

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Galgestraat 12 te Teteringen, met hierop boerderij Heiningenhoef, hebben de eigenaren het voornemen om een nieuw landgoed te ontwikkelen: Landgoed Heiningenhoef. Dit voornemen sluit goed aan op het provinciale en gemeentelijke beleid zoals beschreven in onder andere de Verordening Ruimte en de Structuurvisie Groen en Rood. In het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Breda maakt onderhavig plangebied deel uit van een gebied waar behoud en versterking van natuur- en landschapswaarden hoge prioriteit heeft. De ontwikkeling van een nieuw landgoed is een van de mogelijkheden om de landschappelijke versterking te realiseren.

De ontwikkeling van het landgoed voorziet in de ontwikkeling van ruim 5 ha nieuwe natuur, de realisatie van twee nieuwe woningen en de bouw van een nieuwe stal ten behoeve van de boerderij. De realisatie van het landgoed past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt ten zuiden van Teteringen in de gemeente Breda. Het gebied ligt aan de rand van de Teteringse Heide (het Cadettenkamp), op overwegend zwak lemig, jong dekzand. (Formatie van Twente). De gronden zijn in gebruik als gras- en akkerland. Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Breda – Tilburg. In het plangebied is boerderij Heiningenhoef (monumentaal pand) gelegen met diverse schuren en stallen. Het plangebied heeft een omvang van 13 hectare.

Het plangebied wordt begrensd door:

- de Galgestraat / Parallelweg en de Teteringse Heide in het noorden;
- de Parallelweg en de Rijksweg A27 in het oosten;
- de spoorlijn Breda – Tilburg en bedrijventerrein Moleneind in het zuiden;
- een agrarisch perceel en Galgestraat nr. 10 in het westen.

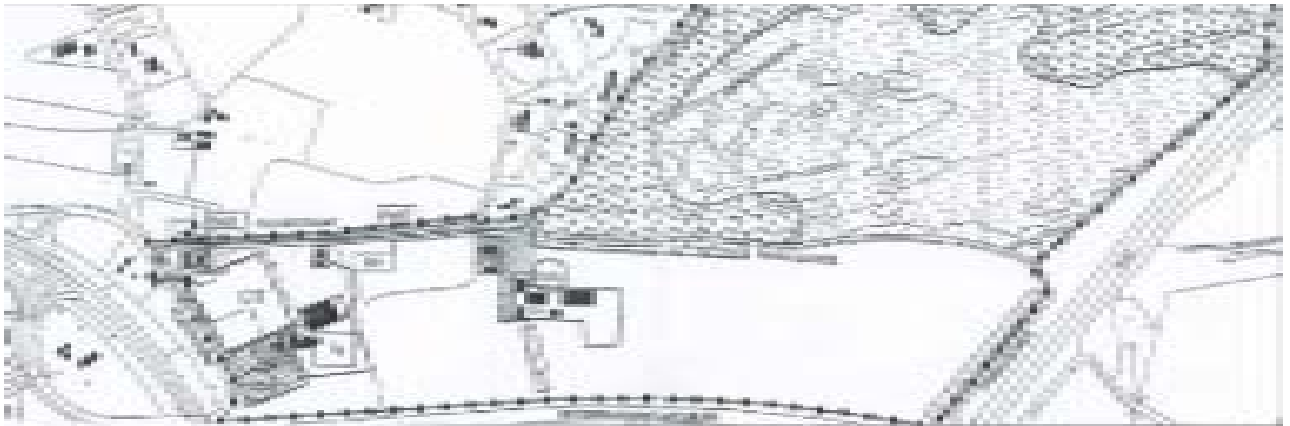
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De huidige juridische regeling is opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Teteringen”. De gronden zijn daar bestemd als “Agrarisch gebied met landschappelijke waarden.” Op het perceel, waarop het woonhuis en de gebouwen zijn gelegen, ligt een “agrarisch bouwvlak” met de aanduiding “rijksmonument”.

Op de gronden is een aanlegvergunningstelsel van toepassing ten aanzien van de waterhuishouding, beplanting en bodemwerkzaamheden. Op het agrarisch bouwvlak mag binnen de huidige regeling slechts één bedrijfswoning aanwezig zijn. De beoogde nieuwe bebouwing past niet binnen het vigerende bouwvlak. Er geldt een wijzigingsbevoegdheid voor het veranderen en vergroten van het bouwvlak, maar deze biedt niet voldoende ruimte. De nieuwe woningen passen ook qua functie niet binnen de bestemming.

In de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de aanleg en instandhouding van houtwallen langs wegen en/of percelen. Op de gronden is een aanlegvergunningstelsel van toepassing ten aanzien van de waterhuishouding,

beplanting en bodemwerkzaamheden. De regelingen bieden onvoldoende ruimte ter plaatse om een nieuw landgoed te realiseren. Onderhavig nieuw bestemmingsplan biedt wel de juiste regeling voor de nieuwbouw.



1.4 Planvorm

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van het landgoed Heiningenhoef op de gronden aan de Galgestraat nr. 12 te Teteringen. Daar dit bestemmingsplan de ontwikkeling van nieuwe natuur mogelijk maakt en de ontwikkeling van twee nieuwe woningen in het gebied, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.



Huidige bebouwing



Projectlocatie met omgeving

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het bestemmingsplan “Buitengebied Teteringen, Galgestraat 12”. Andere onderdelen van dit bestemmingsplan zijn de bestemmingsplanregels en de verbeelding. De toelichting is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 2 zijn de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen;
- In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven;
- In hoofdstuk 4 zijn de doelstellingen van het bestemmingsplan opgenomen;
- In hoofdstuk 5 komen de planologisch relevante milieuaspecten aan bod;
- In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 7 is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven;
- In hoofdstuk 8 is tot slot het communicatieproces opgenomen.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, bodem, huidige natuur, verkeer en kabels en leidingen. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied en omgeving voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Teteringen en Breda. Het betreft een agrarisch gebied, gelegen tegen het bos- en heidegebied van de Teteringse Heide (Cadettenkamp). Teteringen zal door middel van Vinex-plannen aanzienlijk uitbreiden. Momenteel wordt Teteringen op dit moment uitgebreid met de VINEX-wijken Om de Haenen, Meulenspie en Hoge Gouw. Hoge Gouw grenst aan de noordwestzijde van het plangebied en bestaat uit particuliere bouw kavels. De kavels zijn momenteel in de verkoop.

Daarnaast zijn in de naaste omgeving van de boerderij Heiningenhoef (voorheen Galgehoeve) achtereenvolgens de rijksweg A27, de spoorlijn Breda-Tilburg en het bedrijventerrein Moleneind aangelegd. De zone vanaf de bebouwde kom van Teteringen tot en met het cadettenkamp is een onderdeel van de regionale groenstructuur tussen Breda en Oosterhout. Het gebied heeft een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde. Galgestraat 12 ligt net ten zuiden hiervan.

2.3 Ruimtelijke structuur

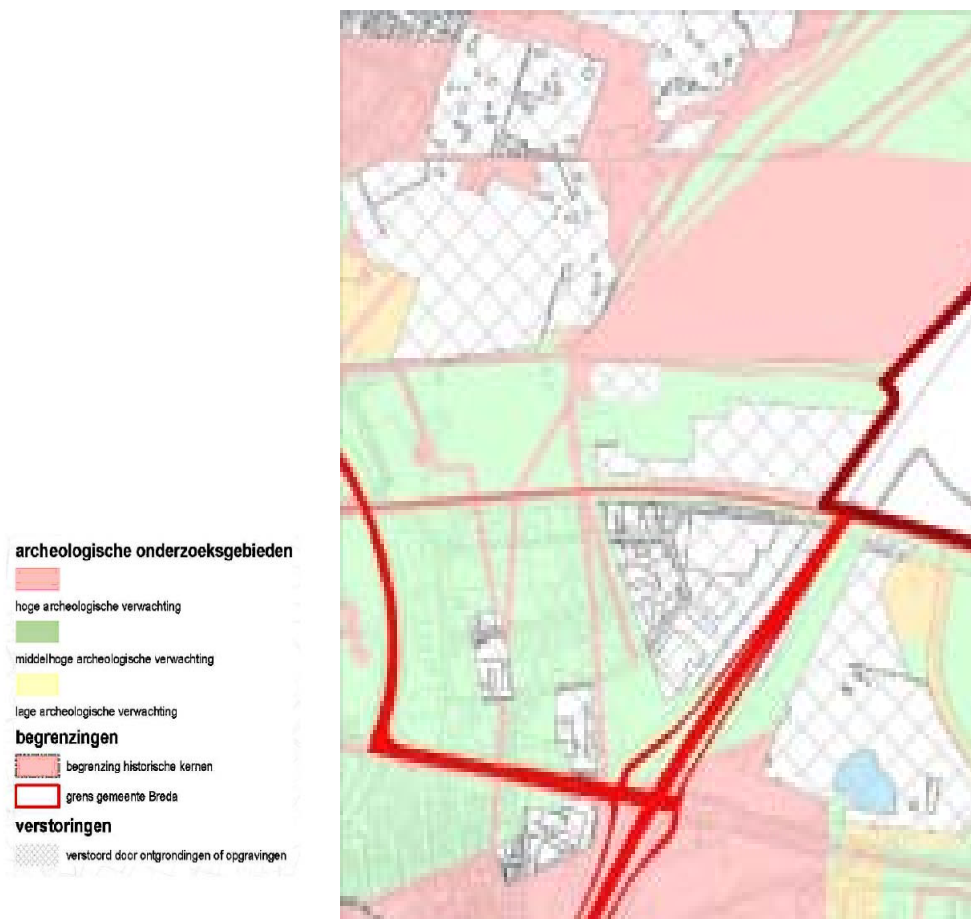
2.3.1 Cultureel erfgoed

In de nota "Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda 2008-2015" is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting op het bestemmingsplan worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Op grond van de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie van de gemeente Breda is er een hoge en middelhoge verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij een verstoring van het plangebied die groter is dan 100 m² en dieper gaat dan 30 cm.

Aanvullende informatie heeft aangetoond dat een deel van het perceel is afgegraven, waardoor de eventueel aanwezige archeologische sporen op dat deel van het terrein zijn verdwenen. Versturende activiteiten op het afgegraven deel van het terrein hebben daardoor geen voorafgaand archeologisch onderzoek nodig. De voorgestelde bouwblokken voor de twee nieuwe woningen zijn gelegen in dit eerder afgegraven deel van het terrein. Concreet betekent dit dat de voorgestelde bouwvlakken niet opgravingsplichtig zijn.

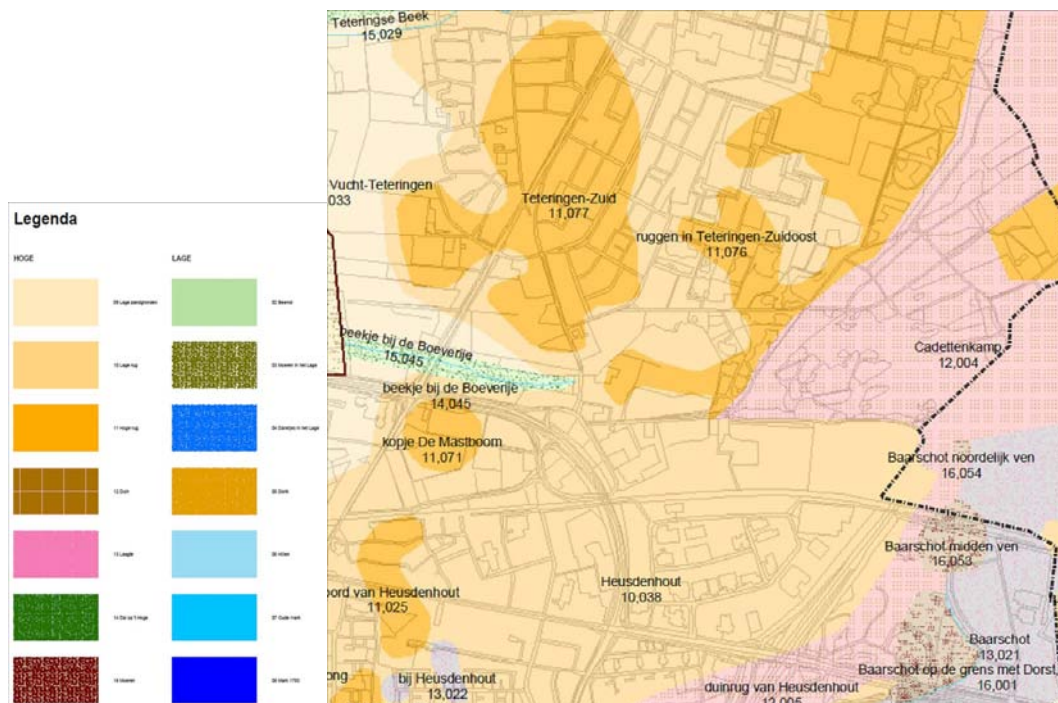


Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie

Ontgravingen op het niet afgegraven deel van het terrein hebben onverminderd de verplichting over te gaan tot een archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden. Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor het niet afgegraven deel van het terrein. Deze dubbelbestemming geldt ter plaatse van een te realiseren stuifduin en een poel in het noordoostelijk deel van het gebied. De ontgraving van deze gronden zal archeologisch worden begeleid.

Historische geografie

In de periode 1997 – 2004 is een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd voor de gemeente Breda (Leenders, K.A.H.W. Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie Gemeente Breda, Breda, Bureau Cultureel Erfgoed, 2006). Het historische en fysische landschap is geanalyseerd en er vond een totale inventarisatie van alle cultuurhistorische relicten plaats uit de periode 1200 - 1900. Nadrukkelijk was een reconstructie van het toenmalige fysisch landschap en de aanwezigheid van relicten in het huidige landschap een onderdeel van de inventarisatie. Met de cultuurhistorische inventarisatie is een belangrijke stap gezet op weg naar de kennis van het totale culturele landschap.



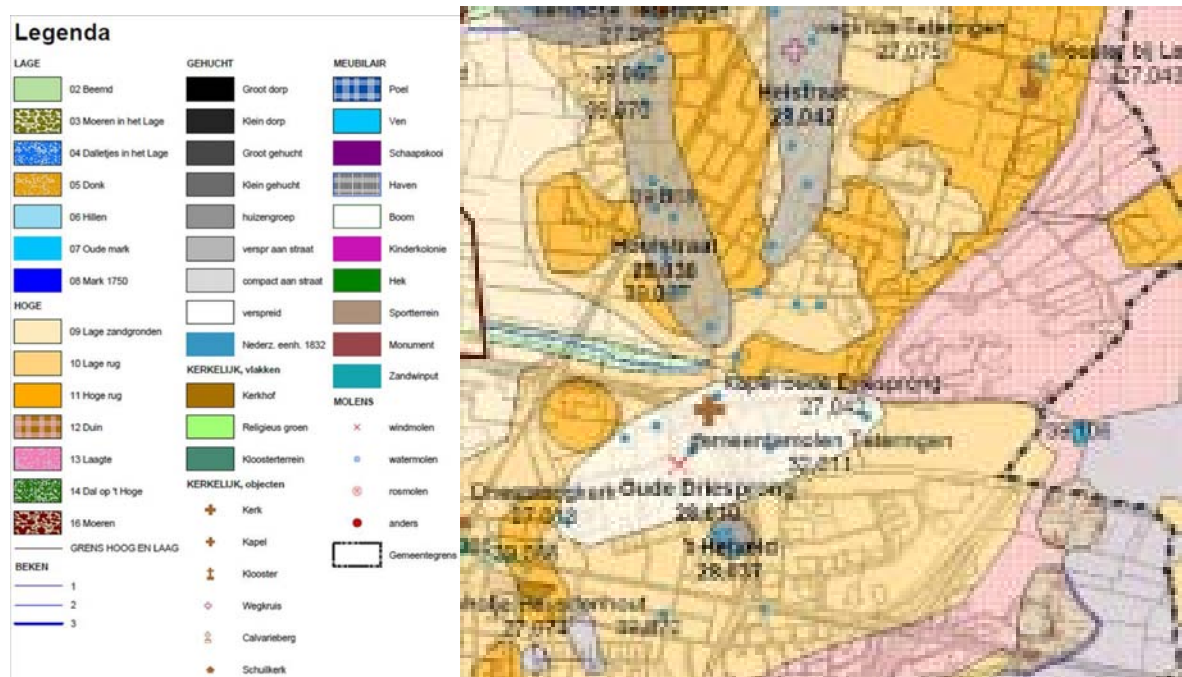
*Cultuurhistorische Inventarisatiekaart thema **fysisch landschap**, gemeente Breda, Bureau Cultureel Erfgoed, sept. 2004*

De themakaart 'fysisch landschap' laat voor het plangebied en directe omgeving duidelijk de lagere en hogere delen in het landschap zien. De Teteringse Heide / Cadettenkamp vormt een laagte. Het plangebied zelf vormt onderdeel van een lage rug. En delen van Teteringen vormen onderdeel van een hoge rug. De themakaart 'nederzettingen' laat zien dat het plangebied onderdeel vormde van het gehucht de 'Oude Driesprong' met verspreide bebouwing. De diverse wegen bij het plangebied zijn cultuurhistorisch waardevolle lijnen, zoals te zien op de themakaart 'infrastructuur'. Ze vormen onderdeel van oude verbindingroutes zoals de 'Baan naar Dongen / Den Bosch'. Het 'Heiningenhoefstraatje' bestaat tegenwoordig niet meer als weg maar is nog wel aanwezig en herkenbaar in de perceelsgrenzen en erfbeplanting in het plangebied zelf en in de weg Gijzenveld op het bedrijventerrein Moleneind.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart maakt het plangebied deel uit van het landschap Zuiderwaterlinie bij Terheijden. Binnen dit landschap komen verschillende oudere landgoederen voor (Burgst, IJzer Hek en Oosterheide).

De Heiningenhoef is een van de oudste bewoonde plekken rondom Teteringen. Oorspronkelijk bekend als Galgehoeve voert de oudste historische vermelding terug tot circa 1632, zijnde van ene Schoenmakers. De familie Anssems is al zeer lange tijd verbonden met de Heiningenhoef. De huidige boerderij, in 2002 aangewezen als Rijksmonument, is niet de oorspronkelijke bebouwing. In 1918, bij een oefening met vuurpijlen van militairen in het Cadettenkamp, brandde de Galgehoeve af. "De galg is afgebrand!", klonk het. Na bemiddeling van de toenmalige Burgemeester van Teteringen is de nieuwe boerderij – de Heiningenhoef - net aan de andere kant van de gemeentegrens opgebouwd: op Teterings grondgebied. Tijdens de Tweede wereldoorlog is er veel schade aan de boerderij geweest.

Tijdens zware gevechten tussen Poolse en Duitse troepen werd in oktober 1944 de grote schuur door de laatsten in brand gestoken. In februari 1945 sloeg een V1 op het terrein in, waarbij het dak van de koestal even werd opgetild. De toenmalige eigenaar Adrianus Anssems werd daarbij bijna 60 meter weggeslingerd en kreeg een scherf in zijn long, maar overleefde de explosie niettemin.



*Cultuurhistorische Inventarisatiekaart thema **nederzettingen**, gemeente Breda, Bureau Cultureel Erfgoed, sept. 2004*

Na de Tweede Wereldoorlog werd het bedrijf in 1968 overgenomen door Jan en Jeanne Anssems. Het landgoed kwam in een stroomversnelling en de context van de boerderij veranderde sterk. Allereerst in de ruimtelijke zin: de aanleg van de snelweg (circa 1965), de spoorlijn en het bedrijventerrein Moleneind zorgden voor een scherpe ruimtelijke begrenzing aan zuid- en oostzijde. Ten tweede veranderden de landbouwkundige inzichten in de wederopbouwperiode na de oorlog sterk. In de daar uit voortvloeiende schaalvergroting was de Heiningenhoef een van de eerste bedrijven in Brabant waar in 1966 een ligboxenstal werd gebouwd. De familie Anssems zag echter ook als een van de eersten de nadelen van de intensivering en schaalvergroting voor landschap en natuur. Dit leidde tot de omschakeling van het bedrijf in 1987 naar biologische landbouw; in 1989 werd de eko-licentie verkregen. Anno 2007 is de situatie verder gewijzigd. Mede door de uitbreiding van de bebouwing van Breda rondom Teteringen als onderdeel van de vinex-plannen, wordt het steeds moeilijker om de bedrijfsvoering op rendabele wijze voort te zetten. Om die reden wil de familie het bedrijf op een andere manier voortzetten: als een zogenoemd 'Nieuw Landgoed', waarbij een deel van het huidige bedrijf wordt omgezet naar de bestemming natuur. De B.V. van de familie zal zich in de toekomst meer gaan toelagen op agrarisch natuurbeheer in West-Brabant, waarbij het bedrijf vanzelfsprekend ook zorg gaat dragen voor het natuur- en landschapsbeheer van het landgoed.

Gebouwd erfgoed

De boerderij Heiningenhoef heeft de officiële status als Rijksmonument. Het huidige woonhuis 'Heiningenhoef' vertoont de vormtaal van het Traditionalisme. Ontwerper was de architect J.A. van Dongen uit Breda. Achter het woonhuis bevindt zich een eenvoudig bakhuis uit 1940. Aan de oostzijde is in 1953 een dwarsdeelschuur vastgebouwd naar plannen van F.J.M. Verwoerd. De oorspronkelijke schuur is zoals hierboven beschreven in de Tweede Wereldoorlog verloren gegaan. Beide onderdelen vallen buiten de bescherming. Het woonhuis is in 1976-77 verbouwd en daarbij voorzien van dakkapellen en een groot raam in de achtergevel, waarbij de oorspronkelijke stijl nauwkeurig is aangehouden.

Het woonhuis heeft een vrijwel vierkante plattegrond en bezit een wolfsdak met zwarte mulderpannen, met overstek op klosjes. De gevels zijn van machinale baksteen, anderhalfsteens, en voorzien van een klein reliëfrandje boven ramen en rond de deur en rechte muurankers. De voorgevel heeft aan weerskanten een kruiskozijn met onderluiken en bovenlichten met kleine roedenverdeling. In het midden is de paneeldeur geplaatst in een ondiep rondboogportiek met bovenlicht en zijlichten met kleine roeden. Boven de deur is een rechthoekig veld met de naam: 'de Heiningenhoef'. Rondom het huis ligt het erf, een moestuin en een grote bloementuin. Een laan met aan weerskanten acacia's en eiken leidt naar het huis.

Het boerenwoonhuis is van algemeen belang als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling, met name de bouw van boerderijen, landhuizen en villa's in de groene omgeving van Breda. Als vrijstaand type dat sterk afwijkt van de boerderijbouw van voor 1918 is het van belang voor de geschiedenis van de architectuur. Tenslotte is het pand belangrijk vanwege de gaafheid van met name het exterieur.

2.3.2 Bodem en waterhuishouding

Het Stiboka-rapport De Bodemgesteldheid van het ruilverkavelingsgebied "Teteringen" geeft aan dat de gronden van het landgoed overwegend uitgelaagde gronden zijn, waarbij de bovengrond na het vergraven weer is teruggestort. De ondergrond bestaat uit overwegend zwak lemig, jong dekzand (Formatie van Twente). De grondwaterstand is in het rapport ingedeeld in grondwatertrap VI, hetgeen wil zeggen dat de gemiddelde laagste grondwaterstand zich meer dan 120 cm onder maaiveld en de hoogste grondwaterstand zich maximaal 40-80 centimeter onder maaiveld bevindt.

2.3.3 Beschrijving huidige natuur

Door de omgevingsfactoren en de ontwikkelingen in de landbouw hebben de eigenaren er voor gekozen zich meer te gaan toeleggen op agrarisch natuurbeheer, naast de bedrijfsvoering als biologisch landbouwbedrijf. Dit heeft geleid tot een verdere verhoging van de natuurwaarden in het gebied.

De oprijlaan naar de boerderij bestaat uit volgroeide Amerikaanse eiken, enige acacia's en twee majestueuze beuken. Deze laan wordt aan de westzijde geflankeerd door een haag van ca 1,5 meter hoog en aan de oostzijde door het (westelijke) weiland. In de laan broedt al jaren een boomklever. De ondergroei van deze laan, met het aangrenzende gazon, vertoont in het voorjaar een tapijt van voorjaarsflora als sneeuwkllokjes, lelietjes van dalen, krokussen, narcissen en vogelmelk. Naast genoemd gazon bevindt zich aan de noordzijde een bosperceel. De siertuin rond de boerderij is omgeven door een beukenhaag, geflankeerd door bomen, meest acacia's. Beukenhagen van ca 1,5 meter hoog verdelen de siertuin in diverse vakken. Hierdoor is de tuin vanwege de diverse luwteplekken en de diversiteit aan bloemen in combinatie met de moestuin en boomgaard erg vlindervriendelijk. De afgelopen jaren zijn onder andere de volgende vlindersoorten waargenomen: Koninginnepage (diverse jaren achtereenvolgend zijn er ook rupsen van de Koninginnepage in de moestuin

waargenomen variërend van 6 ex tot 22 ex.), Oranjetip, IJsvogeltje, Gehakkelde aurelia, Atalanta, Citroenvlinder, Dagpauwoog, Koolwitjes, Bont zandoogje.

Grenzend aan de siertuin bevindt zich het bakhuis met pergola, begroeid met diverse klimplanten. Aan de oostzijde van het bakhuis bevindt zich een bijenstal. In het verlengde van het bakhuis tot aan de spoorlijn ligt een oude houtwal met Acacia en Amerikaanse Eik, met een ondergroei van braam, hazelnoot, sleedoorn, lijsterbes en vuilboom. In de siertuin, erf, boomgaard, stallen, schuren en houtwallen zijn tal van nestgelegenheden voor vogels in de vorm van holtes en diverse nestkasten. Hier huizen de volgende broedvogels: Braamsluiper, Vlaamse Gaai, Boomklever, Boomkruiper, Winterkoning, Heggemus, Merel, Koolmees, Pimpelmees, Groene specht, Houtduif, Roodborst, Zwartkop, Torenavalk, Grote bonte specht, Bonte vliegenvanger, Grauwe vliegenvanger, Vink, Groenling, Kievit (weiland).

De Steenuil heeft in het verleden jaren achtereen gebroed maar is een aantal jaren geleden elders gaan nestelen nadat een exemplaar van het koppel omgekomen was. Momenteel zijn er nestkasten voor zowel de Steenuil als de Kerkuil aanwezig. Foeragerend zijn in het gebied waargenomen: Buizerd, boomvalk, Staartmezen, Fazant, Patrijs, Ekster, Zwarte kraai, Graspieper, Spreeuw, Roodborsttapuit, Kramsvogel, Koperwiek, Scholekster, Putter, Huismus, Blauwe reiger en Tuinfluiter.

Er zijn diverse zoogdieren in houtwallen, weiland, erf en boomgaard waargenomen. Verscheidene malen is een ree waargenomen, in 2007 op het erf zelfs een hinde met kalf. Verder komen hazen, konijnen, eekhoorn, mol, bunzing, spitsmuis, woelmuis (sporen walnoten en hazelnoten) en andere niet nader gedetermineerde muizensoorten voor. In de boomgaard is in 2004 en 2005 de Levendbarende hagedis aangetroffen met 2 jongen.

Parallel aan het Cadettenkamp bevindt zich een houtwal met een boomlaag van Acacia, Zomereik, Ruwe berk, Lijsterbes en een struiklaag van Sporkehout, Hazelaar, Krentenboompje, Klimop, Braam, Gewone vlier, Trosvlier en Hulst. Deze wal is ook een vluchtplaats voor de Gewone salomonszegel die hier zeer frequent voorkomt en zich richting Cadettenkamp uitbreidt. Naast salomonszegel komt hier als ondergroei voor: Bonte gele dovenetel, Kweekgras, Dravik, Stinkende gouwe, Klimop, Hondsdraf, Grote brandnetel, Kruipende boterbloem, Straatgras, Kleefkruid, Look zonder look, Witte - en Paarse dovenetel, Speenkruid, Zachte ooievaarsbek, Duizendblad, Akkerkool, Fluitekruid, Kropaar, Paardebloem etc. In de randen van het weiland grenzend aan het Cadettenkamp (noordzijde weiland) groeien schrale soorten als Muizenootje, Klein tasjeskruid, en Schapezuring. In de aangrenzende berm komt op verscheidene plaatsen de Breedbladige wespenorchis voor. Aan sprinkhanen zijn in het verleden de Grote sabelsprinkhaan en de Struiksprinkhaan waargenomen. Andere soorten sprinkhanen en insecten zijn niet geïnventariseerd.

2.3.4 Verkeer

Het plangebied is ontsloten vanaf de Galgestraat. De Galgestraat is direct bereikbaar vanaf de Nieuwe Kadijk (noordelijke randweg van Breda). Het plangebied heeft dan ook een zeer goede ontsluiting met Breda en via de op- en afrit 'Breda – noord' is het goed aangesloten op het landelijk netwerk van rijkswegen. Het plangebied is vanuit Teteringen bereikbaar via het Moleneind.

De Galgestraat betreft een smalle weg die vanaf de Posthoorn tot aan het plangebied verhard is. Vanaf het plangebied zijn de wegen onverhard (vervolg Galgestraat / Parallelweg en Cadettenkamp). Ter hoogte van het plangebied, op de kruising van de Galgestraat met de Cadettenkamp is een parkeerplaats die gebruik wordt door recreanten van de Teteringse Heide. Op de Teteringse Heide zijn diverse wandelpaden aanwezig. Langs de Galgestraat en de Cadettenkamp zijn recreatieve fietspaden aangelegd.

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door grootschalige infrastructuurlijnen. Het betreft de Rijksweg A27 en de spoorlijn Breda – Tilburg.

2.3.5 Kabels en leidingen

Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van straalpaden, boven- en ondergrondse kabels en leidingen. Voor onderhavig bestemmingsplan betreft het de aanwezigheid van een gasleiding aan de zuidzijde van het plangebied. De gasleiding wordt in juni 2011 buiten werking gesteld. Voor onderhavige ontwikkeling zijn er dan ook geen afstanden waarmee rekening moet worden gehouden. Er zijn geen andere boven- en ondergrondse kabels en leidingen en straalpaden in of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

2.4 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied kent diverse functies. Het plangebied en naastgelegen percelen betreft een agrarisch gebied met gras- en akkerland. Ten noorden van het plangebied ligt de Teteringse Heide (Cadettenkamp). Het vormt een onderdeel van de regionale groenstructuur tussen Breda en Oosterhout. Het gebied heeft een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde. De Rijksweg A27 doorsnijdt het groengebied met aan de westzijde de Teteringse Heide en aan de oostzijde Boswachterij Dorst. Tussen de bebouwde kom van Teteringen en het Cadettenkamp zijn vrijstaande woningen gesitueerd op ruime boskavels. De woningen zijn bereikbaar via onverharde wegen in het gebied.

Ten zuiden van het plangebied en de spoorlijn Breda – Tilburg ligt het bedrijventerrein Moleneind.

Het plangebied is momenteel plangebied in gebruik als biologisch landbouwbedrijf en hebben de eigenaren gekozen voor een agrarisch natuurbeheer van de percelen. De huidige bebouwing in het gebied is geconcentreerd aan de westzijde. De bebouwing op het bouwblok bestaat uit een boerderij / woonhuis met enkele schuren. Het bedrijf beschikt over een bouwvergunning voor een nieuwe stal. Echter de eigenaren vragen deze op een andere locatie te mogen bouwen dan vergund is. De andere locatie ligt meer uit het zicht en ligt verder van de nieuwe woningen af. Hiervoor zal een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

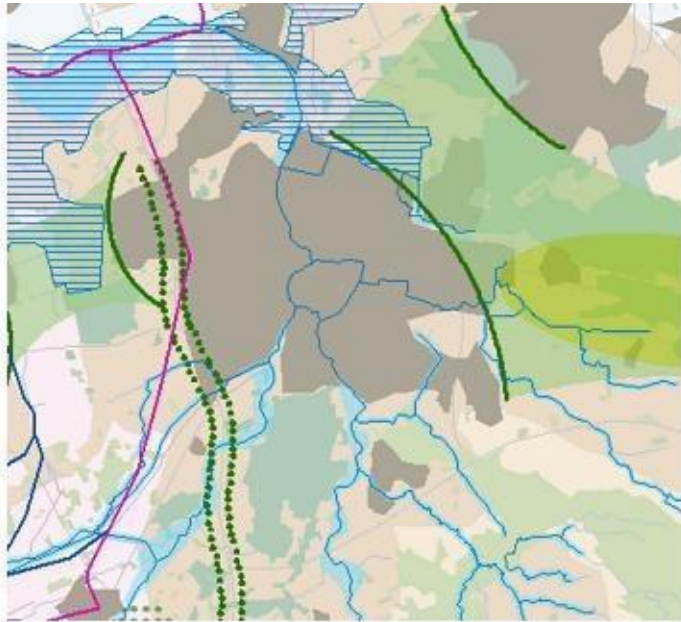
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

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

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

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

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



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



Fragment van de Structurenkaart uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

In de Structuurvisie is een nieuw landgoed als volgt gedefinieerd:

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

Toetsing planontwikkeling

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

Verordening Ruimte

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

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

Deze kwaliteitsregels zijn:

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

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

Toetsing planontwikkeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Groen en Rood (gemeente Breda 2009)

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

Nieuw landgoed

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

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

Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed

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

(land) huis	 Buiten Wonen	 Nieuwe Buitenplaats	 Nieuw Landgoed
tuin			
park			
landschap			

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

Allure

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

Eenheid

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

Duurzaamheid

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

Ruimtelijke kwaliteitsregels Nieuw Landgoed

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

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

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

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

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

Park en Landschap

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

Hardheidsclausule

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

Beeldkwaliteitstoets Nieuw Landgoed

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

Duurzaamheidstoets

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

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

Toetsing planontwikkeling

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

Gebiedsvisie Landschapspark Oosterhout-Breda

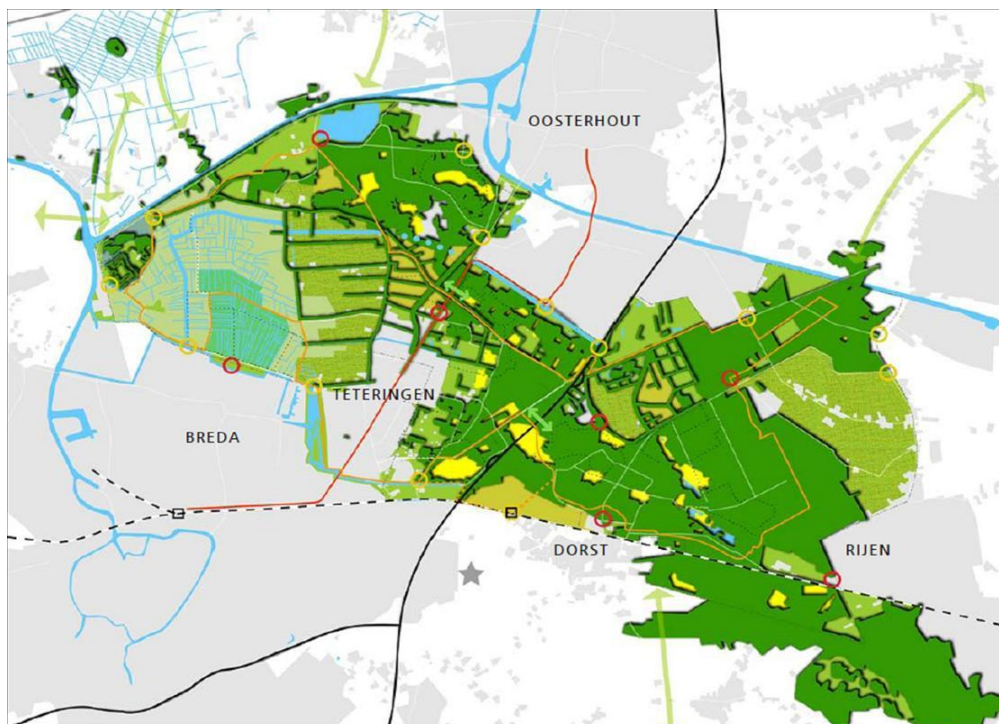
Tussen Oosterhout, Rijen, Dorst en Breda ligt een groot buitengebied met uitgestrekte bossen, fraai agrarisch cultuurlandschap en een weidse polder. Dit gebied wordt aangeduid als het Landschapspark Oosterhout-Breda. Het landschapspark staat behoorlijk onder druk. Zowel Oosterhout als Breda zijn in het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

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

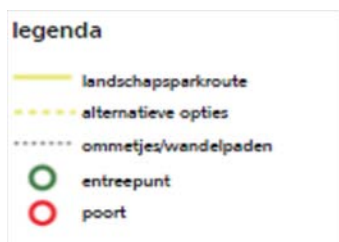
Samen met partijen uit de streek en maatschappelijke groeperingen is de inhoudelijke agenda bepaald voor het landschapspark Oosterhout-Breda. Met de planvorming voor het landschapspark wordt beoogd om nieuwe grootschalige verstedelijking of intensieve recreatie een halt toe te roepen en het gebied vanuit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

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

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



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



Toetsing planontwikkeling

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

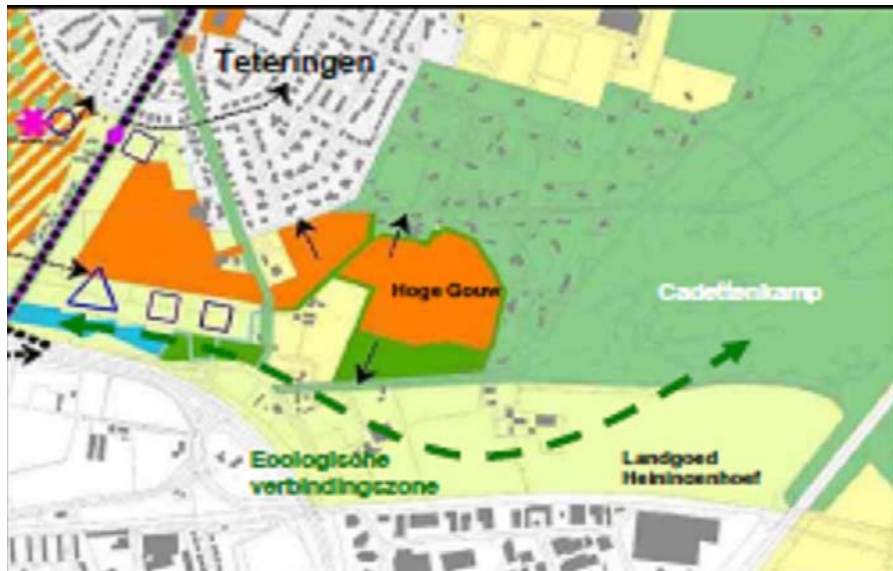
Structuurplan Breda-Noordoost~Teteringen

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

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

Toetsing planontwikkeling

De ontwikkeling van landgoed Heiningenhoef voldoet aan het Structuurplan.



Kaart Landgoedontwikkeling uit Landschapsontwikkelingsplan voor het buitengebied

Landschapsbeleidsplan

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

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

Toetsing planontwikkeling

Het project past binnen de doelstellingen van het Landschapsbeleidsplan.

Beleidsnotitie functieverruiming buitengebied

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

Nevenactiviteiten

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

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

Functieverruiming

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

Toetsing planontwikkeling

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

Erfgoed in Context, Erfgoedvisie Breda 2008 – 2015

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

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

Hoofdstuk 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

De doelstelling van het onderhavige bestemmingsplan is het bieden van een passende juridisch – planologische regeling voor de realisatie van landgoed 'Heiningenhoef' aan de Galgestraat 12 in Teteringen.

4.2 Stedebouwkundige opzet



Zoals in feite bij de meeste ontwikkelingen van een 'Nieuw Landgoed' het geval is, wordt ook voor het Landgoed Heiningenhoef een groot deel van de agrarische gronden omgezet naar een natuurbestemming. In ruil daarvoor is er op het landgoed ruimte voor de bouw van nieuwe woningen. Om een en ander goed te laten plaatsvinden is een heldere ruimtelijke en functionele visie voor het landgoed opgesteld. Hierbij is niet alleen het behalen van de kwantitatieve normen van belang. Maar door op zoek te gaan naar nieuwe vormen en stijlen wordt ook juist een kwalitatieve meerwaarde gezocht in de ontwikkeling van het landgoed, passend bij de huidige tijd anno 2011. De kenmerkende ruimtelijke structuur van een landgoed zal gerealiseerd worden door de aanleg van bos- en natuurelementen. Bij het ontwerp hebben bodemkundige, landschappelijke en ecologische aspecten het uitgangspunt gevormd.

In de ruimtelijke opzet van het nieuwe landgoed is er voor gekozen om de boerderij (rijksmonument) als hoofdmoment van het landgoed te behouden. Het slopen van de grote ligboxenstal aan de oostzijde van het complex heeft hierbij het Rijksmonument al een zekere waardigheid teruggegeven: de oorspronkelijke verhouding van bouwvolumes is hersteld; de grote schuur en woonhuis vormen nu nadrukkelijk weer een eenheid. De monumentale boerderij is daarmee het belangrijkste gebouw van het landgoed Heiningenhoef, hetgeen tot uitdrukking komt in het grote volume van woonhuis met een stal en de twee lanen die bij de entree van de boerderij bijeen komen. De lanen vormen ook de belangrijkste zicht-assen op de boerderij.

De oude weg naar Dorst wordt teruggebracht over het landgoed en is reeds beplant met linden en acacia's. Deze laan vormt een lange lijn in oost-west richting over het gehele terrein. Het is de structuurdrager / ruggengraat van het landgoed, zeker als de bomen volgroeid zijn. Het wordt een lange lijn die status geeft aan het landgoed. Langs de stroken aan weerszijden van de laan wordt een zicht over het hele landgoed gegeven. De laan wordt aan de oostzijde bij het talud van de A27 beëindigd met een bijzondere boom.

Naast de nieuwe oost-west gelegen laan – die een oorspronkelijke route over het landgoed in ere herstelt – wordt er nog een groen element aan het landgoed toegevoegd: een hoogstamboomgaard. Samen met de nieuwe laan vormt deze boomgaard een verbindende schakel tussen de oude boerderij en de nieuwe woningen. De route die rondom de boomgaard loopt, heeft een samenbindend effect: alle 'rode' elementen zijn hierdoor aan de boomgaard gekoppeld. De weg wordt aangelegd in halfverharding en begeleid door hagen. Het feit dat de boomgaard als hoogstamboomgaard aangelegd en beheerd wordt, ontstaat er onder boomkronen een transparant geheel, waarbij er tussen de stammen door de zichtrelatie met het achterliggende landgoed intact blijft. De karakteristieke vorm van de boomgaard maakt de nieuwe woningen onder de boomkronen wel zichtbaar vanaf de openbare weg, maar legt er tegelijkertijd een subtiele laag tussen: door de boomstammen en de kronen zijn de nieuwe woningen niet volledig te zien, waardoor ze ten opzichte van de boerderij een minder prominente positie innemen.

Vanuit de oude boerderij bezien ontstaat er langs de nieuwe laan een heldere reeks aan ruimtes zoals erf, boomgaard, weiland en akker en tenslotte natuur, aansluitend bij het stuifduinenlandschap van het aangrenzende Cadettenkamp.

Het begrip 'bebouwing van allure' is hier niet opgevat als het maken van een nieuw monumentaal en/of formeel woongebouw. Daarmee zou te zeer afbreuk worden gedaan aan de betekenis van de boerderij als rijksmonument en de ruimtelijke opbouw van het landgoed. Allure als in de betekenis van 'indrukwekkend zijn' heeft hier inhoud gekregen in de bijzondere compositie tussen oud en nieuw, in samenhang met de groene bouwstenen die aan het gebied zijn toegevoegd. De nieuwe woningen zijn informeel van karakter, maar kenmerken zich door een detailleringniveau van hoge kwaliteit. Ze dragen in hun typologie bij aan de eenheid van het landgoed.

De nieuwe woningen worden aan de noordzijde van de kavel gesitueerd langs het weggetje om de boomgaard. Deze locatie is gekozen door een gepaste afstand tot de boerderij te behouden, de zichtlijn langs de nieuwe laan open te houden en zoveel mogelijk afstand te nemen tot de spoorlijn en de nieuwe stal in verband met geluidshinder en milieuwetgeving. De nieuwe woningen zijn ook in volume en bouwhoogte ondergeschikt aan de oude boerderij. De harde voorwaarden hiervoor ten aanzien van positie en goot- en nokhoogte zijn vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan.

Het huis dat het eerst wordt gerealiseerd, zal worden gebouwd aangrenzend aan de boomgaard op de meest oostelijke positie. Deze woning krijgt het karakter van een rentmeesterwoning. De verschijning van de woning is ondergeschikt aan de oude boerderij. De rentmeesterswoning dient echter wel de

uitstraling en allure van een landhuis te verkrijgen waarbij het accent komt te liggen op het gebruik van duurzame materialen zoals baksteen en een rijk gedetailleerd metselwerk. Erkers en schoorstenen ondersteunen de traditionele, ambachtelijke uitstraling van de woning.

De tweede woning wordt gebouwd in de typologie van een koetshuis of stal. Hier is sprake van een meer sobere vormtaal, minder ornamentaal dan de rentmeesterswoning, maar wel met een hoogwaardig detailleringniveau. Er is in hoofdopzet sprake van één enkelvoudig hoofdvolume met een zadeldak, zonder erkers of uitbouwen. Deze woning kan daarmee eventueel ook een moderne uitstraling krijgen. Het overwegend toegepaste materiaal aan de buitengevel is hout. In eerste instantie zal de boomgaard in zijn geheel worden aangelegd. Bij de bouw van de tweede woningen zullen dan enkele bomen moeten worden gerooid.

Naast de bouw van twee nieuwe woningen wordt er ook een nieuwe stal gerealiseerd. Een ligboxstal aan de oostzijde van de boerderij is reeds gesloopt. Er is een bouwvergunning voor de bouw van een nieuwe schuur aan de oostzijde van de boerderij. Door de totale ontwikkeling van het landgoed en de realisatie van de twee nieuwe woningen is het echter meer wenselijk om de nieuwe schuur ten zuiden van de boerderij te situeren. De schuur ligt dan meer uit het zicht en staat verder af van de woningen.

Ook in de detaillering van overige delen van het landgoed wordt naar een eenheid gezocht. Zo zullen de hekwerken van een eikenhouten worden gemaakt, zonder ijzer, naar voorbeeld van de techniek van vroegere generaties in dit deel van Brabant. Daarmee wordt voor de bezoekers duidelijk gemaakt dat er sprake is van een ruimtelijk samenhangend geheel en wordt 'en passent' verwezen naar de geschiedenis van de plek.

Aan de oostzijde van het landgoed zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Tussen het weiland / akkerland en het natuurgebied worden lanen aangelegd in noord-zuid richting. De lanen zorgen voor een heldere indeling van het landgoed in verschillende kamers. De natuurontwikkeling zal plaatsvinden in de vorm van een ondergrond van schraal grasland. Het grasland zal extensief worden begraasd, passend bij schraalgraslandbeheer. Binnen de hoofdopzet zal een aantal gestileerde paraboolvormen worden aangelegd, die variëren in vorm en invulling. Het gaat om twee poelen, vier zandlaagtes en een aantal bosjes. De bovenlaag wordt weggeschaapt en hier worden duinen mee gevormd. Het witte zand aan de binnenzijde komt dan bloot te liggen, de buitenzijde wordt gevormd uit de rijkere bovenlaag. De duinen zijn 40 tot 50 meter lang. Op het landgoed wordt door de duinvormen variatie aangebracht in droog / nat, hoog / laag, zon / schaduw, etc.

De natuurontwikkeling sluit in het noorden aan op de aanwezige natuur van het Cadettenkamp. Aan de oostzijde van A27 liggen ook gronden van de familie Anssems die ecologisch ingericht zullen worden als onderdeel van het landschapspark Oosterhout - Breda. Deze gronden maken formeel geen onderdeel uit van het landgoed, het is echter wel de intentie om het in ecologisch functioneren hierop aan te sluiten. De onderdoorgang onder de A27 is ruim genoeg om onder een ecologische verbinding te kunnen maken.

Landschapselementen

Het maken van een nieuw landgoed is hier opgevat als een cultuurdaad en daarom is aan de natuurontwikkeling en de nieuwe ruimtelijke inrichting van het gebied bewust vorm gegeven. Gebiedsvreemde natuur wordt niet geïntroduceerd. De elementen schraalgrasland, poelen, zand en bosjes zijn hier altijd aanwezig geweest. De natuurontwikkeling beoogt een kleinschalig landschap te maken. De vormgeving van de kleinschalige landschapselementen vindt zijn oorsprong in de typische duinvormen zoals we die onder andere in de zandverstuiving van de aangrenzende Cadettenkamp aantreffen. Zandverstuivingen zijn in ons land vrijwel allemaal ontstaan door een te intensieve landbouwkundige gebruik van droge, van nature toch al tamelijk voedselarme zandgronden. Vooral in de Middeleeuwen zijn op veel plaatsen op de hogere zandgronden op deze wijze kleine en vooral grote stuifzanden ontstaan. Ze vormden eeuwenlang een bedreiging voor het boerenbedrijf dat ze zelf

had veroorzaakt. Op vele plaatsen kan men overstoven bouwlanden en heidevelden aantreffen, en er zijn zelfs overstoven nederzettingen (Venloen en het voormalige Kootwijk) bekend. Pas aan het eind van de negentiende eeuw slaagde men er in de meeste stuifzanden vast te leggen met naaldbos. De houtwal tussen de Cadettenkamp en de Heiningenhoef is nog een duidelijk relict dat stamt uit de tijd dat men met windkeringen de stuifzandgebieden trachtte te beteugelen.

Stuifzanden zijn aardkundig interessant vanwege het ontstaan van reliëfvormen en initiële bodemvorming. De reliëfvormen bestaan uit: uitgestoven laagten, opgestoven duinen en niet-verstoven fortén (oorspronkelijk vochtige plaatsen die daardoor niet konden verstuiven en die door het wegstuiven van het omliggende droge zand als hoge plaatsen zijn overgebleven; de fortén zijn vaak met bos begroeid). Bij de inrichting van het gebied is een gestileerde vorm van twee duinvormen toegepast, die naast een interessante ruimtelijke diversiteit ook een veel potenties biedt voor natuurontwikkeling, onder andere door het microreliëf en de talrijke gradiëntsituaties die hierdoor in het gebied ontstaat.

Duinvormen

De eerste duinvorm die model staat voor de gestileerde duinvorm die op het landgoed wordt toegepast is het 'barchan'-duin, dat ook wel een sikkelduin wordt genoemd. Het is een sikkelvormig duin dat zijn smalle punten van de wind af heeft gericht. Barchanduinén ontstaan meestal op plaatsen waar er betrekkelijk weinig zandaanvoer is en bij een tamelijk constante windsnelheid. Ze vormen zich rond oneffenheden in het terrein, die als ankers voor de zandkorrels werken. Een paraboolduin is vergelijkbaar aan een barchan-duin, alleen zijn het hier de smalle uitlopers die in de richting van de wind staan. De vorming van dergelijke duinen is mede afhankelijk van de aanwezigheid van oneffenheden in het landschap, zoals planten bijvoorbeeld. Anders dan een barchanduin is een paraboolduin verankerd aan zijn uiteinden bij de oneffenheid, waarbij het grote zandlichaam door de wind wordt weggeblazen, een laagte vormend tussen de armen van de parabool. Beide duinvormen keren als grondvorm terug in de stuifzandgebieden van Nederland en ook in de Cadettenkamp. In de praktijk is bekend dat er tussen de hierboven beschreven duinvormen verschillende overgangsfasen bestaan, waarbij een veranderend spel van de wind leidt tot het transformeren van de ene duinvorm in de andere. Door de duinvormen in het gebied als ontwerp vast te leggen, ontstaat er een duurzaam patroon dat niet alleen het landgoed een meer kleinschalige structuur geeft die goed aansluit bij de huidige kwaliteiten van het stuifzandlandschap van de Cadettenkamp, maar die ook aanleiding geeft voor een kleinschalig microreliëf en gradiëntsituaties die een interessant aanknopingspunt bieden voor natuurontwikkeling.

De duinen in het gebied variëren in vorm en invulling. Het gaat om twee poelen, vier zandlaagtes en een aantal bosjes. De duinen gelegen naast de laan variëren in hoogte. De duinen variëren ook in grootte, degene waarin de poelen liggen zijn groter. Ze variëren ook in type: er zijn vormen die zich openen naar de wind (ZW) en vormen die zich van de wind afkeren. Door al deze variatie ontstaat er binnen het gebied een spannend lijnenspel. Dit geeft het gebied qua beeld en belevenis variatie en afwisseling. Wandelend door het duinterrein is het landgoed niet in één keer te overzien. De duinhoogtes maken het landgoed ter plekke kleiner, in tegenstelling tot de laan die als lange lijn juist een groot gebaar maakt en zorgt dat het landgoed in zijn geheel kan worden overzien.

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Het programma

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen gelegen in de noordwestzijde van het perceel bij de Galgestraat. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen is het clusteren van de bebouwing. Voor het landgoed Heiningenhoef is gekozen om de twee nieuwe woningen juist op enige afstand van de monumentale boerderij te situeren. Op deze wijze blijven de

monumentale waarden van de huidige boerderij op een goede manier behouden, worden de nieuwe woningen buiten de milieuhindercontour van de boerderij gesitueerd en op ruime afstand van de spoorlijn i.v.m. geluidbelasting.

Naast de ontwikkeling van het landgoed als zodanig zullen er mogelijk in de toekomst ook op het agrarisch bedrijf een of meerdere ontwikkelingen plaats vinden, die het karakter van de bedrijfsvoering zullen wijzigen. Het betreft nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf in het kader van de verbrede landbouw. Het betreft de mogelijkheid voor kleinschalige horeca zoals een theeschenkerij, boerenterras of iets dergelijks (tot maximaal 100 m² bvo), verkoop van biologische producten (maximaal 100 m² bvo) dan wel het oprichten van een minicamping of een bed- en breakfastgelegenheid (maximaal 6 bedden). Dergelijke functies passen goed bij het karakter van het landgoed en bieden een meerwaarde door het uitbreiden van de recreatieve mogelijkheden.

Naast de bouw van twee nieuwe woningen zal er ook een nieuwe stal worden gerealiseerd. Passend binnen de totale planontwikkeling van het landgoed zal deze nieuwe stal ten zuiden van de boerderij worden gerealiseerd. De stal komt ter vervanging van de reeds gesloopte ligboxstal aan de oostzijde en de reeds verleende bouwvergunning voor een nieuwe schuur aan de oostzijde van de boerderij.

4.3.2 Infrastructuur

De ontwikkeling van het landgoed heeft nauwelijks consequenties voor de omliggende infrastructuur. De twee nieuwe woningen zullen worden ontsloten vanaf de bestaande inrit van de boerderij aan de Galgestraat. Ter ontsluiting van de woningen wordt een nieuwe weg aangelegd (in halfverharding) rondom de geplande hoogstamboomgaard.

Als onderdeel van de landschapsontwikkeling wordt het gebied gedeeltelijk opengesteld voor publiek. Er worden wandelpaden aangelegd in de lanen, tussen de duinen door, om de landbouwvelden en langs het spoor. De wandelpaden sluiten aan op de padenstructuur van de Teteringse Heide / Cadettenkamp en onder de snelweg door met Boswachterij Dorst.

Honden dienen aangelijnd te worden in het natuurgebied in verband met het overbrengen van ziektes op de koeien. Als dit niet werkt, zullen honden niet meer worden toegelaten.

4.3.3 Natuurontwikkeling

Bij de natuurontwikkeling op het landgoed wordt gebruik gemaakt van de systematiek van de natuurdoeltypen. Daarbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de beheercomponent van het betreffende type, zowel vanuit het perspectief van de instandhouding, als van de ontwikkeling vanuit de huidige situatie.

Voor wat betreft het ecologisch functioneren van het landgoed geldt dat nadrukkelijk aansluiting is gezocht bij de reeds aanwezige kwaliteiten van de natuurgebieden Cadettenkamp en Teteringse Heide. Voor alle natuurdoeltypen geldt dan ook dat in samenhang met de reeds aanwezige vegetaties tamelijk eenvoudig aan de gestelde minimum arealen kan worden voldaan. Het landgoed moet vanuit dit perspectief dan ook als een aanvulling op de bestaande waarden worden gezien, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin.

Natuurdoeltypen die in het plan zijn opgenomen, zijn:

- droog schraal grasland van de hogere gronden;
- bloemrijk grasland;
- zoom, mantel en droog struweel;
- bos van arme zandgronden;
- bospoel;

- zandverstuiving.

Met het aanleggen van het landgoed wordt ook op een integrale wijze gedacht aan de betekenis van het gebied als ecologische verbindingszone. Hierbij spelen in feite twee zaken op bovenlokale schaal een rol:

- de verbinding aan weerszijden van de Rijksweg A27;
- verbinding richting het westen.

Bij de ontwikkeling van het landgoed wordt specifiek aandacht besteed aan de bescherming van de Steenuil. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de lijst met soortenbescherming van het Brabants Landschap. Brabants Landschap maakt onderdeel uit van het coördinatiepunt Landschapsbeheer.

Het beheerplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3.4 Beeldkwaliteit

Zoals al werd aangegeven blijft de huidige boerderij van de Heiningenhoef het belangrijkste gebouw van het landgoed; alle andere bebouwing is eraan ondergeschikt. Vanuit dit perspectief worden er beeldkwaliteitsregels opgesteld voor de nieuwe bebouwing. Ook zal er met zorg worden gekeken naar de beeldkwaliteit van bijvoorbeeld stallen, hekwerken, afrasteringen en (route)aanduidingen.

Overal in het buitengebied zien we dat de oorspronkelijke boerenerven gedurende de afgelopen decennia een zekere transformatie hebben ondergaan. De veranderingen op het agrarisch bedrijf hebben ervoor gezorgd dat er rondom de oorspronkelijke (langgevel)boerderij meerdere opstallen werden gebouwd, van ligboxenstal tot stallingsruimte voor de voertuigen. De nieuwe bebouwing van het landgoed voegt zich in de erfopstelling. In de oorspronkelijke vorm van bijgebouwen zoals de rentmeesterwoning, het koetshuis of de stal vinden de nieuwe woningen de inspiratie. De referentie van de eerst te bouwen woning is die van de rentmeesterwoning, als min of meer klassiek archetype van een landgoed. De tweede woning krijgt als referentie het koetshuis of stal mee, en in die hoedanigheid een verschijningsvorm die aansluit bij dit gekozen beeld. Deze woning kan in contrast met de 'rentmeesterwoning' een meer moderne uitstraling krijgen.

Ook ten aanzien van andere beeldbepalende elementen zal beeldregie worden gehanteerd. Met name de hekken en afrasteringen zijn er beeldbepalend voor de sfeer en uitstraling van het landgoed. Voor de hekken wordt voortgeborduurd op de traditie van het maken van eikenhouten hekken, zoals dat binnen het bedrijf gebeurde. Daarmee wordt aangesloten op de lokale wijze van boerenhekken maken en de lokale cultuurhistorie levend gehouden.

Hoofdstuk 5 Milieu en Landschap

5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische aspecten die door het plangebied en of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

5.2 Bodem

Gezien het huidige gebruik is het niet te verwachten dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor het voorgenomen gebruik.

Overigens zal in het kader van de aanvraag c.q. aanvragen om bouwvergunning dan wel bij de verkoop van het bouwterrein voor de nieuw te bouwen wooneenheden te zijner tijd een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.3 Water

Vigerend beleid en algemene uitgangspunten

In het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 wordt aangegeven dat het watertoetsbeleid binnen de planperiode aangepast wordt op basis van nieuwe landelijke handreikingen. Binnen het waterbeheerplan wordt aandacht gevraagd voor de reductie van wateroverlast in de stad, zoals ook is afgesproken bij de actualisering van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel). Afkoppelen van regenwater van gemengde rioleringsstelsels kan hierbij een effectieve maatregel zijn, maar dit wordt niet meer als doel op zich beschouwd. Ook geeft het waterbeheerplan aan dat de waterbergingsgebieden, die het waterschap realiseert, ook opgenomen moeten gaan worden in bestemmingsplannen van gemeenten. Tenslotte geeft het waterbeheerplan aan dat het waterschap ernaar streeft om de toegankelijkheid van het water via wandel en fietspaden te willen vergroten.

De gemeente draagt de zorg voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater, dat binnen haar grondgebied vrijkomt (zorgplicht). Voor de inzameling en het transport van het afvalwater wordt doorgaans riolering aangewend. Daarnaast zorgt de gemeente voor de ruimtelijke inpassing van de diverse voorzieningen voor het waterbeheer. In dat opzicht wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening gehouden met integraal waterbeleid en rioleringsplannen.

Huidige situatie

De grondwaterstand is ingedeeld in grondwatertrap VI, hetgeen wil zeggen dat de gemiddelde laagste grondwaterstand zich meer dan 120 cm onder maaiveld en de hoogste grondwaterstand zich maximaal 40-80 centimeter onder maaiveld bevindt.

Nieuwe situatie

De toename van het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2000 m², daarom is het voorzien in waterberging niet noodzakelijk. Hemelwater dient ter plaatse te worden verwerkt. Het afvalwater zal worden aangesloten op de riolering.

De natuurontwikkeling heeft een gunstige invloed op de waterkwaliteit omdat er minder nutriënten in het oppervlaktewater komen. Het huishoudelijk afvalwater zal worden afgevoerd door aansluiting op de riolering.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling levert naar verwachting geen negatieve effecten op voor de waterhuishouding en waterkwaliteit.

Ten aanzien van het materiaalgebruik worden geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC toegepast. Dit om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

5.4 Ecologie

Toetsing aan Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid en is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992).

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar.

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet en in de Natuurbeschermingswet. De eerste regelt hoe in heel Nederland moet worden omgegaan met beschermde soorten,. De tweede regelt hoe gehandeld moet en mag worden in en rondom natuurgebieden, Natura 2000-gebieden. Deze gebieden liggen overigens bijna allemaal in de EHS (Ecologische Hoofdstructuur), het Nederlandse ecologische netwerk.

Toetsing aan Flora en faunawet

De huidige natuurwaarden zijn uitgebreid beschreven in paragraaf .2.2 Voor wat betreft het ecologisch functioneren van het landgoed geldt dat nadrukkelijk aansluiting is gezocht bij de reeds aanwezige kwaliteiten van de natuurgebieden Cadettenkamp en Teteringse Heide. Voor alle natuurdoeltypen geldt dan ook dat in samenhang met de reeds aanwezige vegetaties tamelijk eenvoudig aan de gestelde minimum arealen kan worden voldaan. Het landgoed moet vanuit dit perspectief dan ook als een aanvulling op de bestaande waarden worden gezien, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin.

Conclusie

Er is geen noodzaak om een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet aan te vragen.

Toetsing aan Natuurbeschermingswet

Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS of binnen een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Evenmin is het plangebied in de nabijheid van de EHS of een Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied gelegen. Er is geen sprake van een verplichting tot het aanvragen van een vergunning.

Conclusie

Aangezien het plangebied niet is gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied hoeft er geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd.

5.5 Bedrijven

Milieuzonering is in de ruimtelijke ordening het rekening houden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij

bedrijven, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. In die publicatie is een basiszoneringslijst opgenomen. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De basis zoneringslijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze ruimtelijke onderbouwing gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Behalve de genoemde VNG-publicatie dient bij de bepaling van de eventuele invloed(ssfeer) van een bedrijf op een ruimtelijke ontwikkeling ook te worden betrokken de feitelijke situatie ter plaatse en het vigerende bestemmingsplan.

Ten oosten van de snelweg bevindt zich het bedrijventerrein Moleneind. Ten zuiden van de spoorlijn bevindt zich het bedrijventerrein Moleneind. De zoneringen van de bedrijven vallen niet over het plangebied.

Het bedrijf van de heer Anssems op het terrein heeft een milieuvergunning voor 60 MVE's (vleesvee), 70 zoogkoeien / weidevee en 55 jongvee. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn voor bepalingen opgenomen met betrekking tot aan te houden afstanden van en veehouderij ten opzichte van een geurgevoelig object op basis van de geurbelasting. De aan te houden afstand tussen het emissiepunt van de stal en een geurgevoelig object dient ten minste 50 meter te bedragen (indien gelegen buiten de bebouwde kom). De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient ten minste 25 meter te bedragen (indien gelegen buiten de bebouwde kom). De ontwikkeling voldoet aan deze afstanden.

Conclusie

De milieuhygiënische invloedssfeer van de bedrijven in de omgeving reikt niet tot op de projectlocatie en vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

5.6 Geluid

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Galgestraat 12, is door de gemeente Breda een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De reden van het onderzoek is het feit dat de ontwikkellocatie zich binnen de geluidzone van conform de Wet geluidhinder gezoneerde spoorwegen bevindt. Het betreft hier het spoortraject Breda – Tilburg (traject 650). De conclusies en het advies zijn onderstaand weergegeven.

Toetsingswaarde alsmede maatregelen

Ter plaatse van de onderzoekslocaties wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting op de onderzoekslocaties varieert van 63–65 dB voor railverkeerslawaai, afhankelijk van de rekenhoogte.

Aangezien de ontwikkelingen een redelijk solitaire ontwikkeling betreft, zullen bronmaatregelen om de geluidbelasting naar beneden bij te stellen niet mogelijk zijn. Dergelijke maatregelen zijn financieel erg kostbaar.

Overdrachtsmaatregelen hebben betrekking op het gunstig positioneren op het bouwkvael. In de uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten dient hiermee rekening te worden gehouden.

Ontheffingenbeleid Gemeente Breda

Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen zullen in de praktijk weinig rendement opleveren. Een hogere waarde is noodzakelijk om de situatie juridisch vast te leggen.

In het kader van de hogere waarde procedure worden enkele aanvullende eisen gesteld door het bevoegd gezag. De gemeente Breda heeft een ontheffingenbeleid opgesteld waarin deze eisen zijn vastgelegd. In onderstaande passage wordt hier op ingegaan.

Hoofdcriteria

Ten behoeve van de locaties zijn bron- alsmede overdrachtsmaatregelen niet financieel haalbaar (zie paragraaf 6.1). Stedenbouwkundige voorzieningen worden geoptimaliseerd in de uitwerking van de plannen. Op basis hiervan is voldaan aan het hoofdcriterium "stedenbouwkundige overweging" en tevens "financiële overweging".

Subcriteria

De ontwikkelingen voldoet aan het subcriterium "opvullen open plaats".

Geluidluwe gevel

Indien de geluidbelasting meer dan 5 dB hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, is er een geluidluwe gevel noodzakelijk per woning. Het stedenbouwkundig plan moet hier rekening mee houden. Gezien de ligging ten opzichte van het spoor, is de noordgevel hiervoor de aangewezen gevel.

Cumulatie

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient de cumulatieve geluidbelasting beschouwd te worden als randvoorwaarde voor een „goede ruimtelijke ordening". In dit geval betreft de enige andere geluidbron de Galgestraat. Dit is een weg met een zeer beperkte verkeersintensiteit. Op basis hiervan zijn geen cumulatie-effecten te verwachten.

Hogere waarde procedure

Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De navolgende hogere grenswaarde geluid is nodig voor twee woningen aan de Galgestraat 12. In de tabel is verder aangegeven wat de eventuele aanvullende beperkingen voor het kavel zijn.

Tabel 6.2 Noodzakelijke hogere waarde en bijbehorende aanvullende maatregelen			
Bouwplan	Hogere waarde [dB]	Brontype [weg/rail]	Aanvullende Maatregelen
Galgestraat 12	65	Railverkeerslawai [traject 650]	Geluidluwe gevel

Tabel: Noodzakelijke hogere waarde en bijbehorende aanvullende maatregelen

5.7 Luchtkwaliteit

In artikel 5.16 Wet milieubeheer is bepaald dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen.

Bepaalde woningbouwlocaties kunnen ook onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën vallen, namelijk indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

Het bestemmingsplan betreft de realisatie van twee woningen en behoort daarmee tot een categorie van gevallen, die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is verdere toetsing aan enige grenswaarde niet aan de orde.

Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Externe veiligheid

Bedrijven en externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Daarnaast heeft het besluit tot doel dat bestaande situaties, waarbij op grond van de huidige inzichten bepaalde risiconormen worden overschreden, gesaneerd worden. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn onder andere standaardafstanden waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico en saneringsafstanden opgenomen.

In het besluit is ook de definitie van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Voor de meest voorkomende objecten geldt het volgende:

- woningen (zowel burger- als dienstwoningen) worden als kwetsbaar beschouwd m.u.v.: verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2/ha;
- dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- grotere kantoren, hotels en winkelcentra worden als kwetsbaar beschouwd;
- kleinere kantoren en hotels, enkele winkels en bedrijfsgebouwen worden als beperkt kwetsbaar beschouwd.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een bedrijf dat valt onder de het BEVI. Het bedrijf Detail Chemie op het bedrijventerrein Moleneind (Takkebijster 17) heeft in 2010 de milieuvergunning gewijzigd waarmee er geen milieucirkel meer om het bedrijf ligt.

Transport en externe veiligheid

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaande verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, Tweede Kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de in augustus 2004 gepubliceerde circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" waarin richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

De verantwoording van het groepsrisico is een nieuw aspect. Deze verantwoording is uitgebreid beschreven in de concept "Handreiking verantwoording groepsrisico (VROM 2004)".

Voor de toetsing is het van belang of er nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen de toetsingszone van 200 meter van een transportas.

De locatie waar de twee nieuwe woningen komen ligt in de invloedssfeer van de spoorlijn en de A 27. Gezien het geringe aantal toegevoegde woningen vindt geen wijziging plaats in het groepsrisico.

Leidingen en externe veiligheid

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een aardgasleiding met risicocontouren t.a.v. externe veiligheid. De gasleiding wordt echter in juni 2011 buiten werking gesteld. Voor onderhavige ontwikkeling zijn er dan ook geen afstanden meer waarmee rekening moet worden gehouden.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het bestemmingsplan.

5.9 Duurzaamheid

Voor de ontwikkeling van het landgoed zijn verschillende duurzaamheidsaspecten van belang. Het betreft zowel de bebouwde als de onbebouwde delen en niet alleen de realisatie van het plan maar ook het beheer van het landgoed op de lange termijn.

Landschappelijk raamwerk

Het landschappelijk raamwerk vormt de ruggengraat van het landgoed waarmee de verschillende elementen bebouwing, tuin, park en landerijen met elkaar verbonden zijn. Binnen dit raamwerk kunnen veranderingen in gebruik van de ruimtes plaatsvinden zonder dat het landgoed uiteenvalt. Het raamwerk zal veelal bestaan uit een stelsel van lanen met paden die de verschillende onderdelen van het landgoed zowel visueel als functioneel met elkaar verbinden. Het raamwerk biedt een duurzaam kader voor eventuele toekomstige verandering in het gebruik, gericht op de functie en betekenis van het landgoed.

Materiaalgebruik

De keuze voor het gebruik van duurzame materialen, constructiemethoden en boomsoorten met een lange levensduur draagt eveneens bij aan de duurzaamheid van het landgoed als geheel. Het gebruik van duurzame materialen vormt dan ook een uitgangspunt bij de verdere planontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling, dient - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3).

Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Bij de algemene aanduidingsregels is de 'vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen.

Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.3 Bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschapswaarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' betreft de agrarische gronden in het gebied, zowel de akkers als de agrarische bedrijfsbebouwing en de boerderij. De regeling is gebaseerd op de regeling van het vigerende bestemmingsplan met daarbij een vergroting van het bouwvlak dat de bouw van de nieuwe schuur mogelijk maakt. Bepaling voor een omgevingsvergunning zijn opgenomen om de landschapswaarden van het gebied te beschermen.

Artikel 4 Natuur

De bestemming 'Natuur' betreft de ca. 5 ha nieuwe natuur die gerealiseerd wordt op het landgoed. De bestemming richt zich op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden. Onderdeel van de bestemming vormt ook het extensief recreatief medegebruik.

Artikel 5 Wonen

Centraal binnen deze bestemming staat het creëren en het behoud van de woonfunctie en het woongenot. De bestemming maakt de ontwikkeling van twee nieuwe woningen mogelijk.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied is een dubbelbestemming opgenomen. Door middel van een specifieke regeling worden de waarden beschermd. Dit betekent dat de ontgraving voor de aanleg van de stuifduinen en de poel in het noordoostelijk deel van het gebied archeologisch zal worden begeleid.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting tegemoetkoming in planschade.

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Galgestraat 12. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grewwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grewwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij vier ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 Financiële uitvoerbaarheid

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. De overeenkomst is opgesteld ten behoeve van de realisatie van “Landgoed Heiningenhoef” met de realisatie van twee vrijstaande woningen en de aanleg van natuur. Ook het aspect planschade vormt onderdeel van de overeenkomst. Door het sluiten van de overeenkomst over de grondexploitatie vóórdat onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld, is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Tevens is er een beheerplan opgesteld (is als bijlage bij deze toelichting gevoegd) en wordt er een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer inzake de inrichting en de instandhouding van het landgoed.

Hoofdstuk 8 Communicatie

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch;
2. Waterschap Brabantse Delta, Breda.

Beide instanties hebben in het kader van dit overleg een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. De reacties van deze instanties zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn indien hiertoe aanleiding bestaat in het bestemmingsplan verwerkt.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, provincie Noord-Brabant

Inhoud reactie

1. Groenblauwemantel:

Op grond van de Verordening ruimte (VR) zijn permanente teeltondersteunende voorzieningen toegelaten, maar geen kassen. Verzocht wordt in de planregels in overeenstemming te brengen met artikel 6.4 lid 2 onder a van de VR en de begripsbepalingen voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen uit de VR over te nemen.

Reactie gemeente: Dit is in de planregels aangepast.

2. Intensieve veehouderij:

Het plangebied behoort tot een extensiveringsgebied. Het bestemmingsplan laat intensieve veehouderij toe voorzover gelegen op een duurzame locatie. De provincie acht dit een loze bepaling en vraagt artikel 3.1 van de planregels aan te passen.

Reactie gemeente: Dit is in de planregels aangepast.

3. Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

De volgende plandelen zijn in strijd met de Verordening ruimte.

- Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders: Voorkomen moet worden dat er zelfstandige wooneenheden ontstaan. Gevraagd wordt zelfstandige bewoning als strijdig gebruik in artikel 3 op te nemen voor stacaravans en/of woonunits alsook voor de bedrijfsgebouwen van het agrarisch bedrijf.
- Voor niet-agrarische en semi-agrarische bedrijven is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De Verordening ruimte sluit de vestiging van een semi-agrarisch bedrijf groter dan 5.000 m² en/of met een categorie 3 of hoger in de groenblauwemantel uit.

Reactie gemeente: De mogelijkheid voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders is uit de planregels gehaald. De regeling inzake niet-agrarische en semi-agrarische bedrijven is in de planregels aangepast aan het gestelde in de Verordening ruimte.

4. Landgoederen:

a. Beleid: In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de gemeentelijke 'Structuurvisie Groen en Rood'. Deze Structuurvisie is nog gebaseerd op het oude, provinciale landgoederenbeleid. De provincie verzoekt de gemeentelijke visie met de Verordening ruimte in overeenstemming te brengen.

Reactie gemeente: De gemeentelijke visie is inderdaad gebaseerd op het oude provinciale landgoederenbeleid. De landgoederenvraag aan de Galgestraat 12 is eveneens getoetst aan de Verordening Ruimte en is hiermee in overeenstemming.

b. Beheer en instandhouding: Het is van cruciaal belang dat het landgoed als geheel wordt beheerd en in stand gehouden. Verzocht wordt op de verbeelding, het landgoed als ruimtelijke-functionele eenheid herkenbaar te maken en als zodanig ook in het planregels vast te leggen.

Reactie gemeente: De planregels en de verbeelding zijn hierop aangepast. Er is een gebiedsaanduiding 'overig – landgoed' opgenomen. In de regels is hierover gesteld dat het als zodanig aangeduide gebied moet worden beheerd en in stand gehouden als één ruimtelijk-functionele eenheid.

c. Nieuwe natuur: Er wordt inzicht gemist in kwantitatieve zin met betrekking tot de diverse natuurdoeltypen. Ook roept het type te ontwikkelen nieuwe natuur vraagtekens op. Er is geen sprake van 'verrijking van de aanwezige waarden en kenmerken', zoals artikel 11.5 lid 2 onder a van de Verordening ruimte voorschrijft, aangezien gebiedsvreemde natuur wordt gecreëerd en landschapselementen toegevoegd worden die van oudsher niet aanwezig zijn geweest in het gebied. Mede gelet hierop zal het landgoed niet in aanmerking kunnen komen voor een subsidie ten aanzien van het beheer. Geen subsidie kan consequenties hebben voor het beheer en de duurzame instandhouding van het landgoed. Het beheerplan is nog niet beschikbaar, bij het ontwerp-bestemmingsplan zal op dit punt een nadere toetsing plaatsvinden.

Reactie gemeente: Inzicht in kwantitatieve zin met betrekking tot de diverse natuurdoeltypen wordt gegeven in het beheerplan, dat bij het ontwerp-bestemmingsplan gevoegd zal worden. De natuurdoeltypen die voorkomen in het beheerplan zijn overgenomen van Subsidie Natuur en Landschap (SNL).

Gebiedsvreemde natuur wordt niet geïntroduceerd. De elementen schraalgrasland, poelen, zand en bosjes zijn hier altijd aanwezig geweest. De natuurontwikkeling beoogt een kleinschalig landschap te maken. Er is wel degelijk sprake van 'verrijking van de aanwezige waarden en kenmerken', zoals artikel 11.5 lid 2 onder a van de VR voorschrijft, aangezien in de randontginning van het heideveld de ovale landschapselementen een zekere mate van kleinschaligheid introduceren. Tevens wordt hierdoor veel nieuwe randlengte in het gebied toegevoegd.

De gekozen vorm waarin de natuur tot uitdrukking komt is nieuw en drukt daarmee de eigentijdsheid van deze ingreep uit. Ovale landschapselementen hebben er inderdaad nooit gelegen maar zijn zelf niet gebiedsvreemd. De ovale vorm is afgeleid van de verstuivingsverschijnselen (sikkelduinen) die onder andere in de naastgelegen zandverstuivingsgebied 'de Cadettenkamp' met zijn bosjes, zandduinen en poelen aangetroffen kunnen worden. De kleine ovale landschapselementen worden door beheersmaatregelen in stand gehouden, zoals opgenomen in het beheerplan.

Bovenstaande onderbouwing toont aan dat met de komst van de nieuwe natuur op het landgoed een verrijking plaatsvindt van gebiedseigen natuur. Het landgoed kan daardoor in aanmerking komen voor een subsidie ten aanzien van het beheer.

Het beheer en de duurzame instandhouding van het landgoed wordt in het beheerplan aangetoond. Deze is bij het ontwerp-bestemmingsplan bijgevoegd.

d Een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis is vergaard over de aanwezige ecologische waarden ontbreekt (artikel 6.3 lid 2 VR). Een bronvermelding en vermelding van uitgevoerde inventarisaties en kartering (door wie en wanneer) is nodig.

Reactie gemeente: De kennis van de ecologie van het gebied is gebaseerd op diverse terreinbezoeken in de periode 1997 - 2007 door een ervaren Floron medewerker de heer T. Kokx alsmede ook veldwaarnemingen en ringvangsten (A. de Pijper, West-Brabantse Vogelwerkgroep). De basiskennis van het gebied is geleverd door de heer Anssems senior. De gegevens komen overeen met diverse waarnemingen van flora en (avi)fauna zoals die op waarneming.nl zijn gepubliceerd. Ze corresponderen ook met het beeld van het gebied zoals dat bij de ecologen van de Gemeente Breda bestaat, naar aanleiding van diverse terreinbezoeken en inventarisaties

e Bebouwing: Welke eisen worden gesteld aan de architectuur van de landgoedwoningen. In de toelichting staat dat de nieuwe woningen ondergeschikt moeten zijn aan de hoofdwoning. De vraag is wat dit concreet inhoudt en wat dit betekent voor het totale beeld van het landgoed. Er dient sprake te zijn van een samenhangend geheel met bebouwing van allure. De toelichting dient hierop aangevuld te worden

Reactie gemeente: De toelichting is hierop aangepast en er wordt nader ingegaan op de samenhang tussen de gebouwen en het landgoed. Daarnaast zijn de nieuwe woningen nader toegelicht.

5. Het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'bedrijf' t.b.v. bijvoorbeeld zend-, ontvangst- en/of sirenemasten tot maximaal 50 meter hoog. Het karakter van het landgoed leent zich niet voor deze installaties.

Reactie gemeente: Deze mogelijkheid is uit de planregels verwijderd.

Waterschap Brabantse Delta

Inhoud reactie

De toename van het verhard oppervlak is kleiner dan 2.000 m². Het hemelwater wordt ter plaatse verwerkt. Er worden twee poelen aangelegd. Het Waterschap wijst erop dat voor het graven van oppervlaktewater een Watervergunning dient te worden aangevraagd bij het Waterschap.

Ook wordt erop gewezen dat het Waterschap voorstander is van het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Met inachtneming van bovenstaande zijn er geen opmerkingen op de waterhuishoudkundige situatie en wordt er positief geadviseerd in het kader van de watertoets.

Reactie gemeente: De initiatiefnemer is op de Watervergunning gewezen. In de toelichting is hetgeen inzake de milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen opgenomen.

8.2.2 Inspraak

Gezien het voortraject en de beperkte ingreep is voorliggend bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd en heeft er geen inspraak plaatsgevonden.