

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:

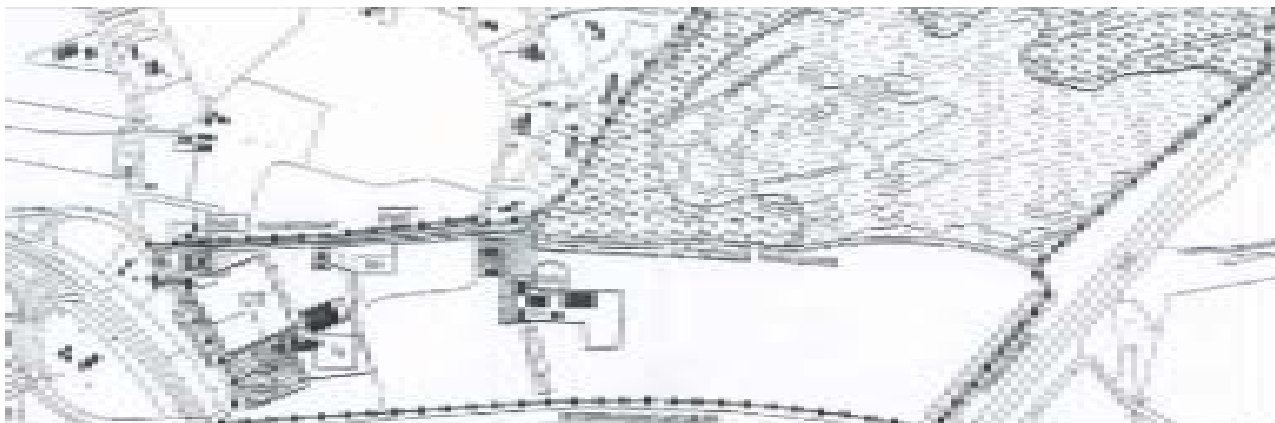
- de Galgestraat / Parallelweg en de Teteringse Heide in het noorden;
- de Parallelweg en de Rijksweg A27 in het oosten;
- de spoorlijn Breda – Tilburg en bedrijventerrein Moleneind in het zuiden;
- een agrarisch perceel en Galgestraat nr. 10 in het westen.

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 bouwblok” 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.

