het cultuurhistorisch waardevolle sloten- en verkavelingspatroon wordt eveneens beschermd door middel van het aanlegvergunningstelsel dat het dempen van sloten en greppels aan een aanlegvergunning verbindt.

Lange zichtlijnen en landschapselementen in de overgangszone

Deze zone beslaat het gebied tussen Hoeveneind en de Lage Vuchtpolder.

In dit gebied is het beleid gericht op het openhouden van de bestaande open zichtlijnen in oost-westrichting tussen Hoeveneind en de polder. Dit betekent dat er in dit gebied geen nieuwe bebouwing bij mag komen met uitzondering van een beperkte uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven en burgerwoningen binnen het bouwvlak. Hoge teeltondersteunende voorzieningen mogen uitsluitend op het bouwvlak worden geplaatst. Voor de landschappelijke inpassing van bebouwing en teeltondersteunende voorzieningen zijn richtlijnen opgesteld (zie par 4.1.4). Om de bestaande open zichtlijnen in oost-westrichting te behouden is het uitbreiden van de oppervlakte boom/sierteelt in de overgangszone niet toegestaan. Dit wordt geregeld door middel van het aanlegvergunningstelsel dat het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van sierteelt of houtteelt als strijdig gebruik aanmerkt.



afbeelding 18: visie: beschermen en bouwen van landschap

In de overgangszone is de bestaande structuur van houtsingels in oost-westrichting cultuurhistorisch en visueel waardevol. Deze structuur wordt beschermd door de bestaande houtsingels/lanen in oost-westrichting als landschapselement te bestemmen. Tevens is het vellen of rooien van houtgewas aan een aanlegvergunning gebonden.

Het besloten karakter van de bosrandzone

Het gebied grenzend aan de bosrand van de Vrachelse en Teteringse Heide wordt gekenmerkt door een kleinschalige en besloten ruimtelijke opbouw als gevolg van de aanwezige structuur van landschappelijke beplantingen. Binnen deze structuur liggen aantrekkelijke open ruimten. Het beleid is erop gericht om deze structuur te versterken. Nieuwe bebouwing wordt in dit gebied geweerd met uitzondering van beperkte mogelijkheden tot uitbreiding van bestaande bebouwing binnen het bouwvlak. Met het oog op een goede ontwikkeling van het raamwerk van landschappelijke beplantingen is het vellen, rooien en aanplanten van houtgewas in de bosrandzone aan een aanlegvergunning verbonden.

4.1.3 Visie: bouwen aan het landschap

Huidige ontwikkelingen

Het huidige landschap rond Teteringen staat aan de vooravond van grote veranderingen. De verstedelijkingsplannen met nieuwe woongebieden, hoogwaardig openbaar vervoer, een golfterrein en akkers voor water en natuur bezetten grote delen van het landschap. Recent is een herinrichting in gang gezet. Verder doen zich in het buitengebied allerlei autonome ontwikkelingen voor, er zijn omschakelingen naar ander agrarisch grondgebruik, er verdwijnen agrarische bedrijven, er is een toenemende recreatieve druk en sprake van verdroging. Ook zijn er voortdurend vragen die op het buitengebied afkomen o.a.: de vraag naar meer recreatie, naar waterberging, een duurzaam schoon milieu, een duurzaam veilig verkeerssysteem, de vraag naar meer natuur, schoon water, en tot slot de vragen vanuit de agrarische sector en omwonenden.

Gevaren van autonome ontwikkeling

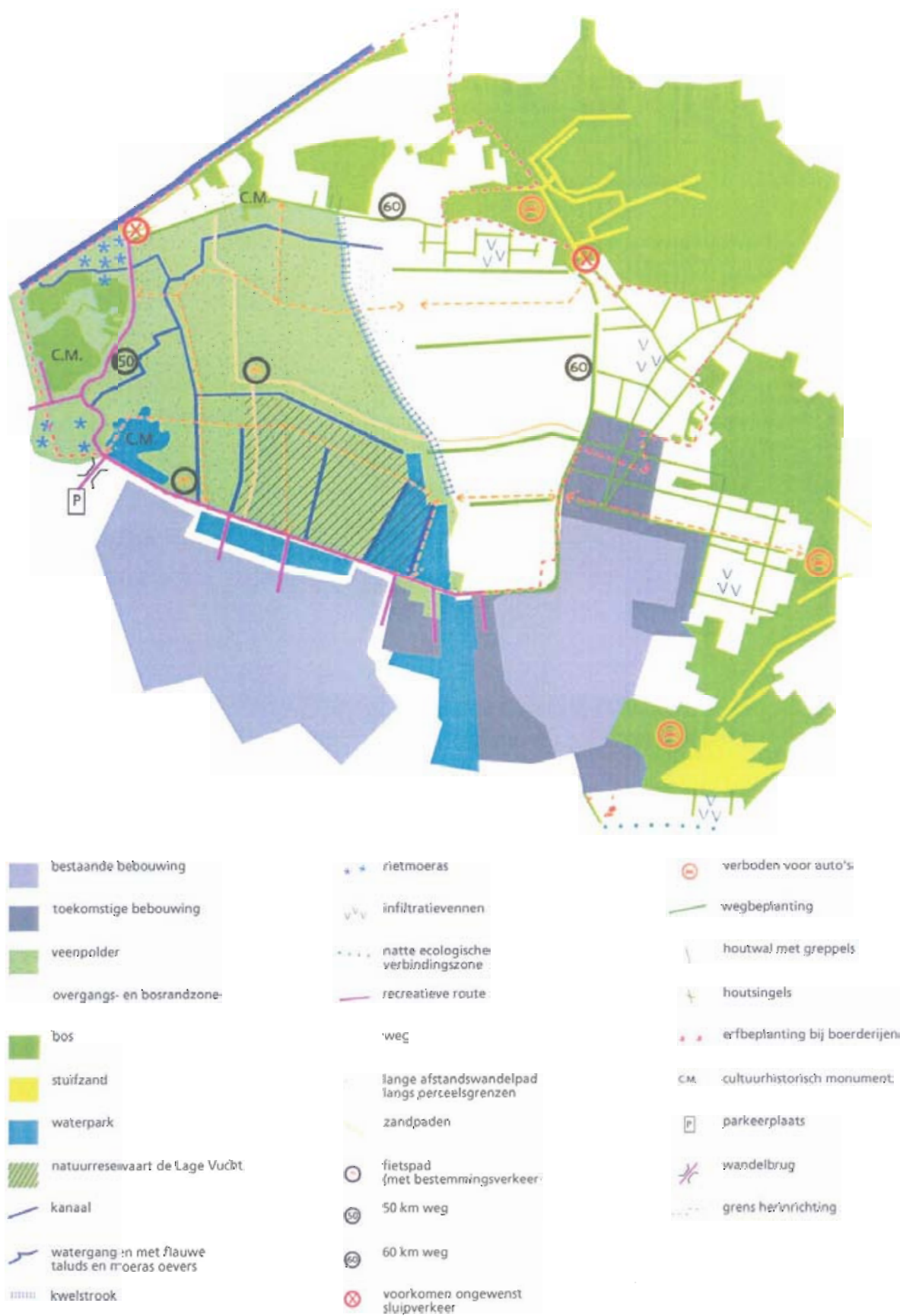
Als deze ontwikkelingen en vragen niet in hun samenhang worden beschouwd en niet op hun consequenties worden bekeken, ontstaat een vaag en onduidelijk landschap. Daarmee zal de samenhang tussen de hoge en lage gronden verdwijnen. De variatie van de diverse landschappelijke eenheden dreigt dan te worden aangetast. De identiteit van het landschap staat op het spel. Kortom, een ongewenste bedreiging van de actuele landschapswaarden.

Het landschap rond Breda-noordoost en Teteringen is hiervoor te waardevol. Het is een landschap om in alle opzichten zuinig op te zijn. Zeker nu er zoveel diverse ontwikkelingen en vragen zijn, is eerst een samenhangende visie op het landschap nodig.

Visie: beschermen van en bouwen aan het landschap

Als tegenwicht voor de verstedelijking en allerlei autonome ontwikkelingen en als antwoord op alle vragen moet het landschap beschermd worden en aan het landschap gebouwd worden. Deze visie pleit voor een verweving van het agrarisch grondgebruik met een landschappelijk raamwerk voor water, natuur en recreatie. In feite wordt er fysieke ruimte geclaimd om het landschap van Breda-Noordoost en Teteringen te kunnen dooraderen met een stevig en robuust groen raamwerk. Het oprichten van dit landschappelijk raamwerk is een eerste stap naar een landschappelijke ordening van het gebied.

Met dit doel is tegelijkertijd met het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied het landschapsbeleidsplan Teteringen opgesteld. In dit plan wordt de visie op de ontwikkeling van het landschap uitgebreid beschreven. Tevens wordt in dit document aangegeven hoe de gemeente deze ontwikkeling wil realiseren in samenhang ook met het landinrichtingsproject Teteringen.



afbeelding 19: landschappelijk raamwerk (landschapsbeleidsplan Teteringen)

Water en natuur als sturend principe

Voor de lange termijn (na 2012) is het streven er op gericht om het hele gebied ten behoeve van meer natuur te reorganiseren. Hierbij zouden waterstromen als belangrijk ordenend principe moeten gelden zodat een duurzame relatie tussen kwel- en inzijsgebieden ontstaat.

Het landschappelijk raamwerk dient gebouwd te worden op basis van de systemen van water en natuur in het gebied. Deze systemen zijn sturend voor het lokaliseren en inrichten van het landschappelijke raamwerk. Uitgangspunt is een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit zijn hierbij belangrijk.

Het ontwikkelen van de gewenste natuur hangt direct samen de kwaliteiten van het watersysteem.

Het watersysteem legt de verbinding tussen de hoge en de lage gronden oftewel de verbinding tussen de inzijs- en de kwelgebieden. Zo dragen 'schone' en hooggelegen inzijsgebieden ertoe bij dat de nagestreefde natuur gerealiseerd kan worden in de lager gelegen kwelgebieden. Op basis van water en natuur worden de meest geschikte plekken gevonden om infiltratiemogelijkheden, uittredende kwel en uitwisseling van natte en droge natuur een plaats te geven binnen het te ontwikkelen landschappelijk raamwerk.

Groene en bruine koers als ontwikkelingsmotoren

Het is belangrijk een sterk landschappelijk raamwerk te ontwikkelen op basis van twee mogelijke koersen: de groene koers en de bruine koers.

In het gebied met de groene koers (de veenpolder) is naast natuur- en landschapsbescherming ook de aandacht gericht op de ontwikkeling ervan. Om de landschapsontwikkeling te realiseren zal hier vanuit algemene middelen geïnvesteerd moeten worden.

In het gebied met de bruine koers (de overgangszone en de bosrandzone) is behalve natuur- en landschapsbescherming ook het verweven van het landschap met landschapselementen van belang. Hier dient gezocht te worden naar nieuwe economische dragers voor landschapsontwikkeling.

4.1.4 Landschappelijk raamwerk

Bundeling van functies

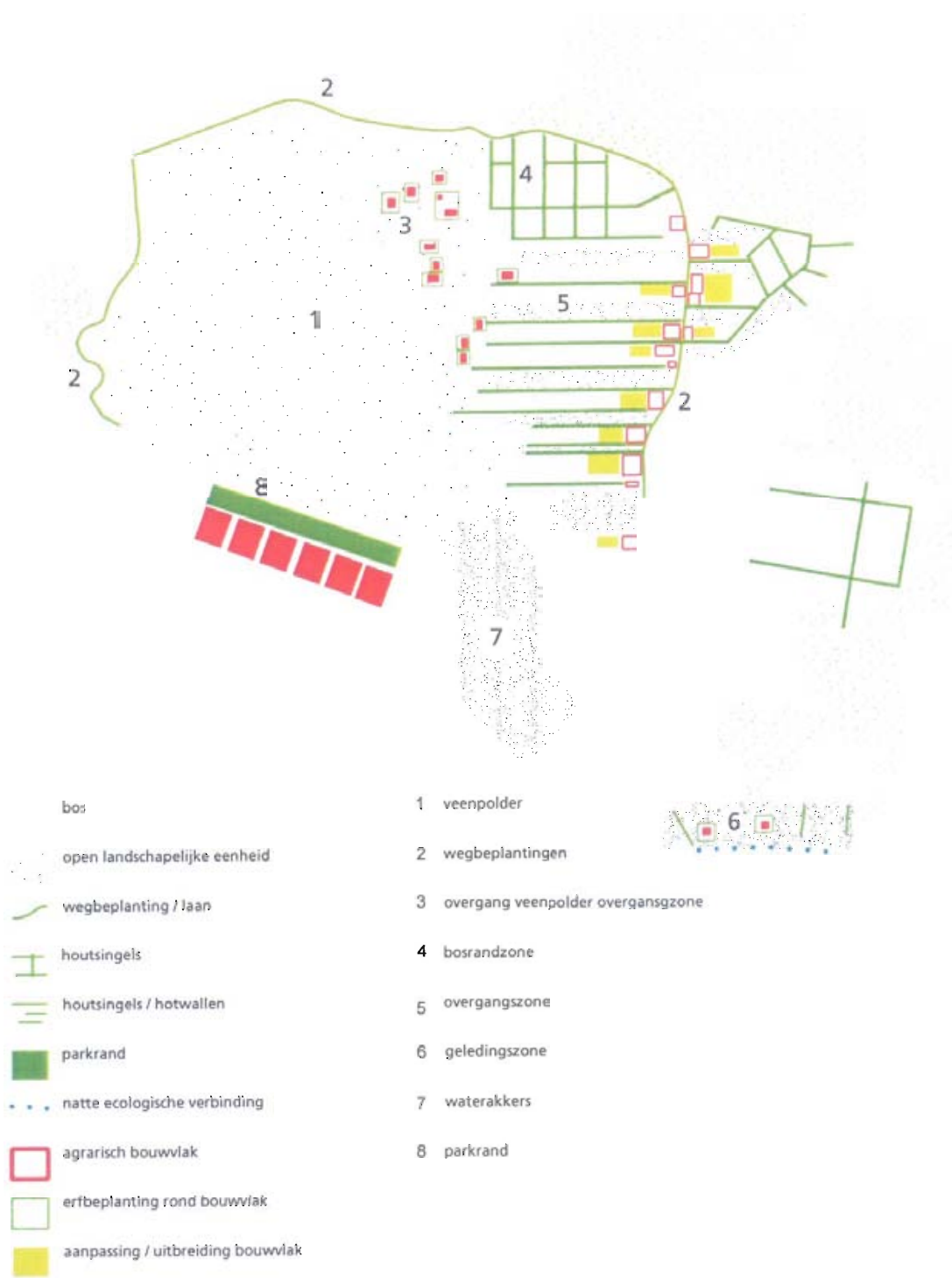
Het is belangrijk een sterk landschappelijk raamwerk te bouwen. Het raamwerk is een combinatie van water, natuur en extensieve recreatie. Door deze te bundelen ontstaat een robuuste structuur welke tegen een stootje moet kunnen. Het raamwerk bestaat dus niet alleen uit beplantingen, maar ook watergangen met oever- en kwelzones, cultuurhistorische elementen, fiets- en wandelpaden, infiltratiebekkens, erven, zandpaden, parkgebieden en natte hooilanden maken er deel van uit.

Binnen dit landschappelijke raamwerk liggen de gebruiksruimten voor landbouw, wonen en verkeer. Voor de gebruiksruimten komen regels. De melkveehouderij wordt gezien als de hoofdruimte van het gebied. Er wordt ruimte geboden aan veranderingen maar binnen een aantal voorwaarden. In de veenpolder wordt bijvoorbeeld gestreefd naar een extensivering van het weidebeheer.

Versterken actuele landschapswaarden

Bij het bouwen aan het raamwerk dienen de actuele landschapswaarden te worden versterkt en ontwikkeld zoals:

- samenhang tussen de hoge en de lage gronden. De hoge en de lage gronden dienen te functioneren als een totaal systeem. Te denken valt aan de ontwikkeling van een logisch systeem voor water, natuur, recreatie en ontsluiting tussen beide gebiedseenheden.
- de variatie van de verschillende landschappelijke eenheden. Voorop staat het behouden en ontwikkelen van verschillen in en karakter tussen de diverse landschappelijke eenheden.



afbeelding 20: toetsingskader landschappelijke inpassing

- de gaafheid en openheid van de veenpolder en de beslotenheid van de rand. Het behoud en de eventuele verbetering van de open polder en de gesloten rand is belangrijk.

Uitwerking landschappelijk raamwerk

De ontwikkeling van het raamwerk wordt hier verder beschreven.

Er zijn 6 inrichtingsvoorstellen. Ze betreffen:

1. de veenpolder de Lage Vucht
2. de overgangszone
3. de bosrandzone en het bos
4. de waterkralen van Breda
5. de boerenerven en de woonbebouwing
6. op pad

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het landschapsbeleidsplan Teteringen.

4.1.5 Planologische regeling landschapontwikkeling

De gewenste landschapontwikkeling zoals beschreven in paragraaf 4.1.4 is uitgebreid beschreven in het landschapsbeleidsplan Teteringen. Een belangrijk uitvoeringskader voor de gewenste landschapontwikkeling wordt gevormd door de herinrichting Teteringen. Het planologisch kader voor deze ontwikkeling wordt gevormd door het bestemmingsplan Buitengebied. De inrichtingsvoorstellen dienen te passen binnen de doeleindomschrijving van de bestemmingen in het plangebied.

De inrichtingsvoorstellen komen in belangrijke mate neer op de aanleg van landschapselementen en recreatieve paden in het gehele plangebied. De doeleindomschrijvingen van al de gebiedsbestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen zijn op deze functies afgestemd. Daarnaast zijn flexibiliteitsregelingen opgenomen die natuurontwikkeling en de aanleg van landschapselementen planologisch-juridisch mogelijk maken.

4.1.6 Toetsingskader landschappelijke inpassing

Het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen 2002 is een plan waarin de verboden en geboden ten aanzien van het gebruik van de gronden is geregeld voor de komende 10 jaar. In deze tijdspanne zullen zich ongetwijfeld ontwikkelingen voordoen die nu niet te voorzien zijn. Belangrijk is dat het bestemmingsplan buitengebied zo is opgezet dat het op toekomstige ontwikkelingen en veranderende behoeften kan inspelen. Het bestemmingsplan houdt daarom rekening met de bestaande situatie en gevestigde belangen enerzijds maar ook met de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds.

Bij deze laatste categorie, het ontwikkelingsgerichte karakter van de ruimtelijke ordening, komt het toetsingskader landschappelijke inrichting aan bod. Het toetsingskader landschappelijke inrichting legt de link tussen het bestemmingsplan buitengebied en het landschapsbeleidsplan. Zo zal elke toekomstige bouwaanvraag, aanvraag tot wijziging en/of vergroting bouwblok of aanvraag voor een aanlegvergunning worden afgewogen aan het toetsingskader landschappelijke inrichting.

Het kaartbeeld toetsingskader landschappelijke inrichting geeft het wenselijke streefbeeld weer. Een set van criteria geeft per streefbeeld inhoud aan het toetsingskader landschappelijke inpassing. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het landschapsbeleidsplan Teteringen.

4.2 LANDBOUW

Gelet op het streekplanbeleid en het structuurplan Breda-Noordoost Teteringen wordt het toekomstperspectief voor de melkveehouderij in het plangebied veiliggesteld. Aangezien het buitengebied van Teteringen geen veeverdichtingsgebied is, is een verdere ontwikkeling van intensieve veehouderij uitgesloten. De toename van intensievere teelten gaat lijnrecht in tegen het beleid voor dit gebied; daarom is omschakeling naar deze typen bedrijfsvoering ongewenst: nieuwvestiging en omschakeling naar glastuinbouw en intensieve veehouderij (ook als neventak) is in dit plangebied uitgesloten.

4.2.1 Agrarisch vestigingsbeleid

In deze paragraaf wordt het beleid toegelicht dat als basis dient voor de bestemmingsregelingen ten aanzien van de agrarische sector.

Nieuwvestiging

In het gehele plangebied is de nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitgesloten.

Omschakeling

Omschakeling van bestaande agrarische bedrijven naar grondgebonden veehouderij en agrarisch natuurbeheer is toegestaan. Omschakeling naar intensieve veehouderij en naar glastuinbouw is niet toegestaan.

Ten aanzien van het gebruik van de gronden is het omschakelen naar boomteelt en sierteelt in het gehele buitengebied van Teteringen uitgesloten. De bestaande intensieve veehouderijen, boom- en sierteeltbedrijven worden positief bestemd.

Omschakeling (geen nieuw agrarisch bebouwingsvlak)				
Bestemming	Grondgebonden veehouderij	Intensieve veehouderij	Glastuinbouw	Grondgebonden land- en tuinbouw
Agrarisch gebied met landschappelijke waarden	Toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Toegestaan
Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden	Toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan	Niet toegestaan

4.2.2 Agrarische bouwvlakken

De bestaande agrarische bedrijven die gelegen zijn in de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS) zijn opgenomen in de bestemming Agrarisch bouwvlak A. De agrarische bedrijven die gelegen zijn in de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (GHS) zijn opgenomen binnen de bestemming Agrarisch bouwvlak B. Vanwege de ligging in het gebied met zijn landschappelijke of landschappelijke en natuurlijke waarden zijn de contouren van het bouwvlak op de plankaart vast begrensd aangegeven. De bedrijfsbebouwing moet binnen dit bouwvlak worden opgericht.

Agrarische bouwvlakken mogen worden uitgebreid, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige of milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten. Uitbreiding van bouwblokken voor intensieve veehouderijbedrijven is uitgesloten aangezien het geen veeverdichtingsgebied betreft.

Vergroting van een bouwvlak is mogelijk tot maximaal 1,5 ha.

De bestaande kassen kunnen conform de Beleidsnota Glastuinbouw vanwege de landschappelijke waarden van het gebied uitgroeien tot maximaal 2,5 ha. Bij vergroting dient rekening gehouden te worden met de aanwezige landschappelijke waarden. Uitbreiding is slechts mogelijk via de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, mits onder andere de noodzaak daartoe is aangetoond

4.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Om een goede afweging te kunnen maken tussen de verschillende belangen (landbouw, landschap en natuur) is inzicht nodig in de verschijningsvorm en gebruikswijze van de verschillende soorten ondersteunende voorzieningen.

Op basis hiervan kunnen de ondersteunende voorzieningen worden ingedeeld in vijf groepen.

1. Lage tijdelijke ondersteunende voorzieningen

Dit zijn voorzieningen die op of nabij de grond worden aangebracht en die na een (deel van) het teeltseizoen worden verwijderd. Ze worden gebruikt ter bescherming van zaaisels en planten, tegen onkruid en wildschade (vogelvraat e.d.) en tegen weersinvloeden. Voorbeelden insectengaas, afdekfolies, acryldoek, vlakveldfolie, zwart-wit folies.

Lage tunnels bestaan uit halfronde bogen tot circa 50 cm waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen.

2. Lage ondersteunende voorzieningen met een meer permanent karakter

In de boomteelt, vaste plantenteelten de aardbeienplantenteelt wordt steeds vaker gebruikt gemaakt van de zogenaamde containerteelt. Daarin valt de volgende tweedeling te maken:

- containervelden op een gehele verharde ondergrond van beton
- containervelden via zogenaamde omkeerbare voorzieningen waarbij gebruik gemaakt wordt gemaakt van antiworteldoek en daartussen opneembare verhardingen vanwege de logistiek.

3. Hoge ondersteunende voorzieningen met een tijdelijk karakter

Bij de aardbeien-, bloemen- en boomteelt wordt gebruik gemaakt van menstoegankelijke wandelkappen. In verband met teelt- en oogsthandelingen hebben deze kappen een hoogte van minimaal 2 à 2,5 m

4. Hoge ondersteunende voorzieningen met een permanent karakter

In de aardbeienteelt worden, om arbeidstechnische redenen en ook om aantasting van de vrucht door schimmels te voorkomen, bakken in stellingen gehangen op ooghoogte. De stellingen kunnen voorzien worden van regenkappen.

Op vollegrondsgroenteteeltbedrijven worden ondersteunende kassen gebruikt voor de aardbeienteelt, aspergeteelt en voor kweekmateriaal. Kappen/ tunnels bij de teelt van perkplanten in tuincentra hebben een meer permanent karakter.

5. Overige ondersteunende voorzieningen

Naast de hiervoor genoemde categorieën ondersteunende voorzieningen blijven er nog een aantal teeltondersteunende en teeltbeschermende maatregelen over. Vaak kunnen deze OV tot de normale bedrijfsvoering gerekend worden zoals de toepassing van vraatnetten, boomteelthekken, en een bomenrij die als windscherm fungeert.

In onderstaande tabel is het beleid aangegeven dat de gemeente ten aanzien van de toepassing van teeltondersteunende voorzieningen in het buitengebied van Teteringen wil voeren.

4.2.4 Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Naar verwachting zal ook de komende jaren de afname van het aantal agrarische bedrijven doorgaan. Het gevolg is dat veel agrarische bedrijfsgebouwen door de agrarische sector zullen worden afgestoten. In verband met de plattelandsvernieuwing en ter voorkoming van leegstand en verpaupering en kapitaalsverlies ligt hergebruik van deze vrijkomende bebouwing in de rede.

Uitgangspunt blijft dat het buitengebied in hoofdzaak bestemd blijft voor landbouw, natuur en recreatie. Niet aan het buitengebied gebonden activiteiten en daarmee gepaard gaande bebouwing moeten geweerd worden.

In het kader van de revitalisering van het landelijk gebied bestaat de komende jaren een grote behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Er wordt gestreefd naar handhaving van de agrarische bestemming van locaties die daarvoor in aanmerking komen in de Agrarische hoofdstructuur. In het gebiedsplan Wijde Biesbosch waarin het plangebied is gelegen zal dit onderwerp nader uitgewerkt worden.

Toepassing teeltondersteunende voorzieningen		
Hoogte - Tijdsduur	GHS	Agrarisch gebied met meerwaarde
1. Laag - Tijdelijk	Niet toegestaan in natuurkerngebieden Onder voorwaarden toegestaan bij bestaande bedrijven in de overige gebieden	Toegestaan onder voorwaarden
2. Laag - Permanent	Niet toegestaan	Toegestaan onder voorwaarden (1a)
3. Hoog - Tijdelijk	Niet toegestaan	Toegestaan onder voorwaarden (2a)
4. Hoog - Permanent	Niet toegestaan	Toegestaan onder voorwaarden (3a)
5. Overige voorzieningen	Niet toegestaan in natuurkerngebieden. Onder voorwaarden toegestaan bij bestaande bedrijven in overige gebieden.	Toegestaan

Noten

- 1a - Containervelden op verharde ondergrond op bouwblok. Containervelden via omkeerbare voorzieningen ook toegestaan aansluitend aan bouwblok tot een maximum van 2 ha.
- 2a - Wandelkappen op bouwblok; alleen bij teelt in de grond ook aansluitend aan bouwblok mogelijk vanwege vruchtwisselingseis tot een maximum van 1 ha. Stellingenteelt via omkeerbare voorzieningen toegestaan aansluitend aan bouwblok tot een maximum van 1 ha.
- 3a - Teeltondersteunende kassen buiten de glastuinbouwvestigingsgebieden alleen op bouwblok; bij vrijstelling tot 1000 m² en via vrijstelling onder goedkeuring van GS uitbreiding tot 2500 m². Omschakeling c.q. doorgroei naar glastuinbouwbedrijf uitgesloten; de cte. AAB zal hier op toetsen.

Buiten de locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning aanvaardbaar.

Ingeval van zodanig hergebruik moet het streven gericht zijn op de sloop van overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen.

Naast hergebruik als burgerwoning is onder bepaalde voorwaarden vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven toegestaan.

Buiten de locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven is hergebruik voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid toegestaan in bebouwingsconcentraties buiten de GHS onder de volgende voorwaarden:

- Het hergebruik moet passen in de omgeving.
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers.

4.2.5 Mestopslag en silo's

Bij of krachtens de Wet bodemsanering en Meststoffenwet kan vergroting van de mestopslag op agrarische bedrijven noodzakelijk zijn. De situering en wijze van de mestopslag hebben planologische consequenties.

Bij de planologische regeling van mestopslag is onderscheid te maken tussen mestopslag op individueel bedrijfsniveau, mestopslag op bovenindividueel bedrijfsniveau (collectieve mestopslag voor maximaal 5 individuele bedrijven) en mestopslag bij loonwerkbedrijven. Als algemeen uitgangspunt geldt dat opslag dient plaats te vinden op het (agrarisch) bouwblok, zo dicht mogelijk bij de bestaande bedrijfsbebouwing.

Mestopslag voor een individueel bedrijf is binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan. Gezamenlijke mestopslag voor meerdere agrarische bedrijven is onder voorwaarden buiten de bouwblokken toelaatbaar in de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Deze collectieve mestopslag is alleen mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid en slechts in uitzonderingsgevallen op een bouwlocatie op afstand.

Aanleg van foliebassins buiten het bouwblok is verboden.

Mestopslag in de grondwaterbeschermingsgebieden wordt aan milieuhygiënische criteria getoetst. Opslag op het agrarisch bouwvlak is onder voorwaarden mogelijk. Foliebassins zijn in deze gebieden niet toegestaan.

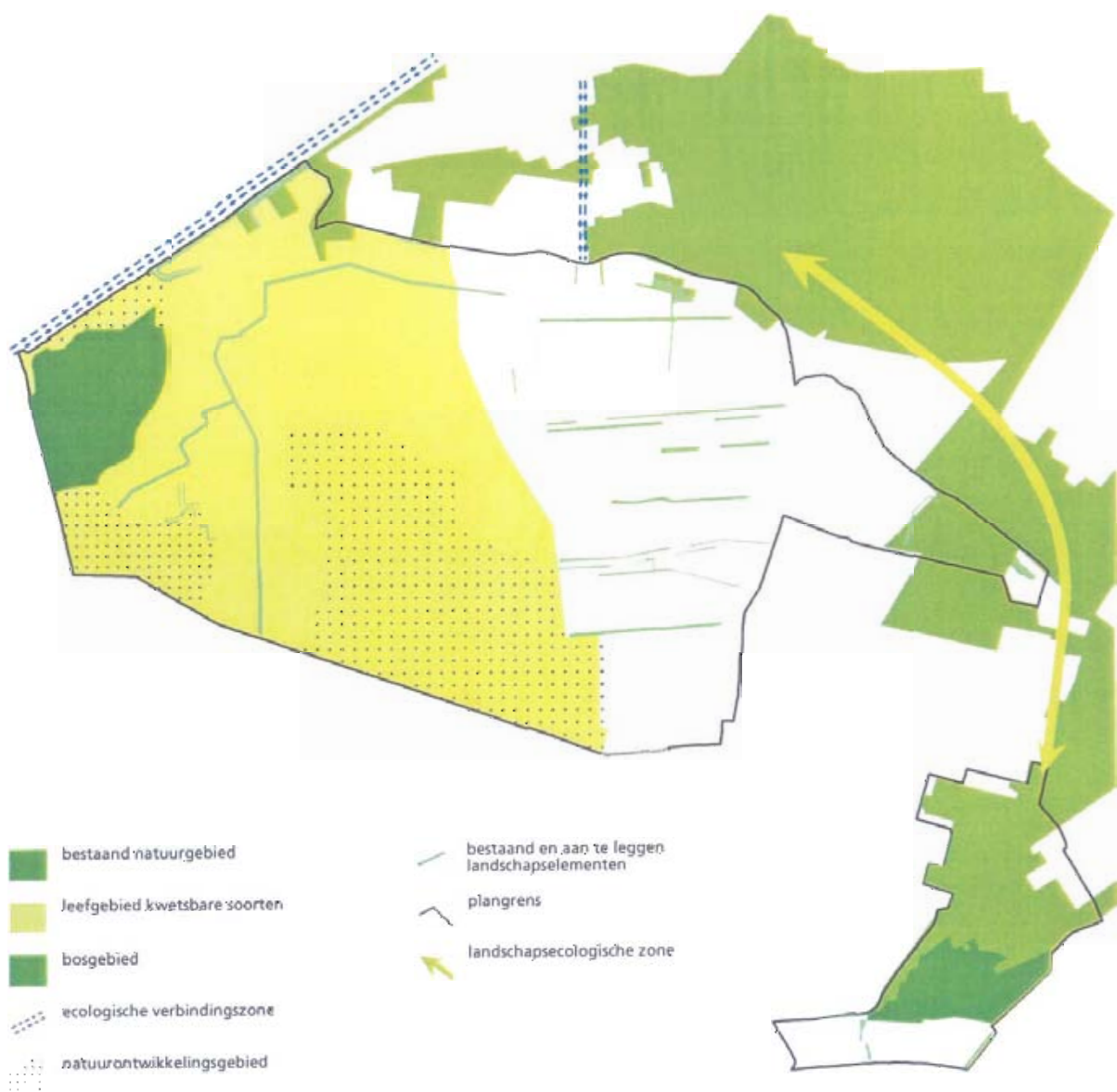
Voor (sleuf-)silo's geldt als uitgangspunt dat deze op het agrarisch bouwblok, aansluitend aan de bestaande bebouwing moeten worden gesitueerd. Voor silo's geldt als aanvaardbare hoogte 12 meter, die door middel van een vrijstellingsmogelijkheid kan worden verhoogd tot 15 meter.

4.3 NATUUR

De hoofddoelstelling van het gemeentelijk beleid voor natuur is de verbetering van de ecologische kwaliteit en verhoging van de belevingswaarde van de natuur. Het ruimtelijk beleid richt zich op de veiligstelling van een samenhangende ecologische structuur van leefgebieden voor planten- en diergemeenschappen met ecologische verbindingszones daartussen. Deze samenhangende structuur wordt in de vorm van de groene hoofdstructuur in het bestemmingsplan geregeld.

Voor de verbetering van de ecologische kwaliteit is verder nodig dat de milieu- en wateromstandigheden worden verbeterd. Voor zover hieraan ruimtelijke consequenties zijn verbonden worden deze via het aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan geregeld.

Verhoging van de belevingswaarde van de natuur wordt nagestreefd door het ontwikkelen van natuur in het plangebied en door het bieden van mogelijkheden voor recreatief medegebruik.



afbeelding 21: groene hoofdstructuur

4.3.1 Groene hoofdstructuur

De groene hoofdstructuur is het samenhangend netwerk van de bestaande natuur- en bosgebieden alsmede de landbouwgronden met aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden in het plangebied.

Het buitengebied van Teteringen wordt gekenmerkt door het voorkomen van hoge actuele natuurwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 3.1.

Daarnaast biedt de actuele geomorfologische, hydrologische en bodemkundige situatie van het plangebied belangrijke potenties voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De hoge actuele en potentiële natuurwaarden zijn gekoppeld aan:

- de natte venige terreinomstandigheden in de Lage Vuchtpolder;
- de kwelzones op de overgang van natte naar drogere gronden;
- de gradiëntrijke ondergrond in het landgoed De Hartel;
- de droge, voedselarme omstandigheden in de zandverstuiving Cadettenkamp.

De bosgebieden in Galgeveld en Zuiderhout, de bosrandzones en de landschapselementen in het agrarisch gebied vormen belangrijke elementen binnen de ecologische structuur die gekenmerkt worden door meer algemene natuurwaarden. Deze gebieden vormen de basis voor de ontwikkeling van een samenhangende ecologische structuur.

De groene hoofdstructuur in het buitengebied van Teteringen bestaat uit de volgende elementen (zie afbeelding Groene hoofdstructuur):

Bestaande natuurgebieden

De bestaande natuurgebieden in het plangebied worden gevormd door:

Het landgoed De Hartel dat bestaat uit vochtige loofbossen en graslanden en dat een belangrijk leefgebied vormt voor amfibieën.

De zandverstuiving Cadettenkamp met naaldbos- en droge heidevegetaties die typerend zijn voor een droge humusarme ondergrond. Het Landgoed de Hartel is in de provinciale Groene Hoofdstructuur aangeduid als een natuurparel: begeleid natuurlijke eenheden en de daarbuiten gelegen bos- en natuurgebieden die bijzondere natuurwaarden hebben vanwege specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water.

Leefgebied kwetsbare soorten

De Lage Vuchtpolder met aangrenzende flanken waarin kwel aan de oppervlakte treedt, vormt het leefgebied van waardevolle natte grasland- en slootkantvegetaties. Tevens vormt dit open natte gebied een belangrijk leefgebied voor amfibieën alsook een lokaal leefgebied van weidevogels en pleisterplaats voor ganzen. Het zuidelijk deel van de Lage Vuchtpolder is in de provinciale Groene Hoofdstructuur aangeduid als natuurparel. De natuurparel in de Lage Vuchtpolder is evenwel nog in landbouwkundig gebruik.

Bosgebieden

Het buitengebied van Teteringen wordt omgeven door de bosgebieden aan de noord- en oostkant. Een klein deel van deze bossen ligt binnen het plangebied. Het betreft het naaldbos van Galgeveld en het loofbos bij Zuiderhout. De gebieden hebben naast een natuurfunctie ook een belangrijke recreatieve functie.

Natuurontwikkelingsgebieden

De landbouwgronden in de Lage Vuchtpolder hebben vanwege de natte gradiëntrijke omstandigheden en het plaatselijk het voorkomen van kwel grote potenties voor de verdere ontwikkeling van natuurwaarden. De Lage Vuchtpolder is geheel in landbouwkundig gebruik; het zuidelijk deel is binnen de Ecologische hoofdstructuur begrensd als een te ontwikkelen natuurreservaat en gedeeltelijk als beheersgebied. Aanvullend daarop zijn in het structuurplan Breda Noordoost-Teteringen gebieden aangeduid waar de inrichting van rietmoerassen en landschapsparken wordt

nagestreefd. Al deze gronden liggen in het eerder beschreven kwetsbaar leefgebied soorten en hebben reeds hoge actuele natuurwaarden. De natuurontwikkeling is gericht op het omvormen van de landbouwgronden naar natuurgebied. Dit wordt in het kader van de herinrichting Teteringen gerealiseerd.

Ecologische verbindingzones

Het Markkanaal is in het Beheer- en begrenzingsplan De Mark aangeduid als een ecologische verbindingzone binnen de Ecologische hoofdstructuur. Deze natte verbindingzone wordt door Rijkswaterstaat gerealiseerd. Binnen het plangebied ligt slechts een gedeelte van de zuidoever van het Markkanaal. Deze oever is reeds geheel beplant met landschapselementen en/of bosgebied en fungeert daardoor reeds als ecologische verbindingzone.

Op het lokale niveau van het plangebied hebben de bestaande landschapselementen die het agrarisch gebied dooraderen eveneens een belangrijke bijdrage aan de migratie van planten en dieren door het plangebied. Met name de houtsingels in het overgangsbied tussen de hoge zandgronden en de Lage Vuchtpolder vormen ecologische verbindingzones binnen het plangebied. In het landschapsbeleidsplan wordt de aanleg van nieuwe houtsingels in dit gebied nagestreefd. Dit wordt in het kader van de herinrichting Teteringen gerealiseerd.

4.3.2 Bescherming actuele natuurwaarden

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is in de eerste plaats gericht op de instandhouding van de actuele natuurwaarden door het bieden van een goede planologische basisbescherming in het bestemmingsplan buitengebied. De vorm van planologische bescherming is afhankelijk van de situatie.

Bos- en natuurgebieden

De bos- en natuurgebieden krijgen een expliciete hoofdbestemming.

De gebieden met hoge actuele natuurwaarden en een beheer dat primair is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden worden bestemd als natuurgebied. In het plangebied betreft dit de natuurgebieden De Hartel en Cadettenkamp. In de natuurparel De Hartel moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Bosgebieden met meer algemene actuele natuurwaarden en een beheer dat gericht is op meerdere functies, zoals houtproductie en recreatie worden bestemd als bosgebied. In het plangebied gaat het om de bosgebieden bij Galgeveld en bij Zuiderhout en enkele kleinere bosgebiedjes die deel uitmaken van het Oosterhoutse bosgebied Vrachelse heide maar net op Bredaas grondgebied liggen.

Agrarische gronden met hoge actuele natuurwaarden

Agrarische gronden met hoge actuele natuurwaarden krijgen de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden. De Lage Vuchtpolder krijgt in zijn geheel deze bestemming omdat dit gebied wat betreft de ondergrond en het voorkomen van natuurwaarden als een eenheid wordt beschouwd. De begrenzing van het gebied met deze bestemming is ruimer dan in het streekplan Noord-Brabant. Met name de gronden in de noord- en westrand van de Lage Vuchtpolder worden eveneens onder deze bestemming geschaard. Deze beleidskeuze wordt onderbouwd door de kenmerken van bodem en water en de gegevens over weidevogels, amfibieën en reptielen en waardevolle graslandvegetaties ter plaatse zoals beschreven in hoofdstuk 3. Op basis van deze gegevens wordt de Lage Vuchtpolder als een eenheid van natte, venige gronden beschouwd die zich uitstrekt tussen de aangrenzende hoger gelegen zandgronden De Hartel, De Vrachelse Heide en de overgangszone en het stedelijk gebied in het zuiden.

De agrarische bedrijfsvoering dient in het gehele gebied afgestemd te zijn op het instandhouden van de omstandigheden die essentieel zijn voor het voorkomen van waardevolle planten- en diersoorten.

Het ruimtelijk beleid is gericht op het scheppen van planologische voorwaarden voor de ontwikkeling van een duurzame extensieve veehouderijsector in dit gebied en het weren van intensieve vormen van agrarisch grondgebruik. Verstening en verglazing worden geweerd.

Landschapselementen

Het zorgdragen voor een goede kwaliteit van natuur- en landschap, omvat naast het veiligstellen van de groene hoofdstructuur ook aandacht voor de kleine landschapselementen die het agrarisch gebied dooraderen. In het Landschapsbeleidsplan zijn alle bestaande landschapselementen die in het plangebied liggen geïnventariseerd en beschreven. Het beleid is erop gericht de bestaande landschapselementen te behouden en waar mogelijk uit te breiden. In het kader van het Landschapsbeleidsplan Teteringen wordt dit beleid uitgewerkt in uitvoeringsgerichte maatregelen van aanleg en beheer.

In het bestemmingsplan worden die landschapselementen bestemd die ecologisch en landschappelijk zeer waardevol zijn. Het betreft houtsingels en kleine bos- en natuurgebiedjes welke ouder zijn dan 10 jaar en die qua soortsaanstelling en ligging een bijdrage leveren aan de ecologische en landschappelijke structuur van het buitengebied. De overige bestaande landschapselementen die niet als zodanig bestemd worden, worden planologisch beschermd via het aanlegvergunningstelsel dat per bestemming van kracht is.

4.3.3 Planologische regeling natuurontwikkeling

Natuurreserveaat Lage Vuchtpolder

In het Beheer- en begrenzingsplan De Mark zijn delen van de Lage Vuchtpolder begrensd binnen de Ecologische hoofdstructuur als reserveaatsgebied. Deze gronden kunnen met middelen van rijk en provincie op vrijwillige basis worden omgevormd tot natuurgebied. De uitvoering hiervan geschiedt in het kader van de Herinrichting Teteringen die in dit gebied in voorbereiding is. In het herinrichtingsplan zijn ook aangrenzende gebieden aangeduid als aan te leggen rietmoeras en of landschapspark. Ook in deze gebieden wordt de omvorming van landbouwgebied naar natuurgebied voorgestaan. Het bestemmingsplan Buitengebied moet hiervoor de planologisch-juridische voorwaarden scheppen.

De genoemde gebieden worden in het bestemmingsplan Buitengebied aangeduid als "te ontwikkelen natuurgebied".

Het ruimtelijk beleid in de gebieden met potenties voor natuurontwikkeling is gericht op de bescherming van de aanwezige abiotische kenmerken (bodem, grondwater), het weren van intensief agrarisch gebruik en het weren van verstening en verglazing.

Ecologische verbindingszone Markkanaal

De inrichting van een 25 meter brede ecologische verbindingszone langs het Markkanaal is mogelijk binnen de bestemmingen die grenzen aan het Markkanaal: "bosgebied", "landschapselementen" en "agrarisch gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden". Voor een eventuele uitbreiding van landschappelijke beplantingen langs het Markkanaal is geen bestemmingswijziging nodig.

Nieuwe landschapselementen in agrarisch gebied

In het Landschapsbeleidsplan en aanvullend in het herinrichtingsplan Teteringen wordt de aanleg van nieuwe landschapselementen nagestreefd. Een aantal nieuwe landschapselementen wordt van zodanig belang voor de landschappelijke en ecologische structuur van het gebied geacht dat



-  landschappelijke inrichting en beperkt openbaar toegankelijk (ca. 5.5 ha.)
-  erf (2 x 2000m²)
-  woonboerderij (2 x 1500 m³)
-  oprijlaan met bomen

afbeelding 22: Boerenbuitenplaats Hoeveneind

deze elementen een specifieke bestemming "landschapselement" krijgen als ze daadwerkelijk worden aangelegd. Het betreft:

- houtsingels in de overgangszone tussen de Lage Vuchtpolder en het Hoeveneind;
- natte plas/draszones langs enkele hoofdwaterlopen in de Lage Vuchtpolder;

Deze gronden worden in het bestemmingsplan aangeduid als "aan te leggen landschapselement". Daarnaast kunnen er ook nieuwe landschapselementen worden aangelegd op andere plekken zonder dat dit tot een bestemmingswijziging leidt.

4.3.4 Rood-voor-groen: ontwikkeling nieuwe buitenplaats

De ontwikkeling van natuur en landschap in het buitengebied van Teteringen vindt plaats in het kader van de Herinrichting Teteringen en van het gemeentelijk landschapsbeleidsplan. Het grootste gedeelte van de projecten kan gerealiseerd worden binnen het kader van de Herinrichting Teteringen. Naast de landinrichting wordt nog een beperkt aantal zaken door de gemeente opgepakt in het kader van het Landschapsbeleidsplan. Het betreft projecten die buiten het landinrichtingsblok vallen (b.v. landschapsontwikkeling ten noorden van de Kadijk) of projecten die niet in landinrichtingskader passen (b.v. aangepast weidebeheer Lage Vuchtpolder).

Voor de financiering van de natuur- en landschapsontwikkeling zoals hiervoor beschreven wordt de ontwikkeling van een nieuwe buitenplaats in het buitengebied van Teteringen voorgesteld. De buitenplaats is geprojecteerd op een locatie aan het Hoeveneind met een oppervlakte van ca. 6 ha.

Landschappelijk en stedenbouwkundig gezien is een buitenplaats op deze locatie voorstelbaar wanneer deze de maat en typologie krijgt van de boerenhoeven die van oudsher aan het Hoeveneind gevestigd zijn. Om dit beeld duidelijk te maken wordt daarom gesproken van het stichten van een "boerenbuitenplaats": een gebouwencomplex dat qua afmetingen en ligging lijkt op de aangrenzende langgevelboerderijen met een landschappelijke inrichting eromheen die bestaat uit weilanden met houtsingels aan de randen.

Op de kavel van 6ha kan een complex van twee langgevelboerderijen met een woonfunctie worden ontwikkeld die elk ca. 1500 m³ groot zijn met een erf van elk 2000 m² eromheen (zie kaartje). De woonboerderijen vormen samen het bebouwingscomplex van de buitenplaats. De resterende gronden worden landschappelijk ingericht met weilanden en houtsingels en beperkt openbaar gemaakt door enkele wandelpaden die aansluiten op de omgeving. De woonboerderijen met omliggend erf kunnen worden verkocht; de omliggende weilanden verpacht aan een boer.

Met de ontwikkeling van de 'boerenbuitenplaats' aan het Hoeveneind worden twee doelen bereikt: enerzijds versterkt de buitenplaats de karakteristiek van het Hoeveneind als historische vestigingsas en wordt met de landschappelijke inrichting van de gronden in de buitenplaats bijgedragen aan de gewenste landschapsontwikkeling van de overgangszone. Ten tweede wordt de opbrengst van de buitenplaats gebruikt om de ontwikkeling van natuur en landschap in het gehele buitengebied van Teteringen te financieren.

De vestiging van de boerenbuitenplaats wordt geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen.

Om de flexibiliteit in het plan te houden en in te kunnen spelen op ontwikkelingen in dit kader wordt ervoor gekozen de ontwikkeling in het plan op te nemen als "nader uit te werken" via de uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het bestemmingsplan zullen slechts de meest noodzakelijke en belangrijkste items dwingend worden voorgeschreven. De verdere juridische invulling kan dan geschieden via het door Burgemeester & Wethouders op te stellen uitwerkingsplan.

Aan het uitwerkingsplan worden de volgende voorwaarden gesteld:

- *meerwaarde voor cultuurhistorie en landschap en natuur*

Inrichting en ontwerp van zowel het 'rode' als het 'groene' onderdeel van de buitenplaats dient afgestemd te worden op het omringende landschap, de cultuurhistorie, de bodemgesteldheid en de waterhuishouding van het gebied (lagenbenadering).

Er dient sprake te zijn van landschapsontwikkeling die aansluit op de karakteristieken en kwaliteiten van het oude akkerlandschap ter plaatse zoals omschreven in het Landschapbeleidsplan Teteringen. Van grote waarde voor de landschappelijke karakteristiek zijn de zichtlijnen naar de Lage Vuchtpolder. De lange uitzichten vanaf het Hoeveneind in westelijke richting dienen behouden te blijven. Nieuwe landschappelijke beplantingen zouden daarom laag moeten zijn (heggen en struwen, bloemrijke graslanden, extensieve akkers) of in oostwest-richting worden geplant (houtsingels, bomenrijen). Dergelijke lijnvormige beplantingen dragen bij aan de ecologische infrastructuur tussen de natte Lage Vuchtpolder aan de westkant en de droge hoge zandgronden in het oosten. Bovendien markeren ze de richting van de oude paden die vanaf het Hoeveneind naar de weilanden in de polder liepen.

- *beeldkwaliteit*

De buitenplaats dient een esthetische meerwaarde te hebben. Een hoge architectonische kwaliteit van de bebouwing is derhalve van groot belang. Deze dient aan te sluiten bij de cultuurhistorisch waardevolle boerderijcomplexen aan het Hoeveneind.

- *meerwaarde voor recreatie*

De nieuwe buitenplaats dient bij te dragen aan de gewenste recreatieve structuur zoals omschreven in het Landschapbeleidsplan Teteringen.

De openbaarheid van wegen en paden op het landgoed dient verzekerd te zijn. Recreanten krijgen de gelegenheid om delen van de buitenplaats te betreden en ervan te genieten. De nieuwe buitenplaats kan als 'uitloopgebied' fungeren voor de omringende buurten van Teteringen.

- *rood*

Op de buitenplaats is sprake van (nieuwe) bebouwing in de vorm van woningen en eventuele bijgebouwen binnen een beperkt privaat bouwblok, gescheiden van het publiek-toegankelijk deel van het landgoed. Bij ontwerp van de gebouwen (ook configuratie) gaat aandacht uit naar beeldkwaliteit en cultuurhistorie.

4.4 RECREATIE EN TOERISME

Recreatie en toerisme worden gezien als een nevengeschikte doch belangrijke activiteit in het buitengebied van Teteringen. Gezien de directe nabijheid van de stad kan het gebied een belangrijke functie als recreatief uitloopgebied vervullen. De mogelijkheden hiervoor zijn nu beperkt tot de bestaande wegen in het agrarisch gebied en fiets- en wandelpaden in de bosgebieden. Het beleid is gericht op het vergroten van de mogelijkheden voor recreatief medegebruik door de aanleg van paden planologisch-juridisch mogelijk te maken. Ook is het beleid gericht op het benutten van de kansen voor het realiseren van een goed toeristisch-recreatief produkt. De ontwikkeling van kleinschalige accommodaties voor dag- en verblijfsrecreatie gekoppeld aan vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het proces van plattelandsvernieuwing. De mogelijkheden zijn echter sterk afhankelijk van het specifieke gebied. In het buitengebied van Teteringen wordt onderscheid gemaakt tussen de gebieden binnen en de gebieden buiten de groene hoofdstructuur.

Toerisme en recreatie binnen de groene hoofdstructuur

In de bestaande bos- en natuurgebieden zijn in beginsel slechts voorzieningen gericht op natuurbeleving toelaatbaar. In het natuurgebied De Hartel en in de bosgebieden Zuiderhout en Galgeveld is het beleid gericht op het instandhouden van een netwerk van wandel- en fietspaden. Aan de randen van deze gebieden moeten adequate parkeervoorzieningen het gemotoriseerd verkeer opvangen. Om verstening tegen te gaan is nieuwbouw van verblijfsaccommodatie alleen toegestaan binnen de bestaande bouwblokken van agrarische bedrijven of andere bestemmingen.

Het agrarisch gebied met hoge natuurwaarden van de Lage Vuchtpolder is gezien de openheid en de natte omstandigheden kwetsbaar voor recreatief gebruik. Het beleid is erop gericht om meer recreatieve mogelijkheden te bieden om van dit mooie gebied te kunnen genieten zonder de bestaande ecologische en landschappelijke waarden aan te tasten. In het kader van de herinrichting Teteringen wordt de aanleg van wandelpaden langs watergangen en perceelsranden nagestreefd. Fietsers kunnen vanaf de bestaande wegen om en door de Lage Vuchtpolder van het landschap genieten. De aanleg van paden is in het bestemmingsplan geregeld via een aanlegvergunning-vereiste per bestemming.

Toerisme en recreatie in de agrarische hoofdstructuur

In het agrarisch gebied dat buiten de groene hoofdstructuur is gelegen is het beleid gericht op het bieden van mogelijkheden voor routegebonden recreatie. Tevens staat de gemeente in beginsel positief tegenover de ontwikkeling van recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven. Bij het geheel of gedeeltelijk omschakelen naar recreatieve activiteiten mag alleen binnen het agrarisch bouwblok worden gebouwd. Randvoorwaarde daarbij is dat de bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en dat er een goede landschappelijke inpassing van de recreatieve voorzieningen plaatsvindt.

Het bestemmingsplan biedt eveneens mogelijkheden voor kleinschalig agrarisch kamperen in de agrarische hoofdstructuur. Het kleinschalig kamperen wordt toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak. Conform de Wet Openluchtrecreatie wordt ruimte geboden voor maximaal 10 kampeereenheden per erf in de periode van 1 april tot 1 oktober met de mogelijkheid tot uitbreiding naar maximaal 15 kampeereenheden in de periode van 1 juli tot 1 september.

4.5 WONEN

Nieuwbouw burgerwoningen

In het buitengebied is de nieuwbouw van burgerwoningen niet toegestaan. Vervangende nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied is toegestaan. Behoudens bijzondere omstandigheden moet deze plaatsvinden op de bestaande fundamenteën.

Uitbreiding bestaande burgerwoningen

Voor bestaande burgerwoningen in het buitengebied bieden wij de volgende ontwikkelingsruimte:

- woningen mogen worden vergroot met maximaal 10% tot een maximum van 600 m³;
- ingeval de vergroting leidt tot verhoging van bestaande beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving kunnen deze maxima worden overschreden;
- bij vergroting van karakteristieke woningen moet worden aangesloten bij de karakteristieke kenmerken;
- kleine woningen mogen in ieder geval worden vergroot tot 450 m³, om ze te laten voldoen aan de minimale woonkwaliteit van deze tijd;
- woningen van ondermaatse omvang en kwaliteit (noodwoningen en dergelijke) moeten gesaneerd of positief bestemd worden. Positief bestemmen is alleen toegestaan als zicht

bestaat op een verhoging van de beeldkwaliteit van woning en woonomgeving. Vergroting tot 450 m³ is in dat geval toegestaan, om de woning te laten voldoen aan de minimale woonkwaliteit van deze tijd.

Bijgebouwen

Bij iedere woning mogen bijgebouwen (zowel vrijstaand als aangebouwd) worden opgericht met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 75 m².

Bij het oprichten van bijgebouwen wordt uitgegaan van het concentratiebeginsel. Tussen de woning en de bijgebouwen dient een functionele en visuele relatie te bestaan.

Sloopregeling voormalige bedrijfsgebouwen bij woondoeleinden.

In het plan is een mogelijkheid opgenomen voor een extra uitbreiding aan vrijstaande bijgebouwen met 20% van respectievelijk de oppervlakte dan wel de inhoud van de op het bouwperceel staande en te slopen bijgebouwen (bijv. voormalige bedrijfsgebouwen). De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 200 m² per bouwperceel gaan bedragen of de woning mag met maximaal 150m³ worden uitgebreid tot een maximum van 750 m³.

Herbouw

Algehele herbouw van een burgerwoning mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Bij herbouw zal echter voldaan moeten worden aan de bouwvoorschriften voor woondoeleinden. Dit betekent dat een dergelijke woning in principe geen grotere inhoud mag krijgen dan 600 m³.

Voormalige boerderijen waarbij de woning en de bedrijfsruimte geïntegreerd zijn krijgen de mogelijkheid om de woning binnen het bestaande bouwvolume uit te breiden buiten de maximale inhoudsmaten als opgenomen in de bouwvoorschriften.

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Voorkomen dient te worden dat het karakter van panden met cultuurhistorische waarden, zoals bepaalde voormalige boerderijen of gebouwen die in gebruik waren voor zorg of religieuze doeleinden, verloren gaat. Er worden 2 categorieën onderscheiden.

- Rijksmonumenten. Deze worden middels de Monumentenwet beschermd.
- Gemeentelijke monumenten. Deze worden beschermd middels de gemeentelijke Monumentenverordening.

In het algemeen is splitsing ten behoeve van de handhaving van de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van gebouwen die zijn aangewezen als rijksmonument dan wel als gemeentelijk monument in maximaal twee woningen mogelijk. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat een en ander binnen het bestaande bouwvolume plaats dient te vinden. Tevens geldt als voorwaarde dat de bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij ze monumentale kwaliteiten bezitten.

Watertoets

Ten aanzien van de waterhuishouding ter plaatse is advies aan het Waterschap Brabantse Delta gevraagd. Aangezien de locatie deels in de GHS gelegen is, betekent dit dat er geen verdrogende maatregelen mogen worden genomen. Dit zal in praktijk ook niet gebeuren.

Indien er een gescheiden rioolstelsel aangelegd wordt verdient het aanbeveling te kiezen voor infiltratie van het schone regenwater in de bodem. Er dienen dan geen bouwmaterialen gebruikt te worden die uitlogend zijn in verband met de aanwezigheid van het grondwaterbeschermingsgebied.

4.6 BIJZONDERE FUNCTIES

Ten oosten van het dorp Teteringen ligt het Jeugddorp Maria Raboni van De Zuidwester. Het jeugddorp verleent dag en nachtzorg voor jeugdigen in de leeftijd van 0-23 jaar en daghulp aan oudere jeugd 12-18 jaar. De legitimatie van deze zorg valt formeel binnen de kaders van de Wet op de Jeughulpverlening. De Zuidwester wil vervangende nieuwbouw van het jeugddorp realiseren. Om dit planologisch te regelen wordt het gebied waar de vervangende nieuwbouw geprojecteerd is als een nader uit te werken bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. In deze paragraaf worden de ruimtelijke randvoorwaarden die aan het uitwerkingsplan gesteld worden toegelicht.

Huidige situatie

Het Jeugddorp ligt tussen de dorpsrand van Teteringen en het bosgebied op de hoge en droge gronden. Hierdoor ligt de locatie in een soort dorpsrandgebied.

Op de historische kaart van 1850 is de huidige landschappelijke structuur reeds zichtbaar. Aanwezig is een assenkruis van lanen met in het centrum de bebouwing van het oude landgoed Laanzicht (nu klooster Maria Raboni). Het assenkruis verbindt de bossen met de landerijen en het dorp Teteringen. Het Jeugddorp Maria Raboni maakt deel uit van dit geheel en heeft één van de lanen op zijn terrein. Deze laan verbindt het klooster met een woonhuis, die beiden niet meer bij de locatie van het Jeugddorp horen. De laan is zowel landschappelijk als cultuurhistorisch van belang.

Landschappelijk waardevol is verder ook de bosrand tussen het Jeugddorp en Teteringen.

Het huidige Jeugddorp is te karakteriseren als 'paviljoens in het bos'. De huidige paviljoens zijn 1 laag hoog met kap. Het complex ligt tamelijk geïsoleerd en afgesloten van zijn omgeving. De relatie met het dorp Teteringen en de relatie met de omringende bossen is slecht. Er zijn geen directe verbindingen. Rondom het complex staan hekken. De bereikbaarheid tot het terrein geschiedt via andermans eigendom.

Ontwikkelingen

Het bestaande jeugddorp is toe aan vervangende nieuwbouw. Zowel de bestaande bebouwing als de toestand van het beheer van de buitenruimte voldoet niet langer. Het idee is om het karakter van 'paviljoens in het bos' te wijzigen in 'een gehuchtje in het bos rond een centrum'. Hierbij zou het bos meer ruimte moeten krijgen.

Verder zou het jeugddorp directer contact met het bos moeten maken door de hekken rondom het terrein te verwijderen. Het dorp krijgt hierdoor een meer openbaar karakter.

Om het terrein te ontsluiten is vanuit Teteringen een nieuwe toegangsweg nodig. De nieuwe toegang vergroot ook de gewenste relatie tussen Teteringen en het Jeugddorp. De nieuwe toegang wordt in het aangrenzende bestemmingsplan van de kom Teteringen geregeld. Ook op het terrein zelf zijn nieuwe wegen nodig. Parkeergelegenheid wordt aangelegd in de vorm van groene pergola's, waaronder geparkeerd kan worden. In totaal worden circa 75 parkeerplaatsen aangelegd.

De nieuwe en deels bestaande bebouwing zal bestaan uit:

- twee groepshuizen in twee bouwlagen;
- zes gezinshuizen in drie bouwlagen;
- multifunctioneel gebouw in twee bouwlagen;
- gebouw t.b.v. dagtraining in één bouwlaag;
- paardenbak met voorzieningen in twee bouwlagen;
- uitgebreide bestaande aula in één bouwlaag;
- eventueel in de toekomst een aantal extra groepshuizen of gezinshuizen.

Ligging in GHS

Het Jeugddorp Maria Raboni is gelegen in de GHS-Natuur en wel in de zone Overig bos- en natuurgebied.

In de GHS is op de langere termijn alleen plaats voor natuur, grondgebonden landbouw, recreatie met een extensief karakter en andere laagdynamische functies, zoals bosbouw en waterbeheer. Het provinciaal beleid voor uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag in de GHS gaat uit van het 'nee,tenzij'-principe: uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is alleen toelaatbaar als daar zwaarwegende maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en pas nadat een onderzoek heeft aangetoond dat er geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de GHS of andere oplossingen waardoor de aantasting van de natuur- en de hiermee samenhangende landschapswaarden wordt voorkomen. In het geval van een dergelijke onontkoombaarheid moet verzekerd zijn dat de aantasting van de natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden tot het minimum wordt beperkt en wordt gecompenseerd.

De compensatie van natuur- en landschapswaarden, die bij aantasting van de groene hoofdstructuur verloren gaan, moet voldoen aan de volgende vereisten:

- er moet een nieuwe gelijkwaardige ecologische samenhang worden bereikt;
- de nieuwe natuur- en landschapswaarden moeten van gelijke aard zijn;
- de functie die de GHS vervult voor de natuur moet in stand blijven;
- de compenserende maatregelen moeten een areaal beslaan dat ten minste even groot is als het gebied waarover de ingreep zich uitstrekt;
- de aard en de omvang van de compensatie worden mede bepaald door de invloeden die de ingreep uitoefent op zijn omgeving en de aard van het gebied waar compensatie plaatsvindt;
- de compenserende maatregelen moeten in beginsel plaatsvinden in de omgeving van de ingreep;

Motivatie handhaving van Maria Rabboni op huidige locatie en maatschappelijk belang

Verplaatsing naar een vergelijkbare locatie in het buitengebied of verplaatsing naar een grote locatie in de stad is niet mogelijk om de volgende redenen:

- Financiële redenen: de instelling kan in dit opzicht niet als volwaardige marktpartij op tegen de 'concurrentie' uit andere zorgstelsels of onderwijs. De Zuidwester is eigenaar van de huidige locatie (11 ha.). Aankoop van een nieuwe locatie is alleen mogelijk indien de huidige locatie als woningbouwgrond kan worden verkocht. Dit strookt niet met het gemeentelijk en provinciaal beleid, waarin de natuurwaarden van het terrein voorop staat.
- Het huidige jeugddorp is een geïntegreerd onderdeel van de Teteringse samenleving. Er is in de loop van de jaren een intensief contact opgebouwd met scholen en vrijetijdclubs in Teteringen die ingespeeld zijn op deelname van kinderen uit het jeugddorp. Er is jarenlang in deze onderlinge verhouding geïnvesteerd. Opbouw van een dergelijk sociaal netwerk op een andere locatie is moeilijk.
- De zorgboerderij-activiteiten en extensieve kleinschalige bebouwing vergen een ruime locatie met een hoog groengehalte. De natuur in de nabijheid geeft een positieve bijdrage aan het opvoedingsklimaat. Een vergelijkbare locatie rond Breda is moeilijk vindbaar, terwijl het merendeel van de kinderen uit de gemeente Breda komt.
- De problematiek van de kinderen is dusdanig dat enerzijds geborgenheid geboden dient te worden met voldoende spel en leer/werkmogelijkheden en anderzijds afscherming dient te zijn van directe nabijheid van burelen en een wijk. De beoogde locatie voldoet goed hieraan.

Groencompensatie en natuurversterking

Het vernieuwen, verplaatsen c.q. aanpassen van de bebouwing heeft compensatieverplichtingen tot gevolg met betrekking tot het aanwezige groen op het terrein van Maria Rabboni. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden volgens het huidige en het toekomstige bestemmingsplan. De beoogde situatie, zoals die aan de hand van de randvoorwaarden in het nieuwe bestemmingsplan is neergelegd, voorziet in minder m² bebouwing ten opzichte van de vigerende situatie en vormt een planologische bescherming van bestaand bosgebied, welke in het vigerend plan onderdeel uitmaakt van de bestemming "Bijzonder doeleinden". Er wordt dus, gezien de forse afname aan mogelijkheden tot bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, kwaliteitswinst in het gebied geboekt. Door de kwaliteitswinst is er geen aanvullende compensatie nodig. De kwaliteitswinst zit in het feit dat de vrijkomende plekken aangewend gaan worden voor natuurontwikkeling.

De geplande nieuwe bebouwing is geconcentreerd nabij de huidige sportaccommodatie van Tetteringen en de dorpskern. De nieuwe bebouwing is zo gesitueerd dat zo min mogelijk vitale bomen gekapt hoeven te worden.

Het bosgebied nabij het Cadettenkamp, waar nu nog gewoond wordt, wordt toegevoegd aan de GHS-natuur. Het jeugddorp met bijbehorende drukte verschuift vanuit het natuurgebied in de richting van de dorpskern. Het bosgebied wordt hierdoor vergroot en meer aaneengesloten. De kwaliteit van het bosgebied in de GHS wordt vergroot.

In totaal zal in de nabijheid van het huidige jeugddorp circa 5.000 m² bos worden aangeplant en zullen circa 100 inheemse bomen in groepen of solitair worden aangeplant. In een nog nader uit te werken compensatieplan (compensatie op vrijgekomen locaties niet zijnde GHS) zal precies worden aangegeven waar gerooid en geplant zal worden. Ook zal op het gehele terrein de natuur verder worden ontwikkeld.

4.7 NIET-AGRARISCHE BEDRIJFVIGHEID

4.7.1 Agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven

Uitgangspunt voor het beleid is dat een onderscheid gemaakt wordt in agrarisch-technische hulpbedrijven en andere agrarisch verwante bedrijven. Agrarisch-technische hulpbedrijven zijn bijvoorbeeld een loonwerkbbedrijf, dierenkliniek voor grootvee etc. Andere agrarisch verwante bedrijven zijn bijvoorbeeld een hondenkennel of hoveniersbedrijf.

Vestiging van agrarische-technische hulpbedrijven is mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing in de Agrarische hoofdstructuur, mits de agrarische functie niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Voorwaarde is dat deze bedrijven passen in de omgeving. In beginsel mag het bedrijf niet meer ruimte in beslag nemen dan het voormalige agrarische bouwblok. Buitenopslag is niet toegestaan, tenzij deze rechtstreeks voortvloeit uit de aard van het bedrijf.

Andere agrarisch verwante bedrijven horen thuis in de kernrandzone, bij voorkeur op een voormalig agrarisch bedrijf. Bij hergebruik van een voormalig agrarisch bedrijf mag het bedrijf in beginsel niet meer ruimte innemen dan het voormalige agrarische bouwblok.

Paardenhouderijen verdienen bijzondere aandacht vanwege de grote rijhallen. Als de nadruk ligt op het fokken en africhten, dan worden ze beschouwd als een agrarisch bedrijf en is de bouw van een rijhal in beginsel toelaatbaar. Als de nadruk ligt op het aantrekken van publiek in een rijhal, dan horen ze in de kernrand thuis. Als er geen sprake is van een agrarisch bedrijf en het aantrekken van publiek geen hoofddoel is, hetgeen zich voordoet in de professionele paardensport, dan

moet maatwerk uitkomst bieden. Hierbij wordt gestreefd naar het gezamenlijk gebruik van rijhallen door verscheidene bedrijven.

Bestaande agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, alsmede paardenhouderijen krijgen een uitbreidingsruimte van maximaal 25 % van de bestaande oppervlakte.

4.7.2 Overige niet aan het buitengebied gebonden bedrijven

Deze bedrijven horen in beginsel op een bedrijventerrein of in een kern thuis.

Nieuwvestiging

Aan de vestiging van niet-agrarische bedrijven wordt in het buitengebied van Teteringen alleen ruimte geboden in vrijkomende agrarische locaties die geen functie kunnen vervullen voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven recreatie of natuur, bos-of landschapsbehoud (zie ook paragraaf 4.2.4).

Voorwaarde is dat het kleinschalige ambachtelijke bedrijven betreft die passen binnen de omgeving. Bebouwing is alleen toegestaan op het bestaande bouwvlak. Als de oppervlakte vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen groter is dan 400 m² is de sloop van overbodige gebouwen vereist.

De vestiging van functies die uitdrukkelijk niet aan het buitengebied gebonden zijn zoals autosloperijen, detailhandelsbedrijven, opslagbedrijven, transportbedrijven enz. is niet toegestaan.

Indien het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat, dan mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen opgenomen in de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit. Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan.

Uitbreiding

De bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn in het bestemmingsplan in beginsel positief bestemd. De bestaande bedrijven krijgen een uitbreidingsruimte van maximaal 15% van de bestaande oppervlakte.

4.8 MILIEU

4.8.1 Relatie ruimtelijke ordening en milieubeleid

Ruimtelijk beleid en milieubeleid sluiten nauw op elkaar aan. Er wordt een drietal relaties onderscheiden: het milieu stelt randvoorwaarden aan de ruimtelijke ontwikkeling, de kwaliteit van het milieu kan worden verbeterd door middel van ruimtelijk beleid en ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt door een schoon milieu. Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is de laatste jaren sprake van een integratie van beide beleidsvelden.

Ondanks het feit dat zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid zich bezig houden met dezelfde omgeving, bestaat, ook in de jurisprudentie, de opvatting dat ruimtelijke ordeningswetgeving en milieuwetgeving ieder hun eigen toepassingsgebied hebben. Overlap tussen de toepassingsgebieden is onwenselijk.

Deze gedachte wordt wel de "twee-sporengedachte" genoemd. Milieuwetgeving schrijft (veelal technische) voorzieningen voor aan individuele inrichtingen met als gegeven de locatie van de

inrichting. De ruimtelijke ordening daarentegen regelt de locatiekeuze van de functies met afweging van alle daarbij betrokken belangen, waaronder het milieubelang.

Mede gelet op de uitspraken die de Kroon in het verleden deed, blijft het bestemmingsplan primair een instrument ten behoeve van de toekenning van functies aan gronden en gebouwen en het geven van randvoorwaarden ten behoeve van ruimtelijke ontwikkeling van functies.

Daarbij is het beleid erop gericht te komen tot een afstemming en waar mogelijk integratie van het ruimtelijk beleid met het milieubeleid. Er wordt gestreefd naar het voorkomen van dubbele regelgeving en/of vergunningverlening. Uitvoering van het milieubeleid, mede ter ondersteuning van de doelstellingen van dit plan, geschiedt mede door toepassing te geven aan sectorale wetgeving, zoals de Wet milieubeheer.

Milieubeleid en -regelgeving spelen in het bestemmingsplan een rol bij de toekenning van functies en bij ontwikkeling van functies.

Toekenning en ontwikkeling van functies

Bij de toekenning van functies in het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de specifieke milieukwaliteit op een bepaalde plaats.

Bij ontwikkeling van nieuwe functies dient een afweging te worden gemaakt. Bij deze afweging moet de milieuregelgeving worden betrokken, die meestal betrekking heeft op minimaal aan te houden afstanden ten opzichte van andere functies (zonering). Te noemen zijn onder meer de Wet geluidhinder (geluidhinder) en de richtlijn Veehouderij en Stankhinder. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven wordt gebruik gemaakt van de zogenoemde Staat van bedrijfsactiviteiten, waarbij eveneens rekening wordt gehouden met afstanden tot gevoelige functies. Op stank- en geluidhinder wordt in het vervolg van deze paragraaf in het bijzonder ingegaan. In het bestemmingsplan zijn vanuit milieu-oogpunt voorwaarden geformuleerd bij de ontwikkeling van bedrijvigheid.

De gemeente verleent medewerking aan beëindiging van milieubelastende bedrijfsactiviteiten en er wordt geen nieuwe ruimte voor milieubelastende activiteiten gereserveerd.

Bouwvergunning en milieuvergunning

Met de Wet milieubeheer zijn de milieuvergunning en de bouwvergunning in procedurele zin aan elkaar gekoppeld. De bouwvergunning kan pas worden afgegeven als over de milieuvergunning een besluit is genomen. De koppeling bevordert de coördinatie tussen deze twee beleidsterreinen.

Indien men op een locatie iets wil ontwikkelen is men verplicht onderzoek te laten verrichten naar de bodemkwaliteit. Bij grondtransacties is men verplicht een bodemrapport te overleggen. Het is van belang om de risico's met betrekking tot de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging in een zo vroeg mogelijk stadium te onderkennen.

Naast het onderzoek naar zware metalen in het grondwater blijft een bodemonderzoek noodzakelijk. De grondwaterkwaliteit zal geen invloed zal hebben op de locatiekeuze, mits beperkingen worden opgelegd aan het gebruik van grondwater.

4.8.2 Verzuring

De aard van de bodem bepaalt de gevoeligheid voor verzuring die optreedt door neerslag van verzurende stoffen. Verzurende zwavel- en stikstofoxiden zijn afkomstig van elektriciteitscentrales, industrie en verkeer. Het verzurende ammoniak komt vrijwel geheel van de veehouderij en slaat dichtbij de bron neer. De effecten van verzuring zijn een afname van de vitaliteit van de bossen, verarming van de flora en daarmee van de fauna, en een verandering van de (landbouwkundige) bodemvruchtbaarheid.

Om de verzuringsgevoelige gebieden te beschermen is de uitbreiding van bestaande intensieve veehouderijbedrijven binnen een afstand van 250 meter van dergelijke gebieden uitgesloten. In het buitengebied van Teteringen bestaan de voor verzuring gevoelige gebieden uit de bestaande bos- en natuurgebieden groter dan 5 ha. Een belangrijk deel van deze gebieden ligt net buiten de gemeentegrens van Breda maar de 250-meterzone valt wel in het plangebied.

4.8.3 Verspreiding

Het milieuthema verspreiding heeft betrekking op de emissie van milieuschadelijke chemische stoffen naar bodem, water en lucht. Onder dit milieuthema worden twee onderwerpen onderscheiden: bodemverontreiniging en gewasbeschermingsmiddelen.

Het gebruik van bestrijdings- en ontsmettingsmiddelen door de agrarische sector houdt risico's in voor de volksgezondheid en betekent een verspreiding van milieuschadelijke stoffen in bodem, water en lucht. Voor tuinbouwbedrijven zijn normen opgenomen in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (1999) en in de "Inventarisatie ruimtelijk relevante milieunormen ten behoeve van ruimtelijke plannen" van het Ministerie van VROM. Deze normen worden toegepast in het kader van de verlening van milieuvergunningen en hebben geen betekenis voor het bestemmingsplan.

Voor glastuinbouwbedrijven zijn normen opgenomen in het Besluit tuinbouwbedrijven met bedekte teelt milieubeheer (1996). Voor akkerbouwbedrijven is het Besluit Akkerbouwbedrijven (1994) van toepassing. Deze Amvb's bepalen dat er een minimale afstand van glastuinbouwbedrijven tot woningen van derden dient te worden aangehouden.

Voor het bestemmingsplan is de situering van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing ten opzichte van bestaande gevoelige functies als woonbebouwing een gegeven. De agrarische bebouwing is in het bestemmingsplan gesitueerd binnen bouwblokken, welke op de kaart zijn aangegeven en waarbinnen de huidige bebouwing is gesitueerd.

Bij de situering van nieuwe bebouwing worden de geldende milieuregels gehanteerd.

4.8.4 Grondwaterbeschermingsgebieden

Bescherming van deze gebieden vindt grotendeels plaats door toepassing van de Provinciale Milieuverordening. Het ruimtelijk beleid draagt hieraan bij door bestemming van de gronden zoveel mogelijk af te stemmen op het waterwinningsbelang. In het gebied binnen de grondwaterbeschermingszones is het oprichten van woningen, agrarische en niet agrarische bedrijven uitgesloten. Verdere intensivering van het agrarisch grondgebruik wordt in de betreffende bestemmingen in belangrijke mate tegengegaan via het aanlegvergunningstelsel.

4.8.5 Verstoring

Bij het milieuthema verstoring gaat het om het bereiken en handhaven van een woon- en leefkwaliteit op het gebied van de milieu-aspecten geluid en stank.

Geluid

De Wet geluidhinder is van toepassing op de bouw van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen op korte afstand langs wegen met een hogere verkeersintensiteit. Er kan dan sprake zijn van een overschrijding van de normen van de Wet geluidhinder.

Verder is het beleid er op gericht geen medewerking te verlenen aan de vestiging van luidruchtige vormen van recreatie en lawaaisporten. In dit verband zijn te benoemen de motor-, auto- en modelvliegtuigensport.

Stank

Voor stankhinder is het uitgangspunt dat een veehouderij geen stankhinder mag veroorzaken of dat deze hinder in voldoende mate moet worden beperkt. In de Richtlijn Veehouderij en Stankhinder wordt ervan uitgegaan dat ruimtelijke scheiding een van de manieren is om hieraan te voldoen. Aan de hand van een omrekeningstabel naar mestvarkenseenheden, een afstandsgrafiek en een indeling naar categorieën van stankgevoelige objecten wordt geaccepteerde afstand tussen de bron en de stankgevoelige objecten bepaald.

4.8.6 Externe veiligheid

In verband met de gevaarsaspecten door het transport gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en door pijpleidingen dient ten opzichte hiervan een bepaalde afstand te worden aangehouden voor kwetsbare bestemmingen. Dit geldt tevens ten opzichte van hoogspanningsleidingen.

4.9 WATER

Voor het bestemmingsplan zijn de volgende elementen van het waterbeleid relevant:

Behoud en herstel van het systeem van infiltratie en kwel

Ter bescherming van de overwegend "natte" natuurwaarden is het beleid gericht op het voorkomen van negatieve effecten op de grondwaterstand door ingrepen en bestemmingen in het gebied en de aangrenzende gebieden.

In de natte Lage Vuchtpolder met kwelzones op de flanken moet het agrarisch grondgebruik zich aanpassen aan de natte omstandigheden. Intensivering van het agrarisch grondgebruik wordt in het bestemmingsplan tegengegaan middels het agrarisch vestigingsbeleid en het aanlegvergunningstelsel. Het realiseren van het natuurreserveaat in de Lage Vuchtpolder zal vervolgens sterk bijdragen aan herstel van het hydrologisch systeem. Daarbij zullen de volgende ontwikkelingen plaatsvinden:

- Verbreden waterlopen in de polder voor waterberging en waterbeleving.
- Brede oeverzone met riet langs de oude verveningsgrens in het westen.
- Plaatsen stuwen en stuwputjes om regenwater in het gebied vast te houden.
- Aanleggen rietmoerassen bij Spinolaschans: verbeelden vroegere inundaties, anti-verdrogingsbeleid, verbetering waterkwaliteit, waterbuffering.

Op de hogere zandgronden dient uitbreiding van het verhard oppervlak voorkomen te worden teneinde de infiltratie van water in dit gebied in stand te houden. Rondom Teteringen wordt het stedelijk gebied sterk uitgebreid. De effecten hiervan op het hydrologisch systeem zijn nadrukkelijk in beeld. Ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak zal in het gebied tussen Teteringen en Breda-Noordoost een "watermachine" worden ingericht. Het betreft een gebied van 25 ha. groot waarin water uit de stedelijke gebieden zal worden gezuiverd en vastgehouden. In droge tijden kan dit water worden aangewend in het natte natuurgebied in de Lage Vuchtpolder.

Zoekgebied regionale waterberging

Een belangrijk deel van het buitengebied van Teteringen is in het streekplan aangeduid als Zoekgebied waterberging. In het kader van het project revitalisering Landelijk gebied worden de regionale waterbergingsgebieden definitief begrensd. Vooruitlopend op een eventuele aanwijzing als waterbergingsgebied is het ruimtelijk beleid gericht op het behouden van de geschiktheid van het zoekgebied voor waterberging. Dit betekent dat met nieuwe plannen voor groot-schalige ontwikkelingen op het vlak van verstedelijking, recreatiecomplexen, intensieve veehouderij en glastuinbouw alleen kan worden ingestemd als uit overleg met de waterbeheerder is gebleken dat hierdoor de geschiktheid van het zoekgebied voor waterberging niet verloren gaat. In het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen zijn binnen het gebied dat is aangeduid als Zoekgebied waterberging dergelijke ontwikkelingen niet toegestaan.

5. VERTALING VAN HET BELEID IN BESTEMMINGEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische vertaling van het beleid in het bestemmingsplan buitengebied. Aan de orde komen onder meer de uitgangspunten voor de juridische opzet en de opbouw van plankaart en voorschriften. In paragraaf 5.2 wordt de vertaling van het ruimtelijk beleid naar de bestemmingen toegelicht en in paragraaf 5.5 het aanlegvergunningstelsel.

5.1 JURIDISCHE OPZET

Uitgangspunten

De juridische opzet voor het bestemmingsplan moet voldoen aan de volgende uitgangspunten: De doelstellingen van het plan moeten duidelijk zijn verwoord en dienen mogelijkheden te bieden om hetzij direct hetzij indirect de plandoelstellingen te kunnen realiseren.

Het procesmatige en ontwikkelingsgerichte karakter van de ruimtelijke ordening moet er in tot uitdrukking komen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en gevestigde belangen enerzijds en met de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds.

De planmethodiek moet voldoen aan:

- rechtmatigheid en rechtszekerheid;
- doeltreffendheid en doelmatigheid;
- uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid;
- eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.

Plankaart en voorschriften

Op de plankaart van dit bestemmingsplan (schaal 1:5.000) zijn met behulp van letteraanduidingen en/of arceringen de diverse gebieds- en functionele bestemmingen weergegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

Bij de voorschriften hoort ook een hulplkaart 1a waarop de natuur- en landschappelijke waarden zijn aangegeven (schaal 1:10.000). Deze hulplkaart heeft een directe relatie met het aanlegvergunningstelsel.

De ontwikkelingen waaraan in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is gekoppeld zijn als aanduiding weergegeven op de plankaart. Aldus is afleesbaar voor welke gebieden de betreffende wijzigingsbevoegdheid geldt.

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing.

5.2 VERTALING NAAR BESTEMMINGEN

Het gemeentelijke ruimtelijk beleid zoals beschreven in hoofdstuk 4 is vertaald in de bestemmingen die in deze paragraaf worden toegelicht. De beschrijving volgt de reeks van bestemmingen die op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied zijn weergegeven (zie plankaart 1:5.000)

5.2.1 Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (-Al-)

De bestemming -Al- is toegekend aan het agrarisch gebied in de overgangszone en op de hogere zandgronden ten oosten van Hoeveneind. De bestemming -Al- biedt randvoorwaarden voor de voortzetting van het agrarisch gebruik alsmede het behoud van de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

De landschappelijke waarden in het gebied ten westen van Hoeveneind worden gedefinieerd als "overgangszone". Het beleid is gericht op het behoud van de aanwezige visuele, archeologische en cultuurhistorische waarden en op het instandhouden van visuele en ecologische relaties tussen dit gebied en de Lage Vuchtpolder.

Ten westen van het Bergsepad ligt een zone die qua landschappelijke ondergrond bij de "overgangszone" hoort maar qua landschappelijk beeld onderdeel uitmaakt van de open Lage Vuchtpolder. Dit gebied wordt gekenmerkt door "openheid"; Het beleid is gericht op het behoud hiervan. Het agrarisch gebied ten oosten van Hoeveneind wordt als landschappelijk waardevolle "bosrandzone" beschouwd. Het beleid is gericht op het versterken van de kleinschalige landschappelijke structuur en een geleidelijke overgang van het bos naar het landbouwgebied.

Voor de gronden met de bestemming -A1- wordt uitgegaan van voortzetting van het agrarisch gebruik (rundveehouderij, boomteelt, vollegrondstuinbouw). Aan de vestiging van agrarische bedrijven op nieuwe locaties wordt ingevolge het provinciale beleid voor het landelijk gebied en met het oog op het behoud van de landschappelijke waarden ter plaatse geen medewerking verleend. Een volledige omschakeling naar glastuinbouw of naar een intensieve veehouderij wordt eveneens niet toegestaan.

Omwille van het behoud van de landschappelijke waarden van het gebied is de uitbreiding van het areaal boomteelt en sierteelt binnen deze bestemming geregeld via het aanlegvergunningstelsel. Bij een aanvraag dient getoetst te worden of de bestaande visuele waarden niet zullen worden aangetast. Ook dient getoetst te worden of er door de uitbreiding van het areaal boom/sierteelt geen schade aan de te verwachten archeologische waarden in het gebied optreedt.

Ten behoeve van de gewenste versterking van het landschappelijk raamwerk is binnen de bestemming -A1- op bepaalde plaatsen de aanduiding "te ontwikkelen landschapselement" opgenomen. Daar waar het gebied is aangeduid als "te ontwikkelen landschapselement" is de mogelijkheid geschapen om op vrijwillige basis lijnvormige landschapselementen als houtwallen of houtsingels te ontwikkelen en de bestemming als zodanig te wijzigen. In het bestemmingsplan is voor de aangeduide zone een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging naar de bestemming Landschapselementen.

5.2.2 Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden (-A1n-)

Het gebied met de bestemming -A1n- betreft delen van de Groene Hoofdstructuur met agrarisch grondgebruik en hoge actuele natuurwaarden in de Lage Vuchtpolder en de kwelzone om het natuurgebied De Hartel.

De begrenzing van deze bestemming is ruimer dan de Groene hoofdstructuur in het nieuwe streekplan. Ook de noord- en noordwestkant van de Lage Vuchtpolder zijn bestemd als "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" en vallen als zodanig binnen de Groene hoofdstructuur.

In het beleid wordt voor de gronden binnen deze bestemming uitgegaan van voortzetting van het agrarisch gebruik, waarbij gebruik als weidegebied sterk de voorkeur verdient. Het permanent omzetten van grasland in bouwland is aangemerkt als strijdig gebruik dan wel in bepaalde zones aan een aanlegvergunningvereiste gebonden, afhankelijk van de natuurwaarde ter plekke. Bij afstemming van de agrarische functie op het beoogde behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden wordt gestreefd naar het maken van vrijwillige afspraken met agrariërs, mede in het kader van de uitvoering van het beheers- en begrenzingenplan De Mark. Het beheer is vooral gericht op het instandhouden en versterken van soortenrijke slootkanten en graslandvegetaties en natte landschapselementen als poelen en moerasjes. Deze bestemming biedt randvoorwaar-

den voor voortzetting van het agrarisch gebruik en het behoud van bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden.

Het plan sluit in verband met het behoud van de openheid het oprichten van bebouwing en opgaande landschappelijke beplantingen uit.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is in de bestemming -AIn- uitgesloten. De voor de rundveehouderij benodigde wisselteelten grasland/maisland zijn toegestaan maar omschakeling naar andere vormen van grondgebonden agrarische bedrijvigheid zoals vollegrondsgroenteteelt en boomteelt is niet toegestaan.

Het aanlegvergunningstelsel heeft binnen deze bestemming een belangrijke functie in de afstemming van de agrarische functie en de natuurfunctie. Het biotoopbeheer richt zich op planten en amfibieën. Het gebied heeft daarnaast ook een functie als leefgebied voor weidevogels.

In het plan is voor de gebieden die aangeduid zijn als "te ontwikkelen natuurgebied" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming -AIn- omgezet kan worden in de bestemming Natuurgebied (-N-). Het betreft het gebied dat in het beheer- en begrenzingenplan De Mark is begrensd als reservaatgebied en de gebieden die in het Herinrichtingsplan Teteringen zijn aangeduid als "aan te leggen rietmoeras" en "parkzone".

5.2.3 Natuurgebied (-N-).

De bestaande natuurgebieden hebben de bestemming Natuurgebied.

Binnen de bestemming -N- is het beleid gericht op behoud, versterking en herstel van de aan de gebieden Cadettenkamp en De Hartel eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke natuurwaarden in samenhang met de waterhuishouding. Het biotoopbeheer richt zich in de Cadettenkamp op de karakteristieke vegetatie en fauna van voedselarme bos- en stuifzandgebieden en in De Hartel op natte graslandvegetaties, vochtige loofbossen en amfibieën.

Het oprichten van bebouwing is niet toegestaan met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het natuurbeheer of van recreatieve natuurbeleving.

5.2.4 Bosgebied (-B-)

De bestemming is toegekend aan de bosgebieden Zuiderhout en Galgeveld en enkele kleinere bospercelen aan de rand van het plangebied die onderdeel uitmaken van grotere boscomplexen buiten de gemeentegrens.

Het beleid is gericht op het instandhouden van het bos en de bosbodem.

Het oprichten van bebouwing is niet toegestaan met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het bosbeheer of van recreatieve natuurbeleving.

5.2.5 Landschapselementen (-Le-)

Deze bestemming is toegekend aan een selectie van de bestaande kleine landschapselementen in het buitengebied van Teteringen. De selectie betreft houtsingels en kleine houtopstanden in de overgangszone tussen de Lage Vuchtpolder en de hoge zandgronden, in de bosrandzone en langs het Markkanaal die landschappelijk en ecologisch zo waardevol zijn dat ze op de huidige locatie onvervangbaar zijn. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van deze landschapselementen. Het oprichten van bebouwing is niet toegestaan.

5.2.6 Detailbestemmingen

Agrarisch bouwvlak A en B

De agrarische bedrijven zijn opgenomen binnen de bestemmingen Agrarisch bouwvlak A en Agrarisch bouwvlak B. Het onderscheid tussen beide bouwvlakken is gelegen in hun ligging in respectievelijk de Agrarische hoofdstructuur (bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden) en de Groene hoofdstructuur (bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden). Uit dit onderscheid in ligging vloeit voort dat in Agrarisch bouwvlak A - in tegenstelling tot in bouwvlak B - vrijstelling mogelijk is voor de bouw van extra teeltondersteunende voorzieningen tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 2500 m². Ook is het in bouwvlak A toegestaan om te kamperen bij de boer waarbij tussen 1 april en 1 oktober maximaal 10 kampeermiddelen en tussen 1 juli en 1 september maximaal 15 kampeermiddelen mogen worden geplaatst.

Bij het bepalen van de bestemmingsmethodiek van de agrarische bedrijven zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bestaande volwaardige agrarische bedrijven dienen positief te worden bestemd, waarbij voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden moeten worden;
- de regeling dient enerzijds voldoende flexibel te zijn om in te kunnen spelen op veranderende behoeften en dient anderzijds rechtszekerheid te bieden aan de bedrijfshoofden;
- de regeling dient realistisch te zijn; dat wil zeggen dat niet beoogd wordt de indruk te geven dat het mogelijk is voor de gehele planperiode de bouwbehoefte van elk individueel bedrijf te kunnen inschatten en de vanuit bedrijfseconomisch oogpunt meest wenselijke situering vast te kunnen leggen.

De in het plan als zodanig opgenomen bouwvlakken hebben een zodanige grootte gekregen dat hiermee zoveel mogelijk recht is gedaan aan de toekomstige ontwikkelingen in de agrarische sector gedurende de planperiode. De agrarische woon- en bedrijfsbebouwing moet binnen dit bouwvlak worden opgericht.

Wanneer sprake is van een bedrijfsbebouwing die niet gesitueerd is nabij het bedrijfscentrum, is naast het "hoofdbebouwingsvlak", een bebouwingsvlak op afstand op de kaart aangegeven. De twee bebouwingsvlakken zijn met een lijntje "behorend tot één bebouwingsvlak" op de plankaart aangeduid.

Binnen het bebouwingsvlak wordt in principe elke bebouwing toegestaan, mits deze voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is en bedoeld is voor een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een aanzet daartoe. Of aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt getoetst via de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

Uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen is in de voorschriften mogelijk gemaakt tot maximaal 1,5 ha. Dit geldt niet voor bouwvlakken die zijn aangeduid als IV daar aan bedrijven voor intensieve veehouderij geen mogelijkheden voor vergroting van het bouwvlak worden geboden. Voor bouwvlakken die zijn aangeduid als GT geldt een maximale oppervlakte van 2,5 ha.

Voor de bebouwing zijn normen opgenomen ten aanzien van de toegestane maatvoering. Om eventuele nieuwe, nu niet te voorzien ontwikkelingen in de land- en tuinbouw te kunnen effectueren zijn ten aanzien van de bebouwingsbepalingen vrijstellings- en/of wijzigingsbepalingen opgenomen.

Bedrijfsdoeleinden

De bestaande agrarisch aanverwante en niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn in verschillende bestemmingen in het plan opgenomen. Daarbij zijn de bestaande bedrijven in beginsel positief bestemd.

In deze bestemming zijn alle het bestaande niet agrarische bedrijven opgenomen.

De bedrijven zijn op de kaart aangegeven met een bestemmingsvlak. De geboden uitbreidingsmogelijkheden zijn in overeenstemming met hetgeen hierover in het Streekplan 2002 is gesteld.

Bestemming agrarisch aanverwante en niet-agrarische bedrijven		
Locatie	Aard van de activiteiten	Bestemming
Bergsepad 18	Loonwerkbedrijf	Bedrijfsdoeleinden
Bergsepad 8	Paardenhouderij / africhtingsstal / dressuur	Agrarisch bouwvlak A
Bredasebaan 3	Paardenpension	Recreatieve doeleinden
Tilburgsebaan 6	Dierenpension	Bedrijfsdoeleinden
Vruggelsebaan 118	Manege	Recreatieve doeleinden
Oosterhoutseweg 139	Horeca	Horeca
Meerberg 41	Horeca	Horeca

Woondoeleinden

Deze bestemming is toegekend aan bestaande burgerwoningen. De nieuwbouw van burgerwoningen is niet toegestaan.

Ten aanzien van uitbreiding is het uitgangspunt gehanteerd dat bestaande woningen mogen worden vergroot met maximaal 10 % tot een maximum van 600 m³. Kleine woningen mogen in ieder geval worden vergroot tot 450 m³. Bij iedere woning mogen bijgebouwen (zowel vrijstaand als aangebouwd) worden opgericht met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 75 m². Bij het oprichten van bijgebouwen wordt uitgegaan van het concentratiebeginsel. Tussen de woning en de bijgebouwen dient een functionele en visuele relatie te bestaan. Hiervoor is in de voorschriften dan ook een afstand opgenomen welke maximaal tussen de woning en de bijgebouwen mag ontstaan.

In het plan is een mogelijkheid opgenomen voor een extra uitbreiding aan vrijstaande bijgebouwen met 20% van respectievelijk de oppervlakte dan wel de inhoud van de op het bouwperceel staande en te slopen bijgebouwen (bijv. voormalige bedrijfsgebouwen). De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 200 m² per bouwperceel gaan bedragen of de woning mag met maximaal 150m³ mag worden uitgebreid tot een maximum van 750 m³.

Algehele herbouw van een burgerwoning mag uitsluitend plaatsvinden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Bij herbouw zal echter voldaan moeten worden aan de bouwvoorschriften voor woondoeleinden. Dit betekent dat een dergelijke woning in principe geen grotere inhoud mag krijgen dan 600 m³.

Voormalige boerderijen waarbij de woning en de bedrijfsruimte geïntegreerd zijn krijgen de mogelijkheid om buiten de maximale inhoudsmaten als opgenomen in de bouwvoorschriften binnen het bestaande bouwvolume uit te breiden.

In het algemeen is splitsing ten behoeve van de handhaving van de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van bestaande woningen die zijn aangewezen als rijksmonument in maximaal twee woningen mogelijk. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat een en ander binnen het bestaande bouwvolume plaats dient te vinden.

Maatschappelijke doeleinden

Het woonzorgcomplex voor de jeugdhulpverlening Maria Rabboni is ondergebracht onder de bestemming Bijzondere doeleinden. Het bestemmingsvlak omvat de gebouwencomplexen en bijbehorende buitenruimtes. De ontsluitingweg is opgenomen in de bestemming verkeersdoeleinden. Binnen het bestemmingsvlak geldt een bebouwingspercentage van 30%

Recreatieve doeleinden

Onder deze bestemming zijn een in het plangebied aanwezige manege, een paardenpension en een paardenhouderij met huifkararrangementen opgenomen. Per type bedrijf zijn bouwvoorschriften opgenomen en is de maximaal toegestaan oppervlakte kantinevoorziening aangegeven.

Recreatiewoningen

Deze bestemming is toegekend aan bestaande recreatiewoningen. De recreatiewoning mag worden uitgebreid tot een maximum van 150 m². Het permanent bewonen van een recreatiewoning is in de gebruiksvoorschriften aangeduid als strijdig gebruik.

Verkeersdoeleinden

Een aantal verkeersbestemmingen is gegroepeerd binnen één artikel. Binnen deze bestemmingen zijn ook voor zover aanwezig de bermen, bermsloten en (verkeersbegeleidende) beplantingen opgenomen.

De bestemming is toegekend aan wegen met een meer lokaal karakter. Op de plankaart is het onderscheid opgenomen voor verharde en onverharde wegen. Tevens is een aanduiding opgenomen voor de in het plangebied aanwezige vrijliggende fietspaden.

Waterhuishoudkundige doeleinden

Binnen deze bestemming zijn alle belangrijke watervoerende watergangen opgenomen en is een bebouwingsregeling getroffen voor met deze watergangen samenhangende voorzieningen zoals stuwen en gemalen.

Op werken die de waterhuishouding van deze watergangen beïnvloeden is de Keur van het waterschap Mark en Weerij van toepassing.

Buitenplaats nader uit te werken

Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van een buitenplaats aan het Hoeveneind geregeld. De buitenplaats is ca. 6 ha groot en bestaat uit een bebouwingscomplex met twee wooneenheden en een landschappelijk ingericht gebied eromheen. De bebouwing en inrichting van de buitenplaats moet passen in het karakteristieke beeld van het Hoeveneind.

Om de flexibiliteit in het plan te houden en in te kunnen spelen op ontwikkelingen in dit kader wordt er voor gekozen dit in het plan op te nemen als "nader uit te werken" via de uitwerkingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het bestemmingsplan zullen slechts de meest noodzakelijke en belangrijkste items dwingend worden voorgeschreven. De verdere juridische invulling kan dan geschieden via het door B&W op te stellen uitwerkingsplan. Er wordt vastgelegd dat de bebouwing zal bestaan uit twee woongebouwen van elk maximaal 1500 m² die geconcentreerd worden in één bebouwingsvlak van 4000m². Grondoppervlak en goothoogte van de bebouwing moeten aansluiten bij de bouwvoorschriften van aangrenzende agrarische bouwvlakken.

De inrichting van het terrein bestaat uit agrarische gronden die dooraderd worden met opgaande landschappelijke beplantingen passend binnen de landschappelijke structuur van de overgangszone zoals beschreven in het landschapsbeleidsplan. Door de buitenplaats lopen openbare paden.

5.3 AANLEGVERGUNNINGENSTELSEL

In de aanvullende bepalingen is het aanlegvergunningenstelsel vorm gegeven. Dit stelsel regelt het uitvoeren van "andere werken en/of werkzaamheden".

Bij het toetsen van gebruik en van ingrepen zijn er drie mogelijkheden:

- toegestaan (past binnen bestemming of is indifferent),
- strijdig (past nooit binnen de bestemming) of,
- toelaatbaar na afweging via aanlegvergunning (past in beginsel niet, maar dient soms mogelijk te zijn).

Het onderdeel aanlegvergunningen duidt vooral op de afweging tussen de bescherming van natuur- en landschapswaarden ten opzichte van het (agrarisch) gebruik van de gronden. Doelstelling is de bestaande natuur- en landschapswaarden binnen de GHS en bestaande landschapswaarden buiten de GHS te behouden.

Bij de afweging in het kader van aanlegvergunningen en bij de handhaving wordt uitgegaan van de in het plan benoemde natuur- en landschapswaarden.

In paragraaf 5.3.3 zijn de ingrepen verder benoemd, alsmede hun afwegingskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de landschaps- en natuurwaarden wordt verder verwezen naar hoofdstuk 3.

In bijgevoegd schema is aangegeven welke regeling geldt. Op de bestemmingsplankaart kan worden nagegaan welke bestemmingsgrenzen van toepassing zijn. Op hulpkaart 1a kan worden nagegaan welke natuurwaarden en landschappelijke waarden in welk gebied van toepassing zijn. In gebieden waar meer dan één kenmerk aanwezig is, moet aan alle randvoorwaarden worden voldaan, waarbij de zwaarste voorwaarde maatgevend is.

5.3.1 Algemene afwegingsaspecten

Bij de toetsing van een aanvraag voor een aanlegvergunning spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

De locatie van de geplande activiteit

De locatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de in het geding zijnde waarden en/of de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.

De omvang van de activiteit

Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van de activiteit. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaatsvinden.

De aard van de activiteit

Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn. Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de in het geding zijnde waarden en/of voor de

realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming, dat de aanlegvergunning niet kan worden verleend.

Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen

Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient de activiteit in die periode uit te voeren.

De mogelijkheden voor herstel

Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren, eventueel in een andere bestemming. Voor de compensatie gelden de volgende criteria:

- bij de activiteit zelf dient zoveel als mogelijk invulling gegeven te worden aan landschappelijke inpassing en voorkomen of verminderen van de nadelige effecten;
- gestreefd moet worden naar een nieuwe ten minste gelijkwaardige ecologische samenhang;
- gestreefd moet worden naar vervanging door nieuwe natuur van gelijke aard;
- de functionaliteit van de Groene hoofdstructuur dient intact te blijven;
- de compenserende maatregelen dienen in beginsel een areaal te beslaan dat minimaal even groot is als het gebied dat door de ingreep wordt ingenomen;
- de aard en omvang van de compensatie worden mede bepaald door de invloeden die de ingreep uitoefent op zijn omgeving en de aard van het gebied waar compensatie plaatsvindt;
- de compenserende maatregelen dienen in beginsel plaats te vinden in de (directe) omgeving van de ingreep;
- compensatie dient te passen binnen het lokaal afgewogen beleid zoals dat verwoord is in het Landschapsbeleidsplan
- inrichting, beheer en duurzaamheid dienen gewaarborgd te zijn;
- bij de realisering van compensatie moet gestreefd worden naar robuustheid in groene structuren.

Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang

De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dienen in een aantal gevallen te worden afgewogen tegen het economisch belang van de aanvrager. Dit economisch belang zal in veel gevallen samenhangen met de agrarische functie.

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteit er niet toe mag leiden dat de betreffende waarden en/of de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zullen oplopen.

Dit kan mogelijk worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden zoals fasering, beperking van de oppervlakte en compenserende maatregelen. Eén en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van terzake deskundigen.

De bescherming van waarden kan ook door het afsluiten van een convenant tussen partijen worden bereikt. Een convenant kan niet in de plaats komen van een aanlegvergunning; wel kan worden afgesproken dat het aanlegvergunningstelsel ten gunste van het convenant op een bepaalde wijze wordt toegepast.

Werken en/of werkzaamheden die onderdeel zijn van een door Gedeputeerde Staten in het kader van de landinrichting goedgekeurd plan van wegen en waterlopen of een goedgekeurd landschapsplan, zullen niet aanlegvergunningplichtig zijn.

Voor werken en/of werkzaamheden die binnen de agrarische bebouwingsvlakken worden uitgevoerd is geen aanlegvergunning noodzakelijk. Eveneens is voor normale agrarische bedrijfsvoering buiten agrarische bebouwingsvlakken geen aanlegvergunning vereist. Verder zijn in de voorschriften nog enkele andere uitzonderingen opgenomen, waarnaar hier kortheidshalve wordt verwezen.

5.3.2 Specifieke afwegingsaspecten

Verder spelen bij de toetsing van een aanvraag voor een aanlegvergunning de navolgende specifieke afwegingsaspecten een rol. Het beleid gaat uit van de aanwezige kwaliteiten van het gebied waarbij worden onderscheiden:

- de natuurwaarden
- de landschappelijke waarden

Deze waarden differentiëren de gebruiksbepalingen en het aanlegvergunningstelsel. De waarden zijn nader aangegeven op hulpkaart 1a.

De volgende afwegingskaders zijn van toepassing bij de toetsing van een aanvraag:

Afwegingskader inzake natuurwaarden

In deze gebieden gaat het ten eerste om het bieden van een basisbescherming van de abiotiek (bodem, reliëf en hydrologie) als veiligstelling voor (bestaande en te ontwikkelen) natuurwaarden. De bescherming bestaat hieruit dat ingrepen in de bodem en waterhuishouding moeten bijdragen aan de veiligstelling of verbetering van de abiotiek voor natuur en landschap. Ingrepen in de waterhuishouding zijn gereguleerd in beheersplannen en keuren van waterschappen. In het geval er een vergunningvereiste is krachtens de vigerende Keur komt de aanlegvergunningvereiste te vervallen.

Het gebruik van gronden dient voorts gericht te zijn op het instandhouden en/of ontwikkelen van het leefgebied van de benoemde doelsoortgroepen. Eventuele ingrepen in leefgebieden van de doelsoortgroepen dienen bij te dragen aan de instandhouding of ontwikkeling van de desbetreffende doelsoortgroep. Bij de handhaving en afweging is het van belang de voorwaarden na te gaan die een doelsoort aan de omgeving stelt, zoals wel of geen houtopstanden, wel of geen reliëf. Ook kan het gaan om de manier van uitvoering of het tijdstip. Het gaat om de volgende leefgebieden (zie hulpkaart 1a):

Natuureservaat (Lage Vuchtpolder)

De doelsoortgroep in dit gebied zijn vochtige en schrale graslandvegetaties.

Enerzijds gaat het om het behoud van sloten en hun oevers, wegbermen, overhoekjes en plasdras-situaties. Ingrepen zijn toegestaan indien zij geen betrekking hebben op deze situaties die zich vooral langs randen bevinden, dan wel indien zij deze situatie verbeteren.

Anderzijds gaat het om gebieden waar het streven is het vegetatiedek (gebiedsdekkend) te behouden, het betreft half-natuurlijke graslanden of meer extensieve graslanden. Dit betekent dat het diepploegen, het verwijderen van houtgewas en landschapselementen, het beplanten van de gronden met agrarisch houtgewas, het permanent omzetten van grasland in (tuin)bouwland en het scheuren van grasland in de regel niet zijn toegestaan.

Leefgebied kwetsbare soorten

De doelsoortgroep in dit gebied zijn met name amfibieën en reptielen. Voor amfibieën en reptielen gaat het om voldoende vochtige en natte situaties in combinatie met beschutting en struikgewas (aaneensluiting van deelbiotopen). De inrichting van deze terreinen is veelal kleinschalig van

aard. Het diepploegen en het verwijderen van houtgewas en landschapselementen zijn in de regel niet toegestaan.

Afwegingskader inzake landschappelijke waarden

Overgangszone

In de overgangszone is het van belang om de visuele relatie tussen het Hoeveneind en de open Lage Vuchtpolder te behouden. Het beplanten van de gronden met opgaande houtopstanden wordt diensgevolge niet toegestaan met uitzondering van lijnvormige landschapselementen (houtsingels, bomenrijen) op perceelsranden in oost-westrichting.

Bosrandzone

In de bosrandzone is het beleid gericht op het instandhouden en aanvullen van het landschappelijk raamwerk van kleine landschapselementen.

Openheid

In de zone 'openheid' is het beleid gericht op het behoud van de aanwezige landschappelijke openheid de aanwezige cultuurhistorische lijnen en verkavelingspatronen. De landschappelijke openheid wordt tevens beschermd door middel van het aanlegvergunningstelsel dat het beplanten van de gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van sierteelt en houtteelt verbiedt. Het cultuurhistorisch waardevolle sloten- en verkavelingspatroon wordt eveneens beschermd door middel van het aanlegvergunningstelsel dat het dempen van sloten en greppels aan een aanlegvergunning verbindt.

Afwegingskader inzake archeologische waarden

Binnen het plangebied zijn terreinen aan te wijzen met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarden zijn weergegeven op de archeologische waardenkaart die voor het plangebied is opgesteld (zie afb. 14). Verder is een groot deel van de bestaande landindeling en infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde. Archeologische waarden zijn onlosmakelijk verbonden met de bodem en daardoor erg kwetsbaar voor bodemingrepen. Bij het gebruik van gronden dient daarom zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

De verschillende archeologische verwachtingszones (hoog, middelhoog en laag) laten zich vertalen in verschillende adviezen met betrekking tot geplande ingrepen. De voorgestelde maatregelen (zie Voorschriften) hebben betrekking op het creëren van de mogelijkheid voor het maken van een nadere archeologische afweging bij eventuele toekomstige grootschalige bodemingrepen in het plangebied. Dit voorschrift sluit aan op de procedures die in het kader van de implementatie van het verdrag van Valletta (Malta) verplicht worden gesteld. In de vernieuwde wetgeving t.a.v. archeologie, die binnenkort van kracht wordt, wordt het verplicht om op een verantwoorde wijze met het archeologisch bodemarchief om te gaan. Dit wil zeggen dat door het bevoegd gezag (de gemeente Breda) wordt vastgesteld of en welke vorm van archeologisch onderzoek of andere maatregelen op het te verstoren terrein noodzakelijk zijn. De gemeente Breda baseert zich daarbij op deskundig advies gekoppeld aan het noodzakelijke vooronderzoek. De kosten van vooronderzoek en, eventuele daaropvolgende, archeologische uitvoeringsmaatregelen kunnen verhaald worden op de exploitant.

Ten aanzien van gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde is het advies gericht op behoud van archeologische waarden in de huidige staat: ingrepen die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Concreet betekent dit dat gestreefd dient te worden naar extensief grondgebruik en dat bodemingrepen dieper dan de bouwvoor (ca. 30 cm –Mv) moeten worden voorkomen. Indien

behoud van archeologische waarden niet mogelijk is, wordt aanbevolen om in een zo vroeg mogelijke fase van de planvorming in de desbetreffende delen een inventariserend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. In een dergelijk archeologisch vooronderzoek zal de vereiste informatie verzameld worden op basis waarvan een belangenafweging en verdere besluitvorming kan plaatsvinden.

Ten aanzien van gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde wordt de kans op het voorkomen van archeologische vindplaatsen zeer klein geacht. Voor deze zones gelden in principe geen restricties met betrekking tot de geplande ingrepen.

De hoge en middelhoge archeologisch waardevolle terreinen zoals deze zijn aangegeven op de archeologische waardenkaart (afb. 14) worden van een planologische bescherming voorzien. In het aanlegvergunningstelsel is opgenomen welke aanlegvergunningvereisten van toepassing zijn bij bodemroerende activiteiten in het plangebied met een diepte groter dan 30 cm –mv en een oppervlak groter dan 100 vierkante meter.

De planologische bescherming van hoge en middelhoge archeologisch waardevolle terreinen houdt in dat de volgende bodemingrepen in principe niet zijn toegelaten:

- Het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist
- Het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt diep-ploegen, woelen, mengen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen
- Het verlagen van het waterpeil

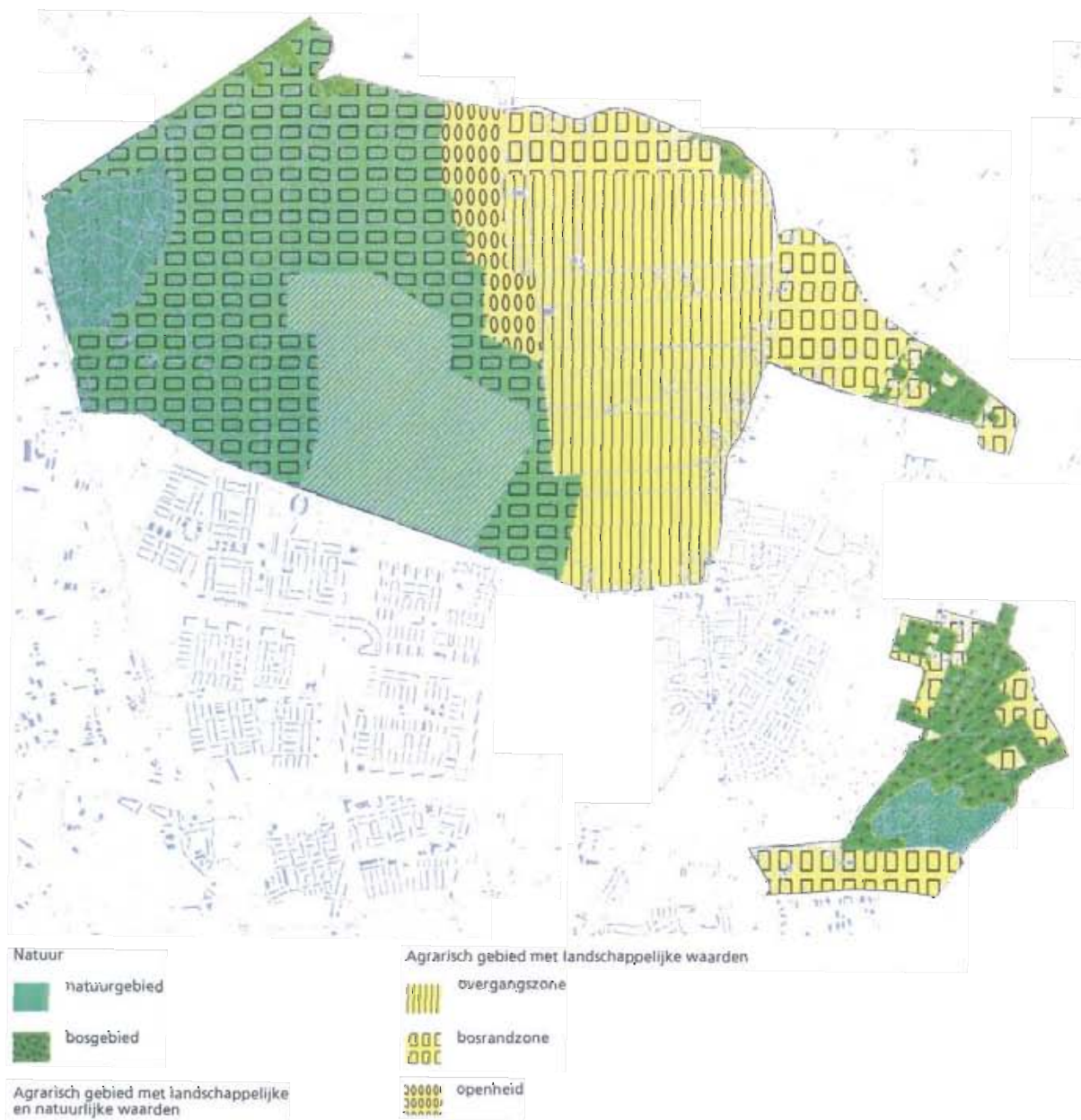
Daarnaast vereisen de volgende werkzaamheden een aanlegvergunning:

- Het ophogen
- Het omzetten van grasland in bouwland
- Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd
- Het aanleggen van bos of boomgaard
- Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen
- Het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies
- Het aanbrengen van constructies die verband houden met bovengrondse leidingen
- Het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren

Alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein

De aanlegvergunning kan worden verleend indien door het aanleggen of het uitvoeren van bovengenoemde werken, dan wel de daaraan direct of indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige archeologische waarden niet of in geringe mate worden aangetast. Hieromtrent wordt door de Burgemeester en Wethouders de afdeling archeologie schriftelijk advies gevraagd. Voor zover het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt de aanlegvergunning verleend onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de werkzaamheden adequaat archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.

Na concreet onderzoek, en na advies van de afdeling archeologie, kan blijken dat de noodzaak voor bescherming van de archeologische waarden niet (meer) aanwezig is; bovendien kan uit onderzoek blijken dat in bepaalde andere gebieden wel beschermingswaardige archeologische sporen aanwezig zijn. Daarom is in het plan de mogelijkheid opgenomen om gebieden met archeologische waarden toe te voegen dan wel te verwijderen van de plankaart via wijziging.



afbeelding 23: hulpkaart 1a

5.3.3 Toetsing per activiteit

De waarden worden beschermd middels een stelsel van aanlegvergunningen en verbodsbepalingen. Of een bepaalde activiteit verboden of vergunningplichtig wordt gesteld is afhankelijk van de in het geding zijnde waarden (hulpkaart 1a). Een overzicht van aanlegvergunningen en verbodsbepalingen is opgenomen in de "Tabel aanlegvergunningen".

(1) Het verlagen, vergraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen.

Onder bovengenoemde activiteiten wordt grondverzet verstaan welke betrekking heeft op hoogteverschillen van 15 cm of meer. Deze activiteit kan van belang zijn voor verbetering van de vlakteligging van het perceel en/of het bodemprofiel. De noodzaak hiervoor neemt toe naarmate het grondgebruik intensiever is. Vooral de huiskavel dient mogelijkheden te bieden voor een optimale exploitatie.

Ook het graven ten behoeve van de aanleg van ondergrondse transport- of communicatieleidingen wordt onder deze activiteiten begrepen. Uitgangspunt is dat bestaande tracés zoals wegbermen zo veel mogelijk worden gevolgd en dat landschapselementen niet onnodig beschadigd worden. De aanlegvergunningvereiste is niet van toepassing op het aanbrengen van beregeningsleidingen.

Ook het vergraven van de bodem ten behoeve van natuurontwikkeling is aanlegvergunningplichtig maar wordt in principe toegestaan als omliggende belangen niet onevenredig worden geschaad. In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde zijn het verlagen, vergraven en/of egaliseren van de bodem over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm niet toegestaan.

(2) Het diepwoelen of diepploegen van gronden

Voor het gebruik van gronden door volwaardige agrarische bedrijven wordt diepwoelen/diepploegen toegepast ten behoeve van grondverbetering. Hieronder worden ingrepen verstaan die het omkeren van het bodemprofiel of het mengen van de bovengrond betreffen in een laag van 30cm of meer. Ploegen tot 30cm diepte wordt bij agrarisch gebruik als normaal onderhoud beschouwd. In de gebieden met hoge actuele natuurwaarden tast diepploegen de natuurwaarden aan en is deze activiteit als strijdig gebruik aangemerkt.

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het woelen van de bodem over een oppervlakte van 100 m² en dieper dan 30 cm niet toegestaan. Het ophogen van gronden in deze gebieden is aan een aanlegvergunning verbonden.

(3) Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen:

- voorzover groter dan 1250 m² als het veepad op huiskavels van weidebedrijven of eigen agrarische bedrijfswegen, direct aansluitend op een bestemming Agrarisch bouwvlak betreft;
- voorzover groter dan 200 m² als het overige verhardingen betreft.

Voor het gebruik van gronden door volwaardige agrarische bedrijven is een goede ontsluiting van belang ten behoeve van de verplaatsing van vee en werktuigen. Er worden eisen gesteld aan de situering, de breedte en de verharding. Daarnaast kan het wenselijk zijn voor recreatief fietsen en wandelen ingrepen te doen in de infrastructuur.

Criteria voor de afweging zijn het niet beschadigen van aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en het tegengaan van toename van gemotoriseerd verkeer. In veel gevallen zal de voorkeur uitgaan naar semi-verhardingen. In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het verharden van de bodem aan een aanlegvergunning verbonden.

(4) Het, als tijdelijk teeltondersteunend, aanbrengen van teeltfolies en tunnels lager dan 0,50 meter of andere teeltvoorzieningen (voorzover geen bouwwerken zijnde).

Het aanbrengen van tijdelijke bodemafdekkende teeltfolies en/of lage tunnels is als strijdig gebruik aangemerkt in gebieden waar deze afdekmaterialen door het ruimtebeslag een bedreiging kunnen vormen voor het leefgebied van waardevolle planten en/of diersoorten. In gebieden met landschappelijke waarden is deze activiteit aan een aanlegvergunning gebonden om te toetsen of dit geen schade aanbrengt aan de aanwezige cultuurhistorische en/of visuele waarden.

(5) Het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen struwelen alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten.

Deze activiteit kan noodzakelijk zijn voor volwaardige agrarische bedrijven. Randbeplanting kan leiden tot opbrengstderving door beschaduwing en hinderlijke wortelgroei. Anderzijds kan beplanting juist zorgen voor een gunstig microklimaat voor gewassen. In het natuur- en bosgebied is het vellen of rooien van houtgewas toegestaan voor zover het noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied. Het rooien van houtgewassen als agrarische teelt valt onder normale agrarische bedrijfsvoering en valt om die reden niet onder het aanlegvergunningstelsel. In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het rooien van houtopstanden waarbij stobben worden verwijderd aan een aanlegvergunning verbonden.

(6) Het beplanten van gronden met houtgewas (bos, heesters) alsmede het aanleggen en/of aanplanten van landschapselementen.

Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van opgaand houtgewas als bos, bomenrijen, houtsingels of struweel, bijvoorbeeld langs kavelgrenzen of langs wegen alsook het aanleggen van kleine landschapselementen als poelen, ruigten, e.d..

Landschapselementen kunnen van belang zijn voor leefgebieden van planten- en/of diergemeenschappen. Aanleg van dergelijke elementen is vergunningplichtig, waarbij het criterium is dat een nieuw element meer waarden moet toevoegen dan dat het aantast. In het gebied met de aanduiding "openheid" is de aanleg van hoog opgaande landschappelijke beplantingen die de openheid aantasten niet gewenst.

Het gebied met de aanduiding "overgangszone", is gevoelig voor het aanbrengen van opgaande beplanting. Criterium voor de afweging is hier of het aanbrengen van beplanting de verre doorzichten naar het overgangslandschap belemmert.

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het beplanten van gronden met houtgewas aan een aanlegvergunning verbonden.

(7) Het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van boomteelt.

Het aanbrengen van houtgewas ten behoeve van agrarische teelt is in de gebieden met natuurlijke waarden en in het gebied met de aanduiding "openheid" niet toegestaan. In de gebieden aangeduid als "overgangszone" of als "bosrandzone" is het beplanten van de gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van boomteelt aan een aanlegvergunning verbonden. Afgewogen dient te worden of de specifieke landschappelijke waarden in deze zones door de opgaande agrarische teelt niet worden aangetast. In de "overgangszone" betreft het het beschermen van de verre doorzichten in oost-westrichting.

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het beplanten van gronden met houtgewas aan een aanlegvergunning verbonden.

Bestaande percelen met hout- of sierteelt kunnen zondermeer herbeplant worden.

(8) Het permanent, voor een aaneengesloten periode langer dan 2 jaar, omzetten van grasland in bouwland.

Onder het permanent omzetten van grasland in (tuin)bouwland wordt verstaan het verwijderen van het grasland om de grond als (tuin)bouwland te gebruiken.

De natuurwaarden die in het gebied aangeduid als "natuurreserveaat" aanwezig zijn, zijn sterk afhankelijk van de aanwezige natte graslandvegetaties. Het permanent omzetten van grasland in bouwland is hier niet toegestaan. In de rest van de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" is het permanent omzetten van grasland aan een aanlegvergunning verbonden. Afgewogen dient te worden of deze activiteit leidt tot aantasting van de aanwezige natuurwaarden of de visuele openheid.

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het omzetten van grasland in bouwland aan een aanlegvergunning verbonden.

(9) Het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering.

Het scheuren van grasland gevolgd door herinzaai wordt in het algemeen als normaal onderhoud gezien en is dus niet aanlegvergunningplichtig. Dit geldt echter niet voor de gebieden met hoge vegetatiekundige waarden die gelegen zijn in het gebied met de aanduiding "natuurreserveaat". Het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering zou deze natte graslandvegetaties zodanig beschadigen dat de natuurwaarde wordt aangetast. Daarom wordt het scheuren van grasland in het gebied dat op hulpkaart 1a is aangeduid als "natuurreserveaat" als strijdig gebruik aangemerkt.. Afspraken over het niet scheuren van grasland kunnen onderdeel zijn van beheersovereenkomsten.

(10) Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van vaarten, waterlopen, sloten en greppels.

Aanpassingen aan het profiel van watergangen, sloten en greppels hebben effect op aanwezige slootkantvegetaties, op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen en op het aanwezige reliëf en zijn diensgevolge in de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" aan een aanlegvergunning gebonden.

In het gebied met de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" is deze activiteit eveneens aan een aanlegvergunning verbonden. Hier moet getoetst worden of de verwachte archeologische waarden niet worden aangetast.

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren aan een aanlegvergunning verbonden.

(11) Het beïnvloeden van de waterhuishouding door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.

Gebieden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden zijn zeer gevoelig voor ingrepen in de waterhuishouding. Dergelijke ingrepen zijn daarom gebonden aan een aanlegvergunning. Getoetst dient te worden of de activiteiten niet leiden tot: een vermindering van de kweldruk, verdroging op grote schaal, onomkeerbare aantasting van venige en moerige bodems of tot een toename van water- of onderwaterbodempolluatie. Voor zover de werkzaamheden van invloed zijn op het kwantitatief waterbeheer is er een vergunningvereiste krachtens de vigerende Keur. De aanlegvergunningvereiste heeft dan alleen betrekking op beïnvloeding van de gewenste natuurfunctie ter plaatse.

Tabel van aanlegvergunningen en gebruiksverboden

Bestemmingen met aanduidingen (zie plankaart 1 en hulpkaart 1a)	Werken/werkzaamheden										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Natuurgebied	S	S	S	S	A	A	S	S	S	A	A
Bosgebied	A	A	A	S	A	+	S	-	-	+	A
Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden met de aanduidingen											
Natuurreservaat	S	S	S	S	A	A	S	S	S	A	A
Leefgebied kwetsbare soorten	S	S	S	S	A	A	S	A	+	A	A
Agrarisch gebied met landschappelijke waarden met de aanduidingen											
Overgangszone	A	A	A	A	A	A	A	+	+	A	A
Bosrandzone	+	A	+	A	A	+	A	+	+	A	+
Openheid	+	+	+	A	A	A	S	+	+	A	A
Middel hoge/hoge archeologische verwachting	A	S	A	+	A	A	A	A	A	A	A

Verklaring toepassingsschema:

A: aanlegvergunning vereist; S: strijdig gebruik; +: toegestaan; -: niet van toepassing

Overzicht van werken en werkzaamheden

Bodem

1. Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen.
2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, allen dieper dan 0,30m.
3. Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dag-recreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen: voorzover groter dan 1250 m² als het veepad op huiskavels van weidebedrijven of eigen agrarische bedrijfswegen, direct aansluitend op een bestemming "agrarisch bouwvlak" betreft; voorzover groter dan 200 m² als het overige verhardingen betreft.
4. Het, als tijdelijk teeltondersteunend, aanbrengen van teeltfolies en tunnels lager dan 0,50 meter of andere teeltvoorzieningen (voorzover geen bouwwerken zijnde).

Bepanting/grondgebruik

5. Het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen struwelen alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten.
6. Het beplanten van gronden met houtgewas (bos heesters) alsmede het aanleggen en/of aanplanten van landschapselementen.
7. Het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van boomteelt.
8. Het permanent, voor een aaneengesloten periode langer dan 2 jaar, omzetten van grasland in bouwland.
9. Het scheuren van grasland ten behoeve van graslandverbetering.

Water¹

10. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van vaarten, waterlopen, sloten en greppels.
11. Het beïnvloeden van de waterhuishouding door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.

¹ Deze werkzaamheden zijn uitsluitend aanlegvergunningplichtig voorzover daarbij landschappelijke waarden (aardkundig, cultuurhistorisch, visueelruimtelijk) in het geding zijn. De waterhuishoudkundige en daarmee natuurwetenschappelijke waarden zijn veiliggesteld via de Keur van het Waterbeheerplan.

6. HANDHAVING EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 HANDHAVINGSBELEID

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goed werkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaats vinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast wordt onderscheiden de preventieve handhaving. Deze komt voornamelijk tot uitdrukking in het toezicht op het gebruik van gronden en gebouwen. Preventieve handhaving geschiedt over het algemeen door informele middelen waaronder bijvoorbeeld informeel contact tussen de met handhaving belaste personen en de grondgebruikers. Hoewel het effect van dergelijke middelen niet goed meetbaar is, wordt aan deze middelen toch zeker betekenis toegekend.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden, de bevoegdheid nadere eisen te stellen en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

Uit onderzoek blijkt dat de handhaving van bestemmingsplannen buitengebied op een aantal onderdelen tot problemen leidt. Zo wees in 1986 een onderzoek van de Universiteit van Amsterdam uit, dat veranderingen in gebieden met een gemengde bestemming (agrarisch/landschappelijk/recreatief) in 90% van de gevallen plaatsvinden zonder de daarvoor vereiste aanlegvergunning. Zeven jaar later, in 1993, bleek bij een onderzoek in de provincie Zuid-Holland het percentage illegale veranderingen in de gemengde gebieden nog onveranderd op 90% te staan. Om de handhaving te verbeteren is door de Provincie Noord-Brabant de nota "Handhaving Bestemmingsplannen Buitengebied: Een Brabantse Aanpak (november 1995)" opgesteld. In deze nota wordt een methode beschreven voor het ontwikkelen van een bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak voor de handhaving van bestemmingsplannen buitengebied. Deze aanpak kent diverse pijlers:

1. het ontwikkelen van draagvlak voor beleid en voor uitvoering daarvan;
2. de afspraak tussen partijen, dat handhaafbare thema's ook daadwerkelijk gehandhaafd zullen worden en dat voor andere thema's partijen tot overeenstemming komen over de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid ervan.

In dit bestemmingsplan is op verschillende manieren rekening gehouden met de handhaafbaarheid.

6.2 DRAAGVLAK

Uit onderzoek blijkt dat bij het opstellen van veel plannen voor het buitengebied wordt uitgegaan van een top-down model (Provincie Noord-Brabant, 1995). Dit model gaat uit van één partij (vaak de overheid) die problemen definieert en het besluit neemt hoe deze problemen aan te pakken. In veel gevallen blijkt deze aanpak niet het gewenste resultaat op te leveren: het verlies van vertrouwen in de (gemeentelijke) overheid, het niet naleven van regels etcetera. Daarom wordt de voorkeur gegeven aan een ander model namelijk het pluricentrisch model. In dit model staat het zoeken naar gemeenschappelijke doelstellingen centraal.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is door regelmatig bestuurlijk overleg en het instellen van een klankbordgroep met vertegenwoordigers van verschillende belangengroepen gestreefd naar consensus over het te voeren beleid.

6.3 UITVOERBAARHEID EN HANDHAAFBAARHEID

In dit bestemmingsplan is ten aanzien van deze pijler onder andere rekening gehouden met:

- rechtszekerheid
- flexibiliteit
- handhaafbaarheid.

Op deze aspecten wordt hieronder kort ingegaan.

In verband met de rechtszekerheid legt dit bestemmingsplan in eerste instantie de bestaande toestand juridisch vast.

Om toekomstige ontwikkelingen voldoende flexibel te benaderen is het mogelijk om geaccordeerde wijzigingen in dit bestemmingsplan op te nemen. Hierbij dienen de uitgangspunten van beleid als toetsingskader.

Het draagvlak voor handhaving is te versterken door de handhaving niet te richten op de regelgeving sec, maar vooral op de doelstellingen waarover bij het opstellen van het plan al een zekere mate van consensus is ontstaan tussen de gemeente en diverse belangengroepen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is ruim aandacht besteed aan de (technische) handhaafbaarheid van regels die bijvoorbeeld de natuur- en landschapswaarden moeten beschermen. Daarbij is zoveel mogelijk gestreefd naar een selectief gebruik van het aanlegvergunningstelsel.

De gemeente Breda speelt bij de handhaving een belangrijke rol. De zelfstandige handhavingsbevoegdheid van Waterschap Mark en Weerij en Hoogheemraadschap van West-Brabant blijft onverlet. In 1999 heeft op het grondgebied van Breda een project Handhaving Buitengebied plaatsgevonden, waarbij vertegenwoordigers van zowel het Hoogheemraadschap van West-Brabant en het Waterschap Mark en Weerij intensief zijn betrokken en deel hebben uitgemaakt van de handhavingsteams.

Voor een goede handhaving is allereerst controle nodig. Ter voorkoming van het ontstaan van nieuwe gedoogsituaties en ter vermindering van de schijn van willekeur dient deze controle zo systematisch mogelijk plaats te vinden. Naast de gebruikelijke controle op naleving van verleende bouw- en aanlegvergunningen dient daartoe een aantal belangrijke handhavingsthema's periodiek gecontroleerd te worden volgens onderstaand schema:

- alle illegale bouwwerken (op gebruik en illegale uitbreiding, eenmaal per jaar);
- alle onder het overgangsrecht gebrachte gebouwen en gebruiksvormen (op vergroting van de afwijking van het bestemmingsplan), eenmaal per jaar;
- alle voor opslag gebruikte gebouwen, eenmaal per jaar;
- alle tijdelijke vrijstellingen ex artikel 17 WRO, eenmaal per jaar;
- alle seizoensplaatsen voor kampeermiddelen, aan het eind van het seizoen;
- alle tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, aan het eind van het seizoen;
- alle houtopstanden (op aanwezigheid en bedreigingen), eenmaal per jaar;
- alle natuurkerngebieden, eenmaal per jaar.

Uitgangssituaties (voor zover nog niet bekend) en wijzigingen dienen hierbij, respectievelijk bij eerste controles en vervolgcontroles, schriftelijk en fotografisch te worden vastgelegd.

Ook op zaken die zich voor systematische periodieke controle minder lenen (bijvoorbeeld omdat constatering moeilijk is, of omdat de uitgangssituatie moeilijk is vast te leggen, zoals illegaal verblijf van seizoenswerkers en werken die reliëf en bodemopbouw kunnen aantasten) dienen regelmatig gecontroleerd te worden.

Naast controle is voor een goede handhaving een eenduidige administratief-juridische behandeling van initiatieven en van geconstateerde overtredingen noodzakelijk. Te volgen beleidslijnen bij afwegingen met betrekking tot wijzigingen, vrijstellingen en aanlegvergunningen en bij keuzes tussen administratiefrechtelijke vervolging (toepassen van bestuursdwang, opleggen van uitsterfregeling) dienen te worden vastgelegd in een door de Gemeenteraad vast te stellen "Beleidsnota handhaving".

Ten behoeve van controle en administratief-juridische behandeling dienen middelen beschikbaar te zijn in de vorm van voldoende menskracht, scholing, elke vier jaar te vervangen luchtfoto's et cetera. In de gemeentelijke begroting dient een post "handhaving bestemmingsplannen" te zijn opgenomen.

Jaarlijks dient een verslag/evaluatierapport van het handhavingsbeleid aan de gemeenteraad voorgelegd te worden, waarin onder andere gewenste en ongewenste ontwikkelingen met betrekking tot de handhavingsthema's met behulp van kaartmateriaal gevisualiseerd worden. Naar aanleiding hiervan wordt het beleid zonodig jaarlijks bijgesteld.

Aan het handhavingsbeleid dient regelmatig in de plaatselijke pers aandacht te worden besteed. Hierbij dient niet zozeer de regelgeving op zich, als wel de relatie met de na te streven beleidsdoelstellingen in beeld gebracht te worden.

Om vast te stellen of het bestemmingsplan ook in de toekomst blijft voldoen aan de gestelde eisen speelt nazorg een belangrijke rol. Periodieke toetsing van het bestemmingsplan aan nieuwe ontwikkelingen is daarbij noodzakelijk. De gemeente Breda streeft erna om het bestemmingsplan jaarlijks te onderwerpen aan een dergelijke functioneringstoets.

6.4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het bestemmingsplan zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

1. De ontwikkeling van een natuurreservaat in de lage Vuchtpolder;
2. De aanleg van nieuwe landschapselementen in het agrarisch gebied
3. De ontwikkeling van een buitenplaats aan het Hoeveneind;
4. De vervangende nieuwbouw van jeugddorp Maria Rabboni.

Ad 1 t/m 3

De ontwikkeling van het natuurreservaat en de aanleg van landschapselementen worden in het kader van de Herinrichting Weerij en het gemeentelijk landschapsbeleidsplan uitgevoerd. Het gemeentelijk aandeel in de uitvoerings- en beheerskosten van de Herinrichting Teteringen bedragen ? 336.000 in totaal.

De kosten van de aanvullende projecten in het kader van het landschapsbeleidsplan bedragen: • 50.000,=.

In totaal is er voor natuur- en landschapsontwikkeling in het buitengebied van Teteringen derhalve • 386.000,= nodig.

Deze kosten moeten gedekt worden uit de rood-voor-groen-ontwikkeling in het buitengebied van Teteringen, namelijk de vestiging van een nieuwe buitenplaats aan het Hoeveneind.

De buitenplaats is geprojecteerd op een kavel van ca. 6 ha, die in eigendom is van de gemeente. Van de genoemde 6 ha is momenteel 3,5 ha verpacht aan een boer. Op de resterende 2,5 ha kan een complex van twee langgevelboerderijen met een woonfunctie worden ontwikkeld die elk ca. 1500 m³ groot zijn met een erf van 2000 m² eromheen. De woonboerderijen moeten samen een complex vormen om als buitenplaats te worden aangemerkt. De resterende 5,6 ha worden landschappelijk ingericht met weilanden en houtsingels en beperkt openbaar gemaakt door enkele wandelpaden die aansluiten op de omgeving. De woonboerderijen met omliggend erf kunnen worden verkocht; de omliggende weilanden verpacht aan een boer.

Met de realisering van de buitenplaats met een tweetal woonboerderijen van elk 1500 m³ op in totaal 4000 m² grond wordt nog onvoldoende opbrengst gegenereerd om de kosten van landinrichting en landschapsbeleidsplan te dekken. Het zou alleen kunnen als er een derde woonboerderij aan toegevoegd zou worden. Uit landschappelijk oogpunt wordt dit echter ongewenst geacht.

Vervolgens is bezien, of en in hoeverre het mogelijk is om in het noordelijk deel van het aangrenzende VINEXgebied Woonakker de huidige agrarisch bestemming (met landschappelijke waarde) gedeeltelijk om te zetten in een woonbestemming (woondoeleinden nader uit te werken). Daardoor ontstaat de mogelijkheid extra opbrengsten te genereren. Het gaat dan om toevoeging van ca. 2350 m² uitgeefbaar terrein.

Deze bestemmingswijziging (overigens in beperkte mate) is mede mogelijk gezien ontwikkelingen in de omgeving (verplaatsing sierteeltbedrijf).

Daarmee is het plaatje 'rood voor groen' rondgebreed.

Kanttekening is wel, dat vestiging van de buitenplaats nog moet geschieden en dat de realisering van de Woonakker pas na 2005 aan de orde is waardoor de uitvoering van natuur- en landschapsontwikkeling voorgefinancierd zal moeten worden. De vraag is echter, of dit een groot probleem is, omdat het voor de uitvoering van natuur- en landschapsontwikkeling benodigde budget gedoseerd over een periode van 10 jaar hoeft te worden ingezet. Er zal nog een concrete planning worden opgesteld. De gemeente is daarin ook afhankelijk van (de planning van) investeringen van derden (zoals de dienst Landelijk Gebied).

Ad 4

De ontwikkelingen bij Maria Rabboni vinden plaats op grondeigendom van jeugdzorgorganisatie De Zuidwester en hebben geen financiële consequenties voor de gemeente.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

Voor het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" is het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening gevolgd. De resultaten van dit vooroverleg zijn in dit hoofdstuk verwerkt.

Voorts is het voorontwerp van het bestemmingsplan aan inspraak onderworpen. Het voorontwerp heeft daartoe voor eenieder gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzage termijn is tevens een inspraakavond georganiseerd. De resultaten van deze inspraakronde zijn in een aparte commentaarnota verwerkt.

Vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen" voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Inspecteur voor de Ruimtelijke ordening Zuid;
3. HID Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
4. Ministerie Landbouw, Natuur en Visserij;
5. Directeur Landbouw en voedselvoorziening Noord-Brabant;
6. Ministerie Economische Zaken Regio Zuid;
7. Hoofd regio zuid Rijksdienst Monumentenzorg;
8. Eerstaanwendend ingenieur-directeur van de dienst gebouwen, werken en terreinen, directie Brabant, Ministerie van Defensie;
9. Hoogheemraadschap West Brabant;
10. Waterschap Mark en Weerij;
11. Essent;
12. N.V. Nederlandse Gasunie;
13. Directeur VNNOLC Straalverbindingen;
14. Casema;
15. Brabant Water;
16. ROB Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek;
17. N.C.B.;
18. SEOB;
19. Intergas NV;
20. Burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout;
21. Burgemeester en wethouders van de gemeente Made en Drimmelen;
22. Brabantse Milieufederatie.

Van de instanties genoemd onder 2, 4, 5, 6, 14 en 15 zijn geen reacties ingekomen. De instanties genoemd onder 3, 7, 8, 9, 13, 19, 20 en 21 hebben schriftelijk aangegeven tegen het voorontwerp van het bestemmingsplan geen bezwaren te hebben. De overige instanties hebben eveneens schriftelijk gereageerd en hebben hierbij kantekeningen geplaatst. Hieronder zullen deze worden behandeld.

1. Provinciale Planologische Commissie.

Inhoud reactie.

1. Gebiedsgerichte bestemmingen. Zijn akkoord met een ruimere begrenzing van de GHS in de Lage Vuchtpolder omdat deze vertaling van de GHS en AHS op basis van het Streekplan een goede basisbescherming geeft aan de ingevolge het streekplan te beschermen waarden. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ingegaan op de zonering GHS/AHS. Deze komt niet geheel overeen met de gedetailleerde GHS en AHS kaart. Verzocht wordt dit aan te passen (cat II).
2. Agrarisch verwante bedrijvigheid. Conform het streekplan dient te worden aangegeven dat dit soort bedrijvigheid buiten de kernrandzone alleen mogelijk is mits de agrarische functie niet kan worden gehandhaafd voor het verplaatsen van agrarische bedrijven (cat II).
3. Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing. De in het streekplan opgenomen regeling is stringenter dan welke in het bestemmingsplan is opgenomen. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen (cat II).
4. Niet agrarische bedrijven. In het bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt naar niet aan het agrarisch gebied gebonden bedrijvigheid en agrarisch verwante bedrijvigheid. Verzocht wordt de regeling zodanig te wijzigen dat recht wordt gedaan aan het streekplanbeleid voor wat uitbreidingsmogelijkheden betreft (cat II).
5. Burgerwoningen in het buitengebied. De in het bestemmingsplan opgenomen regeling voor de uitbreiding van burgerwoningen is niet in overeenstemming met hetgeen in het streekplan is opgenomen. Verzoek plan hieraan aan te passen (cat II).
6. Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In het plan is niets gezegd over sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen als voorwaarde bij splitsing van dit soort bebouwing. Zowel de toelichting als de voorschriften dienen hierop aangepast te worden (cat II).
7. Beschermd dorpsgezicht Hoeveneind. In de toelichting wordt een beschrijving van de waarden van het dorpsgezicht gemist. Resultaten van het onderzoeken hier naar toe af te wachten. Voor een adequate bescherming wordt geadviseerd een beschrijving van de waarden op te nemen in de toelichting en dit middels een dubbelbestemming in de voorschriften en op de plankaart vast te leggen (cat II).
8. Monumentale panden. Geadviseerd wordt ook de panden als aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant als monumentaal pand weer te geven en een beschermend regime op te nemen in de voorschriften (cat III).
9. Cultuurhistorie. Vrijwel het gehele plangebied is op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie als waardevol te beschouwen. Hier dient in het plan voldoende rekening mee te worden gehouden. Slechts die ingrepen zijn toelaatbaar die gericht zijn op het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorie van het plangebied is onvoldoende in beeld gebracht en ontbreken bronnen, kaart etc.. De beschrijving van de archeologische en cultuurhistorische paragraaf is onvolledig en over historische groenstructuren en indicatieve archeologische waarden wordt onvoldoende informatie gegeven. Bovendien worden in de toelichting zaken benoemd die niet zijn doorvertaald zijn in de voorschriften (cat II). In het plan zijn de in het plangebied aanwezige indicatieve archeologische waarden onduidelijk en onvolledig opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij grondverzet op wijzigen van de bodem noodzakelijk is archeologisch onderzoek nodig. Opnemen in aanlegvergunningenstelsel (cat II). Verzocht wordt de artikelen 8,9, 10 en 21 zodanig aan te passen dat de cultuurhistorische waarden voldoende bescherming genieten (cat I). De Galgestraat is als historisch landschappelijke lijn aangeduid omwille van de verharding (platkopkassei). Hiervoor zou een beschermend regime opgenomen moeten worden (cat

- II). De in de oksel Salesdreef, Hartelweg gegeven bestemming woondoeleinden vervangen door en meer passende bestemming. Geen aanduiding van een bouwblok aanwezig (cat III). In het bestemmingsplan dienen verder de begrippen archeologie, cultuurhistorische en landschappelijke waarden een duidelijke omschrijving opnemen (cat III).
10. Woonzorgcomplex Maria Rabboni. Voor de vervangende nieuwbouw zal GHS aangetast moeten worden. Een streekplanafwijkinsprocedure zal gevolgd moeten worden. Hiervoor dient het maatschappelijk belang en de compensatie van verlies aan natuur- en/of bosgebied expliciet aangetoond te worden. Ook dient duidelijk te zijn dat herplaatsing elders niet mogelijk is. De thans opgenomen regeling welke voorziet in minder bebouwing en een planologische bescherming van het bestaande bosgebied leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Plannen zijn echter nog onvoldoende onderbouwd. Voorgesteld wordt dan ook de herbouwplannen in een apart bestemmingsplan specifiek voor dit project op te nemen. Allen eerder gestelde vragen kunnen hierin dan worden beantwoord (cat I).
 11. Teeltondersteunende voorzieningen. Uitsluiting van teeltondersteunende voorzieningen binnen het beschermd dorpsgezicht zijn in de voorschriften niet verwerkt (cat II).
 12. Rood voor groen. Het plan voor een buitenplaats dient te worden aangevuld met voorwaarden over architectonische kwaliteit, landschapontwikkeling en recreatieve meerwaarde. Voorts dient aandacht te worden gegeven aan de relatie met het beschermd dorpsgezicht, het achtergelegen open gebied van de Lage Vuchtpolder en het behoud van open doorzichten. Deze open zichtrelatie dient expliciet als uitgangspunt in de voorschriften opgenomen te worden (cat II).
 13. Lawaaisporten. Missen hierin de voorwaarde dat de aantasting van natuur- en landschapswaarden tot een minimum moet worden beperkt en gecompenseerd (cat II).
 14. Laagvliegroute defensie. Deze route als indicatieve aanduiding op de plankaart op te nemen en in de toelichting te benoemen (cat II).
 15. Verzuring. Binnen de zone van 250 meter is een bouwkwavel gelegen voor intensieve veehouderij. Verzocht wordt met de ligging en omvang met deze zonering rekening te houden (cat II).
 16. Waterparagraaf. Missen in het plan expliciete aandacht voor het grondwaterbeschermingsgebied. Missen verwijzingen naar de Provinciale Milieuverordening, de eventueel benodigde ontheffing en de hierin opgenomen regels en verboden buiten inrichtingen in beschermingszones. Verder wordt nog het overleg afgewacht met het waterleidingbedrijf, het waterschap en de provincie als grondwaterbeheerder over de watertoets. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen (cat II). Tevens wordt verzocht de overlegzone van 75 meter uit het hart van rijksweg A 27 op te nemen in de toelichting (cat II).
 17. Onderzoek bodemverontreiniging. Onderzoek ter plaatse van de buitenplaats bij nadere invulling hiervan wordt afgewacht (cat II).
 18. Geluidhinder. Mist akoestisch onderzoek voor in het plan opgenomen nieuwe situaties. Er kan nu nog niet worden aangegeven of het afgeven van een ontheffing mogelijk zal zijn.
 19. Juridische regeling. De volgende zaken dienen in de voorschriften of op de plankaart te worden verwerkt.
 - Het toestaan van aan huis gebonden beroepen is in de voorschriften niet opgenomen. Is onder restricties wel mogelijk.
 - Maneges vallen onder agrarisch verwante bedrijven. Uitbreiding tot 25% mogelijk. Duidelijk dient te worden gemaakt of de thans opgenomen regeling hieraan voldoet (cat II).
 - Begrenzing AL-gebied is op de plankaart niet overal duidelijk. Hetzelfde geldt voor de wijziging "te ontwikkelen natuurgebied". Duidelijker grens zou de leesbaarheid verbeteren (cat II).

Commentaar.

1. De toelichting zal op dit punt worden aangevuld door de verschillende leefgebieden expliciet te noemen.
2. De toelichting en de voorschriften zijn hierop voor zover nodig aangepast.
3. Plan is conform aangepast.
4. Plan is conform aangepast.
5. Plan is conform aangepast.
6. Deze regeling is niet bedoeld om de verstening van het buitengebied terug te dringen maar voornamelijk bedoeld om het behoud van deze waardevolle elementen voor langere tijd te kunnen waarborgen. Deze regeling is dan ook alleen bedoeld, en zo is het ook in het plan opgenomen, voor de panden welke zijn aangemerkt als rijksmonument. Sloop van overblijfselen is bij dit soort panden meestal niet aan de orde omdat deze over het algemeen ook wel cultuurhistorische waarde hebben.
7. Er wordt afgezien van aanwijzing van het betreffende gebied als beschermd dorpsgezicht. In verband hiermee zijn de aanduiding en alle verwijzingen in het plan hiernaar verwijderd.
8. Er is voor gekozen alleen de panden aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument op de plankaart met een aanduiding op te nemen.
9. De toelichting zal worden aangevuld met een uitgebreidere beschrijving van de cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied. De betreffende waarden zullen in de voorschriften van de betreffende bestemmingen en in het aanlegvergunningstelsel nog nadrukkelijker worden benoemd. De gemeente heeft inmiddels een Archeologische effectrapportage van het plangebied uitgevoerd. Op basis hiervan worden de maatregelen ten behoeve de bescherming van gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde in de voorschriften verder aangescherpt.
10. Er is toch besloten het complex Maria Raboni mee te nemen in het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen. Op de plankaart is een bestemmingsvlak opgenomen met een maximaal bebouwingspercentage. Ten aanzien van de overwegingen welke noodzakelijk worden geacht in het kader van de aantasting van de GHS, zoals zwaarwegend maatschappelijk belang en locatieonderzoek, is een en ander in de toelichting opgenomen. De locaties waar de bestaande, te amoveren bebouwing is gesitueerd hebben in het ontwerp van het bestemmingsplan een adequate en beschermende bestemming gekregen. Voor de verdere verantwoording wordt verwezen naar de toelichting.
11. Zie commentaar onder 7.
12. De buitenplaats is geregeld met een nader uit te werken bestemming. De uitwerkingsregels zullen worden aangevuld met recente provinciale richtlijnen voor nieuwe landgoederen en met het uitgangspunt dat er open doorzichten op de Lage Vuchtpolder behouden moeten blijven.
13. Lawaaisporten zijn in de gebruiksvoorschriften helemaal uitgesloten. Het plan heeft hieraan dus niet te worden aangepast. De nieuwe locatie voor de schietvereniging is opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan Kom Teteringen. De verwijzing naar lawaaisporten wordt gelet op het vorenstaande uit de toelichting verwijderd.
14. De laagvliegroute is niet alsnog als een aanduiding op de plankaart worden meegenomen. Vanuit het Ministerie van defensie is aangegeven dat de aanvliegroute niet meer in gebruik is en als zodanig dan ook niet op de plankaart hoeft te worden opgenomen.
15. Het bedoelde bouwvlak is al aangepast aan de nieuwe toestand. Ter plaatse wordt een nieuwe varkensstal gebouwd in verband met milieu- (emissiearm) en dierenwelzijnseisen. Hiervoor wordt/is een wijzigingsplan ex artikel 11 WRO opgesteld op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Teteringen.

16. Het grondwaterbeschermingsgebied is via een aanduiding op de plankaart aangegeven. In de toelichting is wel een verwijzing opgenomen naar de Provinciale Milieuverordening. De toelichting is in dit kader enigszins uitgebreid met de regelingen uit deze milieuverordening. Met de diverse belanghebbenden is over dit bestemmingsplan overleg gevoerd in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De eventuele reacties en het commentaar daarop vindt u terug in dit hoofdstuk. In de diverse bestemmingen is in de doeleindenomschrijving grondwaterbeschermingsgebied meegenomen als gebruik van de grond. De overlegzone langs de A27 is niet meegenomen omdat de gronden waar het hier om gaat een bestemming (bos) hebben waarbinnen niet gebouwd mag worden.
17. Deze bodemtoets zal worden uitgevoerd als de concrete plannen voor het gebied bekend zijn.
18. Uitgangspunt is dat alle eventuele nieuw te bouwen woningen achter de 50 dB(A)grens worden opgericht. De ruimte is hiervoor aanwezig. Het wordt derhalve dan ook niet opportuun geacht nu reeds een akoestisch onderzoek uit te voeren en mogelijke vrijstellingsprocedures nu reeds te voeren.
19. Over de aan huis gebonden beroepen is in het plan wel degelijk iets opgenomen. In de woningen zelf is het onder restricties zondermeer toegestaan. Hiervoor hoeft in het plan niets specifiek te worden geregeld. Voor het eventueel toestaan van aan huis gebonden beroepen in de bijgebouwen bij woningen is een vrijstellingsprocedure opgenomen binnen de bestemming "Woondoeleinden". Ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden voor maneges is de regeling aangepast aan het Streekplan als het gaat over aan de agrarische sector verwante bedrijven. Plankaart is op de genoemde onderdelen aangepast aan de opmerkingen.

2. Waterschap Mark en Weerijds

Inhoud reactie.

1. Gebieden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden zijn zeer gevoelig voor ingrepen in de waterhuishouding. Voorzover deze vallen onder de GHS geldt hiervoor een vergunningvereiste op grond van de Keur. Gronden met dit soort natuurwaarden die zijn toegevoegd aan de GHS vallen hier nog niet onder en dient voor dergelijke ingrepen in de waterhuishouding een aanlegvergunningvereiste in het plan te zijn opgenomen.
2. Het Waterschap streeft naar het compenseren van verhard oppervlak met retentiemaatregelen. Zij vragen dan ook bij de beoordeling van bouwvragen in de bestemmingen Agrarisch Bouwvlak A en B ruimte voor retentie te reserveren.

Commentaar.

1. In het hele gebied dat in het bestemmingsplan binnen de GHS valt geldt een aanlegvergunningvereiste voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden. De toetsing is gericht op het voorkomen van aantasting van de natuurfunctie.
2. Dit is niet mogelijk in het kader van het bestemmingsplan. De bouwvlakken welke aan de diverse bedrijven worden toegekend zijn bedoeld om daarbinnen de bedrijfsgebouwen op te richten. Een eis tot het reserveren van retentieruimte kan hier niet worden afgedwongen.

3. Essent.

Inhoud reactie.

1. In het plan is een hoogspanningsverbinding van inspreker aanwezig en is tevens een

- warmwatertransportleiding gelegen. Ten aanzien van deze leidingen merkt inspreker op dat de belemmerende zone voor de hoogspanningsverbinding moet worden gewijzigd van 20 in 26 meter aan weerszijden van de verbinding. De warmwaterverbinding ontbreekt in zijn geheel. Deze zou alsnog toegevoegd moeten worden.
2. Ten aanzien van de leidingen dient bij het kopje aanlegvergunningen het uitvoeren van bovengrondse werkzaamheden te worden toegevoegd als omschreven in hun inspraakreactie.
 3. Verzoeken de belemmeringszones van de hoogspannings- en warmwatertransportleiding op de plankaart op te nemen.

Commentaar.

1. Het plan is aan deze opmerkingen aangepast.
2. De voorschriften zijn hierop aangepast.
3. De plankaart is hierop aangepast.

4. Gastransport Services (namens NV Nederlandse Gasunie).

Inhoud reactie.

1. Binnen het plangebied bevinden zich 2 gastransportleidingen in plaats van 1. Inspreker verzoekt dan ook beide leidingen op de plankaart aan te geven.
2. Er is voor leidingen in het plan (artikel 4) een belemmeringszone opgenomen van 14 meter. Deze kan worden teruggebracht tot 4 meter ter weerszijden van de leidingen.

Commentaar.

1. De plankaart is hierop aangepast.
2. De voorschriften zijn hierop aangepast.

5. Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Inhoud inspraakreactie

Op de kaart op pagina 42 van de toelichting staan alleen de hoge indicatieve archeologische waarden aangegeven terwijl hier ook de middelhoge indicatieve archeologische waarden moeten worden opgenomen. In paragraaf 3.4.2. wordt in tegenstelling tot wat de kop doet vermoeden, nauwelijks aandacht besteed aan archeologie. Het plan mist dan ook de verdere uitwerking van de archeologische waarden en eventuele inpassing in de ruimtelijke ordening.

Commentaar

De gemeente heeft inmiddels een Archeologische effectrapportage van het plangebied uitgevoerd. Op basis hiervan worden de maatregelen ten behoeve de bescherming van gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde in de voorschriften verder aangescherpt.

De toelichting is aangevuld met een uitgebreidere beschrijving van de cultuurhistorische en archeologische waarden in het gebied. De betreffende waarden zullen in de voorschriften van de betreffende bestemmingen en in het aanlegvergunningstelsel nog nadrukkelijker worden benoemd.

6. ZLTO namens NCB

Inhoud inspraakreactie.

1. Vinden dat de landbouw, als belangrijke functie in het buitengebied slechts een afge-

- leide lage prioriteit krijgt in het bestemmingsplan.
2. Op de plankaart is ten onrechte een groot gedeelte AHS toegevoegd aan de GHS. Verzoeken deze grenzen te corrigeren waardoor ondernemers niet onnodig met beperkingen worden geconfronteerd. Hetzelfde geldt voor de aanduiding natuurontwikkelingsgebied. Voorgesteld wordt de begrenzing uit het Streekplan 2002 te volgen.
3. Hebben opmerkingen bij de verschillende beschrijvingen in de toelichting als het gaat over de landbouw. Hiermee wordt onrecht gedaan aan de toch belangrijke functie van de landbouw in het buitengebied. Er wordt te veel aandacht gegeven aan de natuur en het landschap en te weinig aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in Teteringen.
4. De agrarische bedrijven worden via allerlei regelingen, zoals onder andere het aanlegvergunningstelsel, en maatregelen onnodig beperkt in hun mogelijkheden terwijl bijvoorbeeld het Streekplan 2002 meer mogelijkheden biedt. In de inspraakreactie is via concrete verwijzingen naar de tekst in de toelichting hieraan uitleg gegeven. Verzoeken dan ook het een en ander te wijzigen in het voordeel van de agrarische bedrijven in het gebied.
5. Ook ten aanzien van de voorschriften heeft inspreker soortgelijke opmerkingen als onder 3. In de inspraakreactie wordt concreet verzocht onderdelen van voorschriften (artt. 1, 4, 6, 7, 8, 11 en 21) te wijzigen omdat hiermee beter recht wordt gedaan aan de agrarische activiteiten.

Commentaar.

1. Binnen de mogelijkheden die het landelijk gebied van Teteringen biedt zijn aan de agrarische sector mogelijkheden geboden. Dat hieruit de indruk ontstaat dat de agrarische sector een lagere prioriteit heeft dan de natuur kunnen wij als gemeente begrijpen. De in het gebied aanwezige waarden en de visie hierop vanuit het Streekplan 2002 nopen ertoe het gebied op deze manier te bestemmen.
2. De keuze om een groter gebied als GHS te bestemmen is in de toelichting onderbouwd. De gemeente baseert deze keuze op de volgende argumenten. De landschappelijke kenmerken (bodem, water, grondgebruik, verkaveling) van de Lage Vuchtpolder geven geen aanleiding om dwars door het gebied een grens te trekken tussen AHS en GHS. De hele Lage Vuchtpolder wordt beschouwd als een eenheid waar ruimte gegeven wordt aan de actuele leefgebieden van waardevolle planten en dieren naast het landbouwkundig gebruik als weidegebied. Het is in ruimtelijk opzicht niet wenselijk om het grondgebruik in een deel van de Lage Vuchtpolder te intensiveren omdat dit het geheel van de openheid in de veenweidepolder teniet zal doen.
3. De bestaande agrarische bedrijven worden niet onnodig beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daar waar regelingen in het bestemmingsplan opgenomen zijn die een beperking in het landbouwkundig gebruik inhouden is dit vanuit het ruimtelijk beleid van de gemeente onderbouwd. De onderbouwing is steeds gebaseerd op het beleid tot bescherming van actuele natuur- en landschapswaarden of het beleid tot het ontwikkelen van nieuwe waarden of functies in het gebied. Regelingen die voorwaarden scheppen voor nieuwe ontwikkelingen zijn steeds gebaseerd op concrete uitvoeringsplannen zoals ondermeer het Herinrichtingsplan Teteringen en het Landschapsbeleidsplan.
4. **Plantekst. Structuurplan Breda:** In het aangehaalde Structuurplan Breda Noordoost-Teteringen wordt er van uit gegaan dat enkele agrarische bedrijven verdwijnen als gevolg van de stedelijke VINEX-uitbreidingen die rondom Teteringen worden gerealiseerd. Landbouw is een belangrijke functie in het buitengebied. **Functionele structuur:** Het is niet van belang een recentere analyse op te nemen in het plan voorzover die al voorhanden zou zijn. De tabel zou wellicht wel aangepast kunnen worden maar dan zou de analyse opnieuw gemaakt moeten worden op basis van die gegevens. Dit wordt niet noodzakelijk geacht. In de juridische regeling is wel met uitbeidingsmogelijkheden e.d. rekening gehouden voorzover het bestaande beleid en de omgevingsfactoren dit toelaten. **Landschapvisie:** De bestaande agrarische bedrijven worden niet onnodig beperkt in

hun ontwikkelingsmogelijkheden. Daar waar regelingen in het bestemmingsplan opgenomen zijn die een beperking in het landbouwkundig gebruik inhouden is dit vanuit het ruimtelijk beleid van de gemeente onderbouwd. De onderbouwing is steeds gebaseerd op het beleid tot bescherming van actuele natuur- en landschapswaarden of het beleid tot het ontwikkelen van nieuwe waarden of functies in het gebied. Regelingen die voorwaarden scheppen voor nieuwe ontwikkelingen zijn steeds gebaseerd op concrete uitvoeringsplannen zoals ondermeer het Herinrichtingsplan Teteringen en het Landschapsbeleidsplan. Landbouw: Zoals al eerder aangegeven zijn aan de agrarische sector die mogelijkheden geboden welke pasten binnen het beleid en de diverse omgevingsfactoren. Dit betekent echter ook dat er beperkingen aangebracht zijn in de ontwikkelingsmogelijkheden. Bescherming natuurwaarden: De planologische bescherming van landschapselementen ouder dan 10 jaar staat los van de Ammoniakwetgeving. Bij de Ammoniakwetgeving gaat het om de mogelijkheden voor uitbreiding van de ammoniakuitstoot van agrarische bedrijven in relatie tot de aanduiding "voor verzuring gevoelig gebied". Het bestemmingsplan daarentegen regelt dat bestaande landschapselementen die ouder zijn dan 10 jaar behouden blijven. Natuurontwikkeling: Het betreft een aanduiding op de plankaart onder de kop ontwikkelingen. Plankaart en ontwikkelingskaart zijn gecombineerd. Verzuring: De bedrijven welke binnen die zone liggen zijn in de toelichting aangegeven. Deze bedrijven hebben echter nog wel degelijk mogelijkheden om hun bedrijven te exploiteren. Het plangebied geeft geen verplaatsingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijen. Direct via een verbod op nieuwvestiging, indirect via de milieuwetgeving (bestaande woningen versus milieucirkels) AL-gebied: In paragraaf 5.3.3 onder 7 is toegelicht dat er in het gebied dat bestemd is als "agrarische gebied met landschappelijke waarden" een toetsing nodig is om te bepalen dat specifieke landschappelijke waarden niet aangetast worden door de aanleg van boom- of sierteelt. Per gebied is precies benoemd om welke waarden het gaat. Bouwvlakken: De regeling uit het bestemmingsplan is conform het Streekplan 2002. Aanlegvergunningenstelsel: De regelingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op het beschermen van actuele waarden en kenmerken van het gebied. Afwegingsaspecten: Ten behoeve van het verlenen van een aanlegvergunning dient een toetsing plaats te vinden waarbij ook de gemeente verschillende aspecten afweegt. In par. 5.3.1 staan de aspecten genoemd die bij de afweging betrokken dienen te worden. Deze lijst moet niet gezien worden als een lijst met randvoorwaarden maar als een kader dat voor elke afzonderlijke aanvraag specifiek wordt gebruikt voor zover van toepassing. Juist door heel specifiek te kijken naar de soort natuurwaarden die een gebied waardevol maken leidt er toe dat geen onnodige beperkingen hoeven te worden opgelegd. Toetsing per activiteit: - verlagen etc: deze aanlegvergunningvereiste heeft betrekking op ingrepen in de bodem dieper dan de bouwvoor. Hiervoor kan een maat van 15 a 30 cm aangehouden worden. De toelichting zal op dit punt worden uitgebreid. - teeltfolies: De gemeente volgt de richtlijnen van de provincie voor teelt-ondersteunende voorzieningen. De grens tussen hoge en lage voorzieningen ligt bij de provincie op 50 cm. Voor hoge voorzieningen gelden bouwvoorschriften; voor lage voorzieningen is het aanlegvergunningenstelsel van toepassing. - Vellen en rooien houtgewas: Het landschapsbeeld van het gebied waar de aanlegvergunningvereiste geldt is gevoelig voor de uitbreiding van opgaande beplantingen. Het rooien van agrarische houtgewassen is daarom geen punt maar de aanplant ervan dient getoetst te worden. - beplanten met houtgewas: Onder 6 worden landschapselementen met opgaand houtgewas bedoeld en onder 7 gaat het om agrarische houtgewassen. Het aanlegvergunningenregime onder 6 is minder beperkend dan onder 7 omdat de aanleg van landschapselementen past binnen de doeleindschrijving van de geldende bestemming, nl. "behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden". - beplanting met opgaand houtgewas: De toetsing van de invloed van opgaand houtgewas op het landschapsbeeld is vooral gericht op het beoordelen van de precieze locatie waar deze aanplant plaatsvindt. Het criterium hoogte is in de praktijk te moeilijk om te

handhaven. De aanlegvergunningvereiste is niet van toepassing op percelen waar reeds hoogopgaand houtgewas voorkomt. Hier kan zonder meer herplant plaatsvinden. Dit zal in de toelichting verduidelijkt worden. – graslandscheuren: In de toelichting is aangegeven dat het scheuren van grasland maar in een beperkt deel van het agrarische gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden is aangemerkt als strijdig gebruik en wel in dat deel dat is aangeduid als "natuureservaat". Voor het behoud van de hoge natuurwaarden in dit gebied is deze regeling noodzakelijk. De handhaving van deze regeling kan gebaseerd worden op een 0-meting met de verdeling van grasland en bouwland die de gemeente in zomer 2001 heeft uitgevoerd. – tabel: In visueel-ruimtelijk opzicht maakt het gebied dat is aangeduid met "openheid" onderdeel uit van de rand van de open Lage Vuchtpolder. Het open gebied van de Lage Vuchtpolder zou worden verkleind en dus aangetast als hier boom- of siergewassen zouden worden geteeld. Ten aanzien van activiteit 4 volgt de gemeente hierin het beleid van de provincie die in agrarische gebieden met meerwaarde het toepassen van tijdelijke lage voorzieningen onder voorwaarden toestaat. Met de toetsing die in het kader van een aanlegvergunning plaatsvindt kan bepaald worden aan welke voorwaarden het toepassen van dergelijke voorzieningen moet voldoen. Binnen de GHS is het toepassen van dergelijke voorzieningen volgens de provincie niet toegestaan.

5. Ten aanzien van de gemaakte opmerkingen over de voorschriften het volgende.

Artikel 1: Het gaat toch echt alleen over de hydrologische waarden. Daar hierbij de samenhang is aangegeven met andere waarden is echter wel degelijk aanwezig en daarom ook beschreven.

Artikel 4: Dit zijn voorschriften welke vanuit de leidingenbeheerders worden opgelegd.

Artikel 6: II, lid 2 - Goothoogte gebouwen is aangepast; lid 5 – Komt nadrukkelijk uit het Streekplan 2002; lid 7 – permanente teeltondersteunende voorzieningen zoals tunnels e.d. vallen onder gebouwen en hebben als zodanig een grotere toegestane bouwhoogte. **IV**, lid 1 Glastuinbouwbedrijven binnen de agrarische gebieden met landschappelijke moeten beperkt worden in hun omvang. Nieuwvestiging is uitgesloten. Bestaande bedrijven mogen tot slechts 2,5 ha uitbreiden. De continuïteitstoets is in principe in alle gevallen noodzakelijk om onnodige verstening en verglazing van het gebied tegen te kunnen gaan. Alleen via de continuïteitstoets kan daar meer zekerheid over verkregen worden. **VI** De door inspreker voorgestelde wijzigingen hebben geen ruimtelijke grondslag. In een bestemmingsplan mogen slechts ruimtelijk relevante aangelegenheden worden opgenomen. **Artikel 7**, II lid 1 In dit gebied mogen geen gebouwen ontstaan. Door deze wijziging door te voeren zou dat wel zo zijn. Het is de bedoeling in het gebied slechts de meest noodzakelijke bouwwerken te kunnen oprichten o.a. ter bescherming van ter permanent aanwezige installaties. III vergroting oppervlak?? Mogelijkheid tot kamperen bij de boer is alleen toegestaan in de bouwvlakken. Een vergroting van het bouwvlak omwille van kamperen bij de boer is niet mogelijk omdat dit niet ten behoeve van de agrarische activiteit is. **Artikel 8** III, lid 1 - Dit soort voorwaarden kunnen niet in het plan worden opgenomen. Een en ander is binnen deze regeling evident. Lid 2 – Gezien het gegeven dat dit soort elementen alleen maar kunnen ontstaan in overleg met de belanghebbende eigenaren kunnen ook hierover afspraken worden gemaakt. Een en ander zal afhankelijk zijn van de financiering van deze elementen. Het kamperen bij de boer is meegenomen in de regeling voor de bouwvlakken. Kamperen bij de boer is in dit gebied toegestaan binnen het bouwvlak. **Artikel 11** Landschapselementen welke als zodanig op de plankaart zijn bestemd zijn nooit vrij groen. Instandhouding is vastgelegd binnen de voorschriften.

7. Kamer van Koophandel West-Brabant (namens SEOB).

Inhoud reactie.

1. Niet agrarische bedrijven kunnen eenmalig 20% uitbreiden. De reële uitbreidings-

behoefte kan hoger uitvallen. Een inventarisatie hiervan ontbreekt dan ook. Stellen voor een passage op te nemen waardoor van deze basisregel kan worden afgeweken. Een vrijstellingsbevoegdheid lijkt daarvoor het meest geëigende middel.

2. Er is te weinig ruimte voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Stellen dan ook voor een meer uitgebreide beschrijving van een aan huis gebonden beroep op te nemen. (tot 50% van het grondoppervlak van de woning).
3. Er moet meer ruimte komen voor recreatieve activiteiten. Dit soort bedrijven dient dan ook ruime bebouwingsmogelijkheden te krijgen. Een bebouwingspercentage van 70% is volgens inspreker te beperkend.

Commentaar.

1. De uitbreiding van niet agrarische bedrijven is afgestemd op de uitgangspunten zoals deze in het Streekplan 2002 zijn opgenomen. Afwijking van deze basisregels wordt niet toegestaan. Het betreft hier een ontmoedigingsbeleid van de provincie teneinde te voorkomen dat bedrijven gaan vestigen dan wel onbeperkt uitbreiden in het buitengebied.
2. De mogelijkheid om aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten te kunnen hebben is afgestemd op de algemene regeling zoals die overal van toepassing is. Belangrijk hierbij is dat de woonfunctie blijft behouden en degene die de activiteit uitvoert ter plaatse woont. Een inkadering van deze activiteiten als thans opgenomen is noodzakelijk.
3. Hierover moeten nog beleid geformuleerd worden op zowel rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Zolang dit niet voorhanden is kan voor deze activiteiten geen regeling worden opgenomen in het plan. Bestaande recreatieve bedrijven zijn positief bestemd en hebben de uitbreidingsmogelijkheden gekregen welke het Streekplan 2002 toestaat.

8. Brabantse Milieufederatie.

Inhoud inspraakreactie.

1. BMF spreekt zijn waardering uit voor de aanpak in samenhang met het Landschapsbeleidsplan en voor de doelstellingen ten aanzien van natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling. Op hoofdlijnen is het plan dan ook goed. Bij invulling van deze doelstellingen in de bestemmingsregeling heeft inspreker opmerkingen. Ook is geconstateerd dat het beleidskader in hoofdstuk 2 niet geheel actueel is. Inmiddels is de partiële herziening van het WHP2, het Natuurgebiedsplan en de Beheers- en Landschapsgebiedsplan Noord-Brabant vastgesteld.
2. Op de plankaart is ten oosten van Teteringen (nabij Maria Rabboni) ten onrechte delen van de GHS buiten de bestemmingsgrens gelaten. Verzocht wordt deze alsnog als bosgebied te bestemmen.
3. De landschapsecologische zone tussen de bebouwing van Teteringen en Oosterhout is ten onrechte gereduceerd tot een smalle pijl en verschoven naar Oosterhout. Verzocht wordt deze zone met een aanduiding als ontwikkeling op de plankaart aan te geven. Tevens wordt verzocht de bouwblokken voor diverse functies aan weerszijden van de Oosterhoutseweg en de woningen en het glastuinbouwbedrijf aan de Vraggelsebaan en Tilburgsebaan geen uitbreidingsruimte te geven en de omringende tuinen buiten de bouwgrens te laten en percelen binnen die zone een natuurbestemming te geven dan wel een wijzigingsbevoegdheid hiertoe op te nemen.
4. De ecologische verbindingszone aan de zuidkant van Teteringen wordt onderkend dat dit een belangrijke is. Als men echter de kaarten behorende bij het landschapsbeleidsplan over de bestemmingsplankaart legt kan worden geconstateerd dat deze dwars door een glastuinbouwbedrijf en intensieve veehouderij loopt. Door de bestemmingsregeling wordt deze ecologische zone feitelijk onmogelijk gemaakt. Verzocht wordt deze verbindingszone met een aanduiding op de plankaart aan te geven

- met een wijzigingsbevoegdheid naar natuurgebied of landschapselementen.
5. De uitwerking van Maria Rabboni is niet duidelijk geworden in het plan. Ook binnen de bestemming bijzondere doeleinden liggen delen van de GHS. Verzoeken bebouwingsmogelijkheden zoveel als mogelijk te beperken op bebouwde en als verharde delen en een onderzoek te doen naar alternatieven en randvoorwaarden compensatie aan te geven.
 6. In het plan is aangegeven dat geen ontwikkelingsruimte wordt geboden aan de intensieve veehouderij terwijl er in het plan toch bouwvlakken zijn opgenomen die ontwikkelingsmogelijkheden in die richting hebben. Verzocht wordt bestaande bedrijven op hun huidige omvang te begrenzen met een eenmalige vrijstelling voor uitbreiding t.b.v. dierenwelzijn. Hetzelfde geldt voor de glastuinbouwbedrijven. Tenslotte blijft ook omschakeling van melkrundveehouderij naar sier/boomteelt mogelijk. Hierdoor zal het landschap onder te grote druk komen te staan door intensieve teelten en teelt-ondersteunende voorzieningen.
 7. Verzoeken de plankaart op een tweetal onderdelen te wijzigen (Zwarte Dijk en Hartelweg/Salesdreef).
 8. Hebben verder opmerkingen op de voorschriften waarbij het dan gaat om de omvang van de bouwvlakken, hoogte kassen en silo's, gebruiksvoorschriften en aanlegvergunningenstelsel. Verzocht wordt hieraan op onderdelen wijzigingen aan te brengen.
 9. Vragen tenslotte om een regeling waarbij op eenvoudige wijze landbouwgrond kan worden omgezet in natuur of landschapselementen.

Commentaar.

1. Het beleidskader zoals beschreven in de toelichting zal worden geactualiseerd.
2. De grens van het bestemmingsplan zal worden aangepast zodat ook dit stukje bosgebied in het bestemmingsplan Buitengebied ligt en bestemd is tot bosgebied.
3. Voor de ontwikkeling van de landschapsecologische zone tussen de bebouwing van Teteringen en Oosterhout bestaan nog geen concrete uitvoeringsplannen in het kader van de Wijde Biesbosch. Er is daarom onvoldoende grond om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die de wijziging naar de bestemming Natuurgebied of Bosgebied mogelijk maakt. De bestaande woningen en bedrijven aan de Oosterhoutseweg, Vraggelsebaan en Tilburgseweg hebben dezelfde (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden als andere woningen en bedrijven in een gebied met de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Deze regeling is gericht op het beschermen van actuele landschapswaarden in samenhang met ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande agrarische en woonfuncties in het gebied.
4. Voor het creëren van een ecologische verbindingszone door dit gebied heen zal maatwerk nodig zijn. Momenteel wordt in samenhang met ontwikkelingen bij een bestaand agrarisch bedrijf in dit gebied verder invulling gegeven aan de wens om een ecologische verbinding te maken naar de Boswachterij Dorst. Het betreft de vrijwillige aanleg van landschapselementen. Dit is toegestaan binnen de bestemming ter plaatse.
5. De locatie voor Maria Rabboni is aangepast aan de opmerkingen van de provincie. Er is echter voor gekozen de locatie toch in het ontwerp van het bestemmingsplan mee te nemen. Ten opzichte van de huidige situatie is het bestemmingsvlak aanzienlijk gewijzigd en zijn ook de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie aanzienlijk verminderd (was ongeveer 25.000 m²). De hierdoor vrijkomende gronden hebben een beschermende bestemming gekregen. Ten aanzien van de voorwaarden (zwaarwegend maatschappelijk belang en locatieonderzoek) uit het Streekplan 2002 bij aantasting van GHS wordt verwezen naar de toelichting.
6. In de voorschriften van de bestemming Agrarisch bouwvlak A zal worden opgenomen dat er geen vergroting van het bouwvlak mogelijk is voor agrarische bedrijven die zijn aangeduid als intensieve veehouderij. De bestaande glastuinbouwbedrijven in het gebied liggen in de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Voor deze bedrijven geldt een regeling dat zij zich mogen uitbreiden tot 2,5 ha maximaal. Dit

- beleid is voor alle glastuinbouwbedrijven gelegen binnen deze bestemming gelijk.
7. De plankaart is voor wat betreft de aangehaalde zaken aangepast.
 8. Ten aanzien van de opmerkingen op de voorschriften het volgende:
Artikel 6 De bouwvlakken zijn geprojecteerd in het licht dat deze gedurende de planperiode voldoende ruimte bieden aan de agrariër om zijn bedrijf naar behoren uit te oefenen. Afhankelijk van het gebied waarin dit bouwvlak is gelegen en functie van het bedrijf zijn uitbreidingsmogelijkheden geboden. Hiermee is voldoende recht gedaan aan de diverse belangen. II Lid 2 - de hoogte voor agrarische gebouwen en met name ook kassen zijn noodzakelijk geworden vanwege de gewijzigde werkwijzen en om tot goede bedrijfsvoering te kunnen komen. Voor wat betreft de kassen gaat het hier alleen om de bestaande glastuinbouwbedrijven omdat nieuwvestiging in het plan is verboden. II Lid 7 - De opgenomen hoogte voor voedersilo's is noodzakelijk voor een efficiënte bedrijfsvoering omdat deze nu eenmaal een dergelijke hoogte moeten hebben. Lagere hoogten voorschrijven zou leiden tot extra voedersilo's of een stroom aan vrijstellingsverzoeken. III lid 1 Dit voorstel regelt een tweede bedrijfswoning. Er zijn voldoende waarborgen in het plan opgenomen om te voorkomen dat na verkoop van de oorspronkelijke bedrijfswoning met behulp van deze vrijstelling een twee bedrijfswoning wordt gebouwd. IV lid 1 - Binnen een dergelijk vlak moet er voor de exploitant ruimte overblijven om dit naar eigen wensen in te vullen. In de praktijk komt het er op neer dat naast de gebruikelijke kassen binnen dit bouwvlak ook een bedrijfswoning en een bedrijfsruimte aanwezig is. **Artikel 21** Bescherming van diersoorten verbindt plaats via de Flora en Faunawet en krijgt geen plaats in het ruimtelijk beleid. Ten aanzien van het verzoek om een aanlegvergunning vereiste voor het plaatsen van afrasteringen wordt verwezen naar de bouwvoorschriften. Afrasteringen hoger dan 1.50 meter zijn verboden. **Artikel 23** Daar waar nodig is dit al in het plan bij de diverse bestemmingen opgenomen. Het is dan ook niet noodzakelijk hiervoor een algemene vrijstellingsbepaling op te nemen.
 9. De omzetting van landbouwgrond in kleine landschapselementen is in het gebied mogelijk zonder dat hiervoor een bestemmingswijziging nodig is. In sommige bestemmingen geldt een aanlegvergunningstelsel zodat getoetst kan worden of bestaande waarden en belangen niet worden geschaad. De omzetting van landbouwgrond naar natuurgebied acht de gemeente wel een uitgebreidere procedure nodig om een goede afweging te kunnen maken tussen de verschillende belangen in het buitengebied. Daar waar de gemeente die afweging al heeft gemaakt en voorstander is van de ontwikkeling van natuurgebied is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen.

¹ Leenders, 1998, 88

² Leender, 1998, 66

³ Leenders, 1998, 155

⁴ Leenders, 2001

⁵ Leenders, 1998, 38

⁶ Leenders, 2001, 79

⁷ Voor een volledige en meer uitvoerige beschrijving van de relicten in het gebied wordt verwezen naar Leenders (2001).

