

## **Toelichting**

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

### **Wettelijke verplichting**

Voor het buitengebied aan de noordkant van Breda gelden vier verschillende bestemmingsplannen, die alle vier ouder zijn dan de wettelijk voorgeschreven 10 jaar. De bestemmingsplannen zijn vanuit dat oogpunt aan herziening toe.

### **Nieuw beleid**

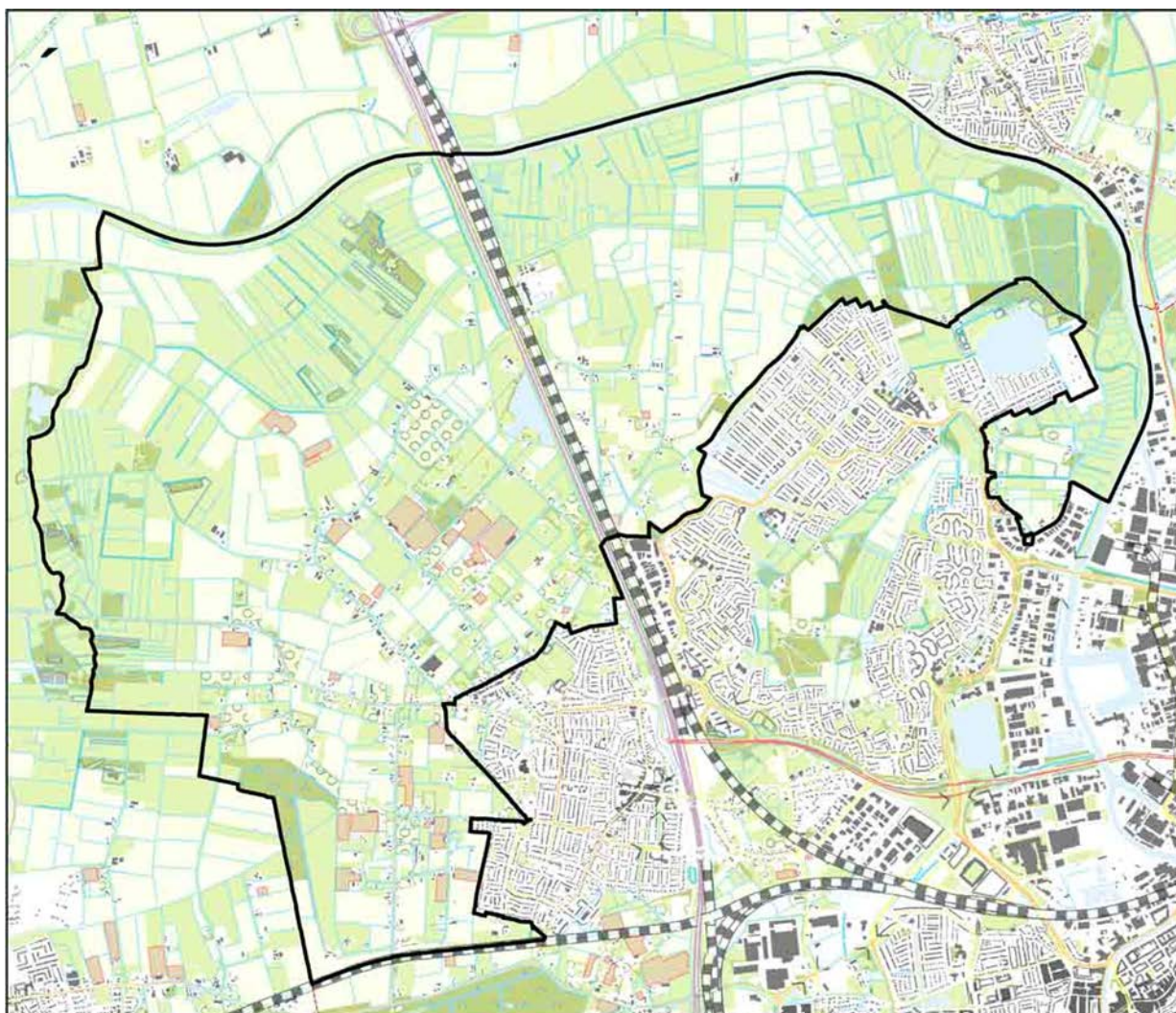
Daarnaast is er nieuw provinciaal beleid opgesteld dat dient te worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het nieuwe provinciale beleid betreft de Verordening ruimte met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is met name de rol van de provincie gewijzigd. Zij mogen ruimtelijke plannen nog slechts toetsen aan het provinciale belang. Met de Verordening ruimte Noord-Brabant heeft de provincie hieraan invulling geven.

### **Doel**

Bestemmingsplan "Buitengebied Noord" vervangt de thans vigerende bestemmingsplannen en dient een geactualiseerde juridische basis te scheppen om de bestaande kwaliteiten in het plangebied te bewaren en waar mogelijk te versterken.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt aan de noordwest rand van de gemeente Breda. De plangrens wordt in het noorden en noordoosten gevormd door de grens met de gemeente Drimmelen (rivier de Mark). In het oosten door de grens met het bestemmingsplan Krogten. In het zuiden door het spoor richting Etten-Leur en Roosendaal, door de grens met het bestemmingsplan Kom Prinsenbeek en het bestemmingsplan Haagse Beemden. In het westen door de grens met de gemeente Etten-Leur. Het totale oppervlak van het plangebied is 2160 ha.



Plangebied

0 1.000  
Meters

Plangrens

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen en gebiedsgerichte besluiten

In het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Prinsenbeek, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Prinsenbeek op 25 oktober 1979
- Buitengebied Prinsenbeek, herziening 1983, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Prinsenbeek op 23 februari 1984
- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda d. d. 16 juli 1992
- Bestemmingsplan Buitengebied Prinsenbeek, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda d. d. 31 augustus 2000;
- Buitengebied Prinsenbeek, partiële herziening 2002/1, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 10 juli 2003;
- Buitengebied Breda, partiële herziening 2002/1 locatie Bredestraat 4,6 e.o. vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 23 september 2003
- HSL/A16, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 23 mei 2005
- Buitengebied Prinsenbeek, partiële herziening 2005, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 10 november 2005
- Buitengebied Prinsenbeek, partiële herziening Mastlanddreef 7, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 20 december 2007
- Buitengebied Prinsenbeek, 2e partiële herziening Overveldsestraat 10, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda 11 februari 2010

- Bestemmingsplan Haagse Beemden, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda d. d. 26 maart 1998;
- Haagse Beemden, partiële herziening 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 14 december 2006
- Bestemmingsplan Afronding Asterd, vastgesteld door de gemeenteraad van Breda d.d. 20 december 2001.

In het plangebied gelden momenteel de volgende wijzigingsplannen (ex art. 11 WRO en 3.6 Wro):

- Buitengebied Breda, aanwijzing agrarisch bouwvlak op afstand Korte Dreef (ong) vastgesteld 31 augustus 1993
- Buitengebied Breda, Vormverandering agrarisch bouwvlak Hooijdonkseweg 8a vastgesteld 25 oktober 1994
- Buitengebied Breda, aanwijzing agrarisch bouwvlak Hooijdonkseweg 10 vastgesteld 25 februari 1999
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan ex art. 11 WRO Mastlanddreef vastgesteld 16 oktober 2001
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Overveldsestraat 11 vastgesteld 12 november 2002
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Zanddreef 22a vastgesteld 3 december 2002
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Krekelweg 11 vastgesteld 10 december 2002
- Buitengebied Breda, aanwijzing agrarisch bouwvlak Hooijdonkseweg 3s vastgesteld 27 mei 2003
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Zanddreef 11 vastgesteld 7 december 2004
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Overveldsestraat 29 vastgesteld 25 januari 2005
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Overveldsestraat 27 vastgesteld 17 januari 2006
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Overveldsestraat 15 vastgesteld 9 mei 2006
- Buitengebied Breda, wijzigingsplan Hooijdonkseweg 2 vastgesteld 9 mei 2006
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Mastlanddreef 2a vastgesteld 4 september 2006
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Westrik 12 vastgesteld 17 oktober 2006
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Brielsedreef 55 vastgesteld 24 oktober 2006
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Strijpenseweg 33 t/m 37 vastgesteld 13 maart 2007
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Strijpenseweg 6 vastgesteld 27 maart 2007
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Overveldsestraat 18l vastgesteld 2 oktober 2007
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Groene Schakel vastgesteld 26 november 2007
- Buitengebied Breda, wijzigingsplan Werftseweg 2 vastgesteld 8 januari 2008
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Groene Schakel II vastgesteld 11 december 2008
- Buitengebied Prinsenbeek, Brielsedreef 56, vastgesteld 6 januari 2009
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Overveldsestraat 16 vastgesteld 16 april 2009
- Buitengebied Breda, wijzigingsplan Grintweg 22 vastgesteld 3 juni 2009
- Buitengebied Prinsenbeek, Mastlanddreef 9, vastgesteld 16 juli 2009
- Buitengebied Prinsenbeek, Strijpenseweg 3 vastgesteld 17 december 2009
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Brielsedreef 64 vastgesteld 11 januari 2011
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Overveldsestraat 30 vastgesteld 6 juni 2011
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Weimersedreef 25 vastgesteld 30 augustus 2011
- Buitengebied Prinsenbeek, wijzigingsplan Zanddreef 40 vastgesteld 6 september 2011



# HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

## 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de ruimtelijke structuur van het plangebied en de waarden die hier aan zijn toegekend. Daarnaast komen de aanwezige functies aan bod en worden de ontwikkelingen die spelen beschreven.

## 2.2 Positionering plangebied

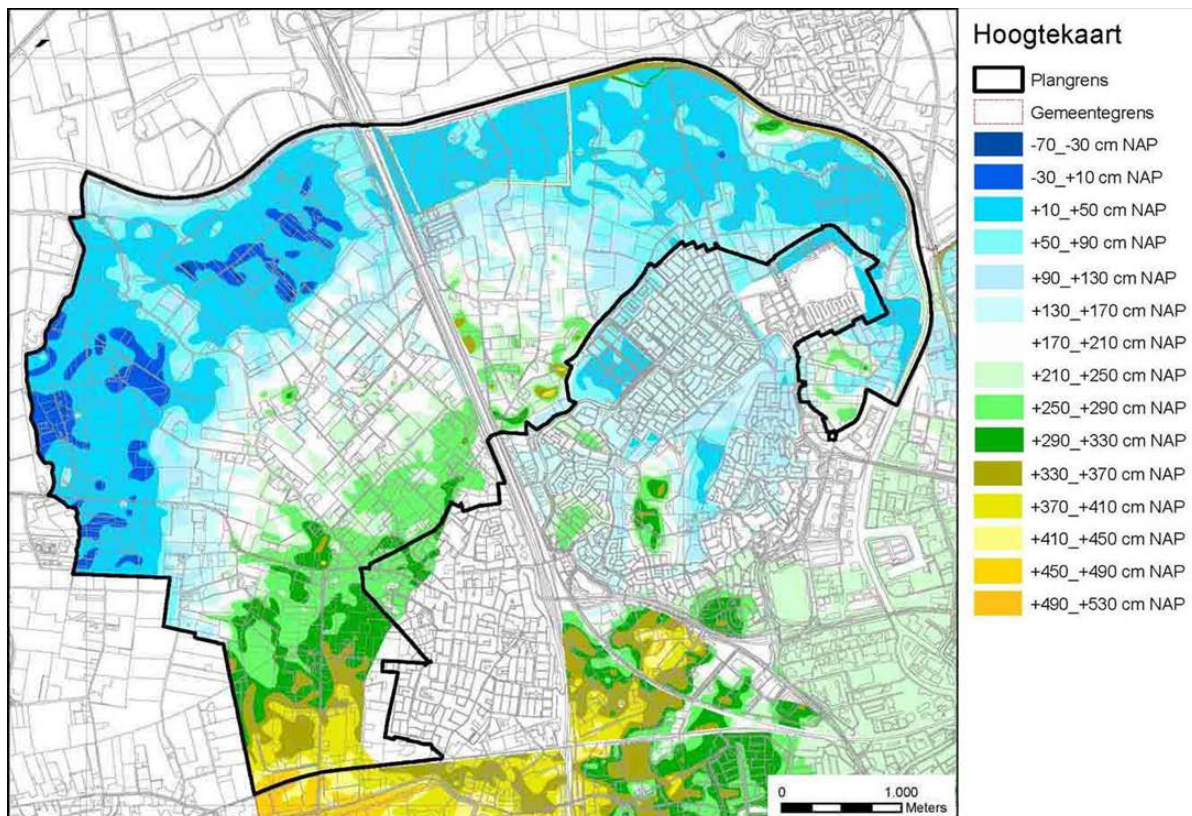
Het plangebied ligt aan de noordwest rand van de gemeente Breda. Het deel dat grenst aan de kom van Prinsenbeek en de Haagse Beemden is overwegend in agrarisch gebruik. Het deel dat grenst aan de Mark en aan de gemeentegrens met Etten-Leur bestaat voornamelijk uit natuurgebied. Het plangebied fungeert als uitloopgebied voor de bewoners van Prinsenbeek en van de Haagse Beemden.

## 2.3 Ruimtelijke structuur

### 2.3.1 Geomorfologie

#### 2.3.1.1 Reliëf

Het plangebied helt van zuid naar noord af en mondt uit in een laag gelegen vlakte. De grens tussen het hellende gebied en de vlakte valt veelal samen met de hoogtelijn van 1,25meter +NAP.



#### 2.3.1.2 De vorming van het aardoppervlak

Het plangebied bevat een duidelijk herkenbare grens tussen de hoger gelegen zandgronden in het zuiden en lager gelegen vlakte van zeekleigronden ten noorden daarvan, met daartussen een strook

veengronden. Deze ondergrond is gevormd in twee duidelijk van elkaar gescheiden perioden, het Pleistoceen en het Holoceen.

### **Het Pleistoceen**

Het Pleistoceen, beter bekend als het tijdperk van de ijstijden, heeft de ondergrond gevormd bestaande uit dekzandruggen die op oudere rivierafzettingen liggen.

In het gehele plangebied bevindt zich het 5 tot 10 km brede Dal van Breda. Dit dal loopt vanuit het zuiden in noordelijke richting en werd gedurende de overgang van het vroeg- naar midden-Pleistoceen (circa 800.000 jaar geleden) door rivieren uitgesleten. Aan het begin van de laatste ijstijd, het Weichselien (circa 120.000 jaar geleden), was dit diepe dal al weer grotendeels opgevuld met zand en klei.

#### *Zandgronden*

Hier bovenop is vervolgens gedurende de eerste helft van het Weichselien, een ijstijdperiode waarin Nederland niet door het landijs bedekt was maar een toendra-achtig landschap kende, door smeltwaterrivieren en wind zand afgezet. Met name in de eindfase van het midden-Weichselien was het klimaat zo koud en droog en het landschap zo kaal, dat op grote schaal verstuing kon optreden en een deken van matig tot sterk lemig dekzand werd afgezet. In deze periode kreeg het landschap min of meer zijn huidige uiterlijk: het onderliggende reliëf werd opgevuld en door de overheersende windrichting werden langgerekte noordoost-zuidwest georiënteerde dekzandruggen gevormd. Dit vormde in het westen van het plangebied een overwegend vlak zandplateau (Klein- en Groot Overveld) en net ten zuidoosten van het plangebied een afwisselender landschap met meer dekzandruggen (huidige wijk Haagse Beemden).

In het dekzandgebied vonden in latere tijden beekjes hun beloop. Zo mondden net ten zuiden van het plangebied de beekdalen van de Heikantseloop en de Bosloop via de Vloeigracht door de Kroeten uit in het dal van de Mark.

### **Het Holoceen.**

Het Holoceen, in feite een tussenijstijd, is de huidige warmere periode die omstreeks 10.000 voor Christus is begonnen. In deze periode zijn de bodems en gronden gevormd waarop het huidige landschap zich ontwikkeld heeft. Door de temperatuurstijging kon zich aan het begin van het Holoceen een dichte begroeiing ontwikkelen, waardoor verdergaande verplaatsing van het dekzand werd tegen gegaan en bodemvorming kon optreden.

#### *Veengronden*

Ten noorden van de dekzanden liggen over de oude Pleistocene rivierafzettingen vooral veen en klei. Het veen werd gevormd in gebieden die, mede door de voortdurende stijging van de zeespiegel en de daardoor verhoogde grondwaterstand, drassig waren geworden. De venen vormden de zuidelijke rand van het grote Hollandveengebied van Laag-Nederland. Deze moerassen en venen waren grotendeels aaneengesloten. In de randzone tussen zand en veen was de rivier de Mark benedenstrooms van Breda een smalle veenrivier met heel weinig verhang. Links en rechts nam de rivier nog wat veenafwatering op, maar dat verhoogde het debiet van de rivier amper.

#### *Zeekleigronden*

Over het veen heen liggen relatief jonge zeekleiafzettingen. Vanaf de dertiende eeuw kreeg de zee vanuit Zeeland geleidelijk meer invloed in westelijk Noord-Brabant. Dit was het gevolg van de ontwikkeling van de Zeeuwse zeearmen en het graven in het Hollandveen voor turfwinning. Het veen werd een soort waddegebied, dat bij vloed onder water stond maar bij eb droog viel. Onder invloed van de aan- en afvoer van zeewater ontstonden getijdengeulen. Het veen tussen de geulen raakte met zout water doordrenkt. Dat maakte het aantrekkelijk voor zoutwinning, wat weer mensen aantrok die nieuwe gaten in het veen groeven en zo de zee de kans gaven verder naar het oosten op te rukken.

De eerste waterkeringen tegen het getijdenwater en incidentele stormvloed en waren vrij ver landinwaarts gelegen dijken die laag gelegen gebieden beschermden. Talloze wielen en bochten getuigen ervan dat die dijken vaak zijn doorgebroken. Onder die omstandigheden werd ook achter de dijken zand en vooral klei afgezet.

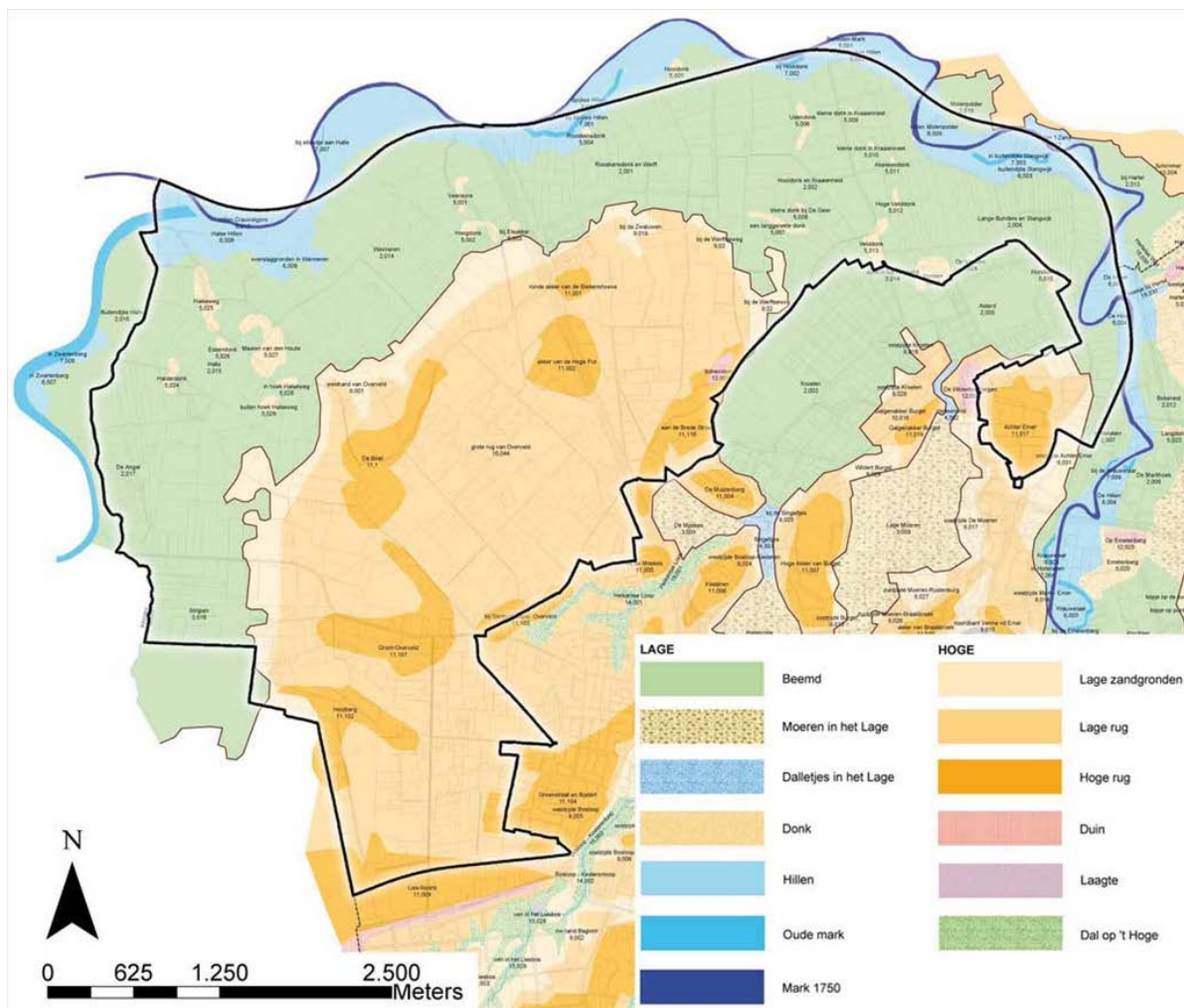
Kenmerkend voor het geomorfologisch grensgebied (overgangsgebied tussen zandgronden en zeekleigronden) is dat tussen de kleiafzettingen ten noorden van de Mark en de zandgronden in het zuiden een strook veengronden slechts zó weinig met klei bedekt is geraakt, dat de bodem er toch vooral zijn veen karakter heeft behouden.

Doordat grote gebieden na een hernieuwde bedijking niet meer dagelijks tweemaal overstromden, liep de functie als getijdengeul van De Mark drastisch terug. Door de brede getijdengeul stroomde nu veel minder water. Dit leidde tot opslibbing van de oude oevers en de vorming van opwassen midden in de stroom. Deze opgeslibde en nieuwe gronden heten in de volksmond 'De Hillen' en hebben het karakter van oeverwallen: ze reiken tot 1,5 meter + NAP, waar de achterliggende veengronden vaak maar enkele decimeters boven NAP liggen. De op- en aanslibbende oevers werden bedijkt, wat het debiet van de geul verder verkleinde. Daardoor verlandde de rivier.

### Donken

In het veen- en zeeleigebied komen op een aantal plaatsen koppen van Pleistocene dekzandruggen of rivierduinen aan de oppervlakte, de zogenaamde donken. Hier komen de namen Halderdonk, Rooskensdonk, Hondsdonk etc. vandaan. De naam Hooidonk verwijst weer niet naar een donk in het hoogland, maar naar een ooi (vrouwelijk schaap of gebied in de bocht van de Mark).

Enkele donken zijn in de loop der tijd in een dijk of weg opgenomen, zoals Veerdonk en Hoogdonk bij de Nieuwveerweg.



### 2.3.1.3 Aardkundige waarden

Binnen het plangebied zijn op provinciaal niveau drie gebieden aangewezen met hoge aardkundige waarden, te weten Strijpen/De Berk en twee delen van Weimeren. Deze veengebieden worden beschreven als een voor Noord-Brabant zeldzaam stukje historisch ontgonnen veenvlakte op de overgang van dekzandlandschap naar zeeleigebied. In de ontgonnen veenvlaktegebieden is de karakteristieke smalle percelering te zien en komen hakhoutrelicten uit de periode 1850-1900 voor. Het gebied bevat interessante historische dijken met een kronkelend verloop waarlangs talrijke wielen liggen. Zij getuigen van vroegere dijkdoorbraken, overstromingen en dijkherstelwerkzaamheden.

### **2.3.2 Bodem**

De opbouw van de bodem is het resultaat van een eeuwenlange wisselwerking tussen de geomorfologische uitgangssituatie en de inwerking daarop door het klimaat, vochtuishouding, planten, dieren en mensen (ontginning, landbouw, etc.). In het plangebied zijn in de bodem de volgende hoofdgroepen aanwezig: zandgronden, moerige gronden, veengronden en zeekleigronden.

#### **Zandgronden**

Binnen de zandgronden worden onderscheiden:

1. Hoge zwarte enkeerdgronden zijn de oudste cultuurgronden die voornamelijk geconcentreerd liggen rondom de eerste vestigingsplaatsen in het dekzandgebied. Deze hoge gronden werden als bouwland in gebruik genomen en werden met potstalmeststoffen (meststoffen vermengd met heide- en grasplaggen en/of bosstrooisel) gedurende honderden jaren geleidelijk opgehoogd. Deze gronden hebben een dikke (> 50 cm) humushoudende bovengrond die ook wel een plaggendeck of esdek wordt genoemd. Enkeerdgronden worden ook wel aangeduid als open akker.

2. Podzolgronden komen in het plangebied het meest voor. Ze liggen vrijwel steeds aansluitend aan de oudste bouwlandcomplexen (enkeerdgronden) waarvan ze meestal een latere uitbreiding vormen en zijn dus van een jongere ontginningsdatum. Het zijn daardoor gronden die enige ophoging met potstalmeststoffen hebben gekregen. Deze gronden, met matig dikke meststoffendecken (30-50 cm dik), worden benoemd naar het bodemprofiel onder het meststoffendeck: potzolgrond. Potzolgronden hebben een inspoelingslaag, waar ingespoeld organisch materiaal, aluminium en soms ijzer uit de uit de humushoudende bovenlaag afkomstig is. Het proces is gebonden aan arm moedermateriaal, in Nederland altijd kalkloos zand.

3. Gooreerdgronden komen voor op de overgang van hoge zandgronden naar lagere en nattere gebieden, in de nabijheid van de oude ontginningen. De bodemvorming heeft plaats gevonden onder invloed van grondwater (de term "goor" heeft betrekking op laaggelegen land of moeras, vooral voor gebieden met stilstaand in plaats van stromend water). Het zijn gronden met een humusrijke bovengrond (minerale eerdlaag) van veelal 30 a 40 cm dik. Door de relatief hoge grondwaterstand is een gooreerdgrond minder geschikt voor ontginning. De ontginning van deze gronden vond dan ook plaats nadat de wat meer geschikte gronden (podzolbodems met een betere ontwatering) reeds in gebruik waren.

#### **Moerige gronden**

Moer is de streekbenaming voor veen. De moerige gronden vormen de overgang van zandgronden naar veengronden. De laag met organisch materiaal is op zijn hoogst 40 cm dik en overspoeld met een zavel- of kleidek.

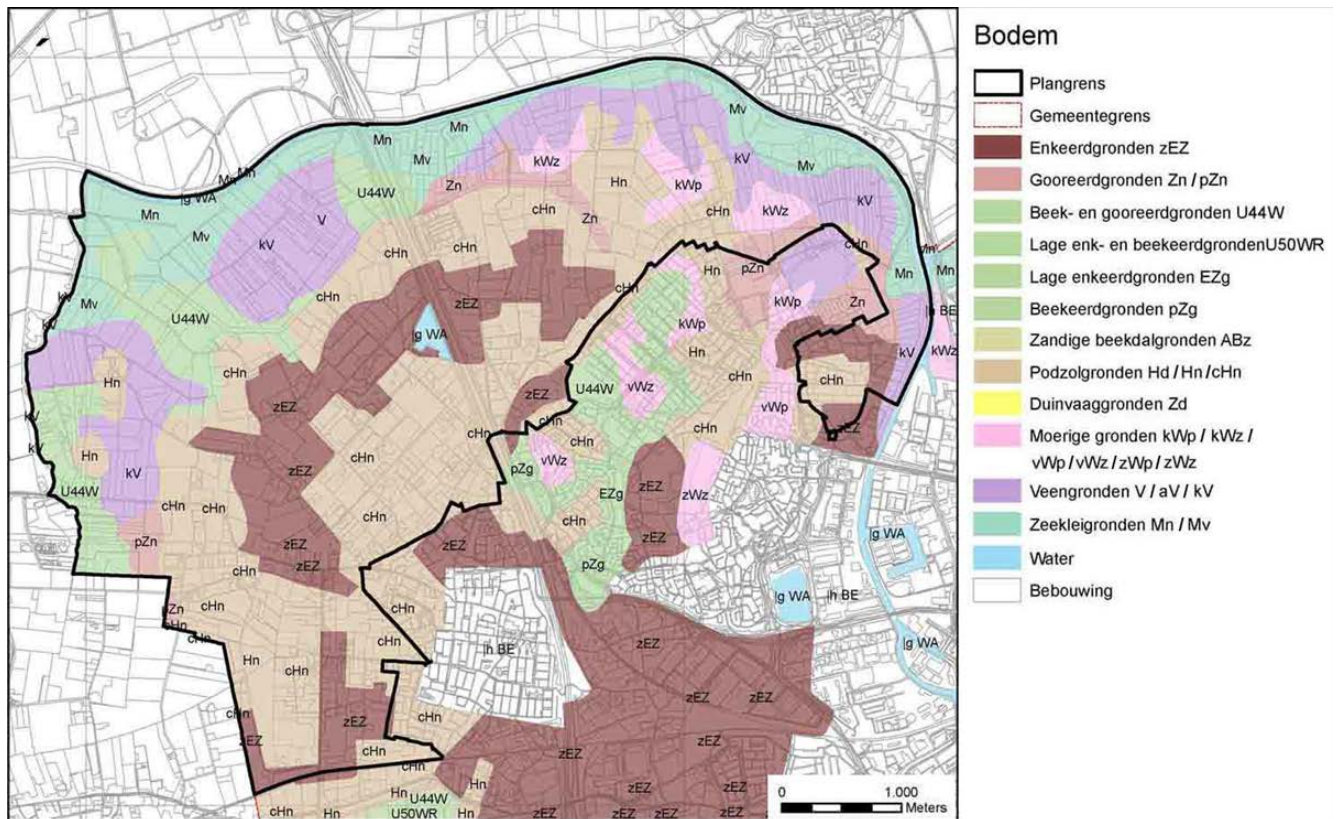
#### **Veengronden**

Veen is ontstaan in laag gelegen natte gebieden en slecht gedraineerde plaatsen, door eeuwenlange ophoping van organisch materiaal (resten van beplanting). Veengronden hebben een 30 à 35 cm dik grijs kalkloos zavel- of kleidek. Na de afzetting van het zavel- of kleidek over het veen zijn er plaatselijk nog gronden uitgeveend. Een deel hiervan is geëgaliseerd. Soms zijn enkele duidelijk te herkennen veenputten overgebleven.

#### **Zeekleigronden**

Zeekleigronden komen in het plangebied alleen voor langs de Mark. Deze grond bestaat binnen de eerste 80cmeter voor tenminste de helft uit zavel of klei en is onder invloed van getijdenbeweging afgezet.

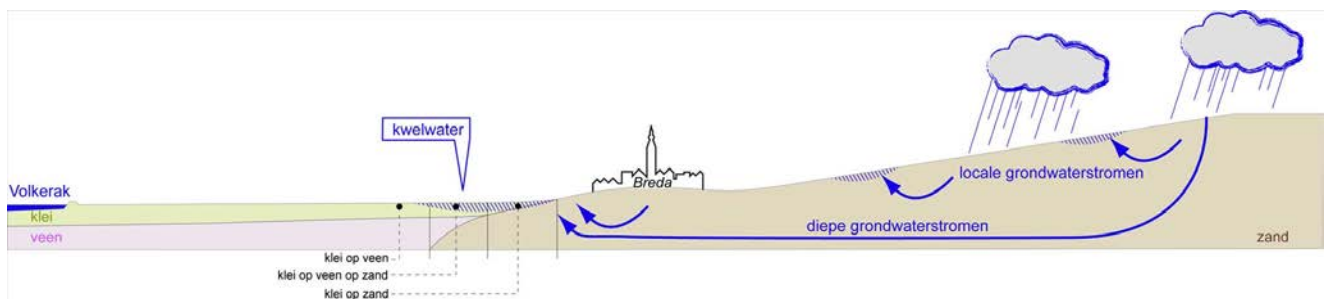




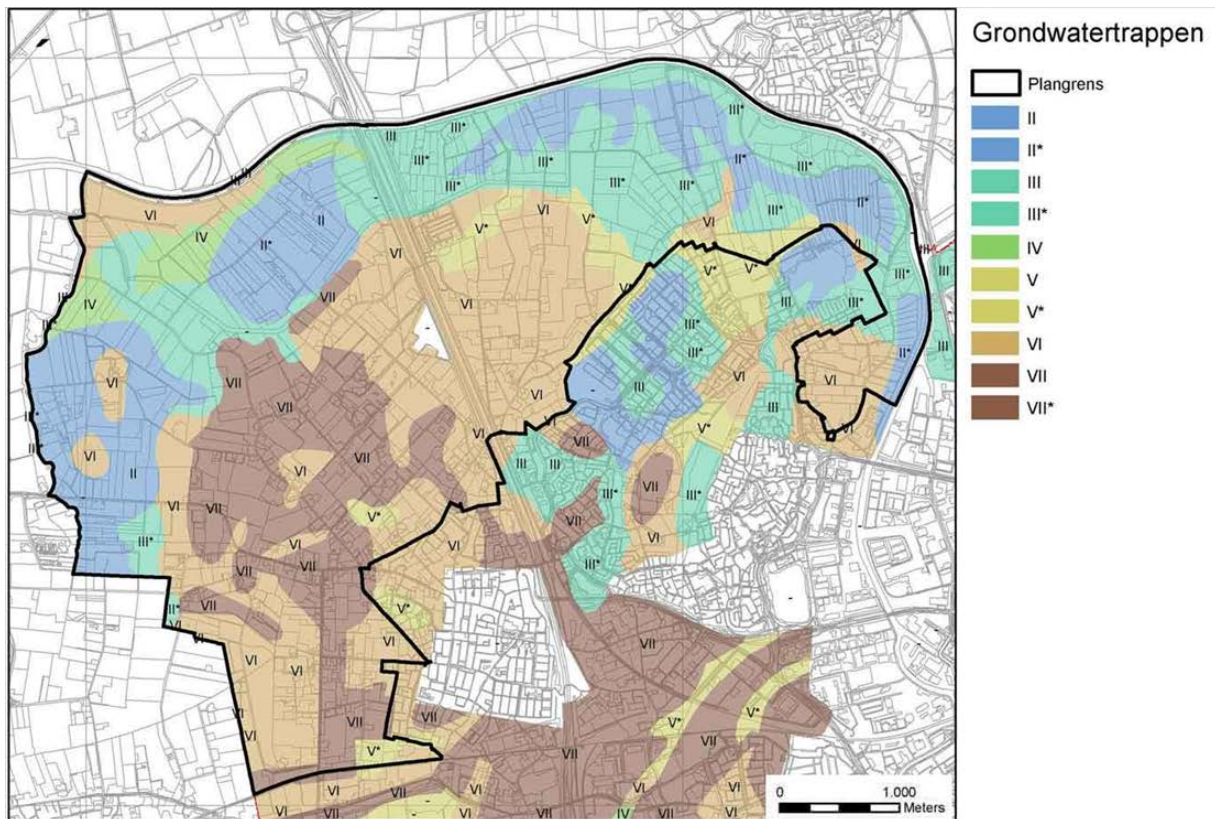
## 2.3.3 Water

### 2.3.3.1 Grondwater

De zandgronden in het zuiden van het plangebied hellen af naar het noorden en monden uit in een laag gelegen vlakte van veen- en kleigronden. Op de grens tussen zand en klei/veen komt kwelwater naar het oppervlak. Kwelwater is water dat lang geleden als neerslag- of oppervlaktewater in de zandgronden is geïnfiltreerd, waarna het via diepe regionale grondwaterstromen door het afhellende zandgebied naar het lagere noorden is gestroomd. Het grondwater stuit dan op ondoordringbare kleigronden waardoor het zich ophoopt en uit de grond treedt: kwel. Dit kwelwater is van een bijzondere kwaliteit, niet verontreinigd en rijk aan mineralen zoals kalk, een grondstof die zeldzame plantensoorten nodig hebben.



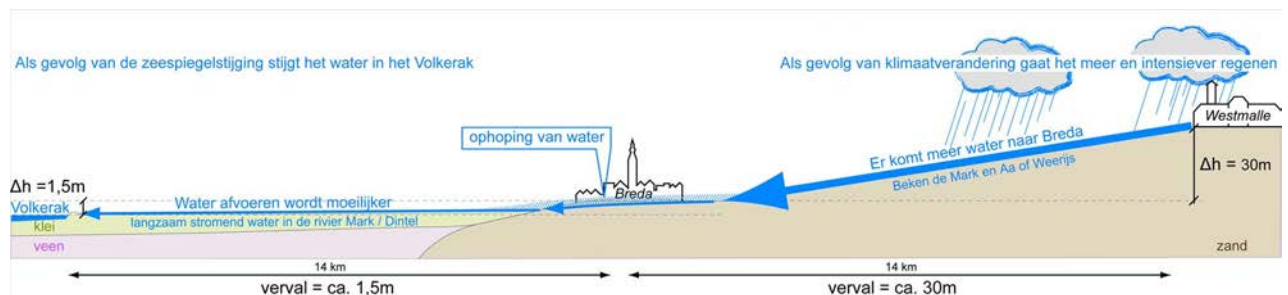
De grondwatertrappen in het gebied variëren van Grondwatertrap VII tot II. Het zandgebied kent een lage grondwaterstand (V tot VII), het veengebied kent een hoge grondwaterstand (II tot III) en het zeekleigebied met de oeverwallen/hillen zit daartussenin met grondwatertrap III tot VI.



### 2.3.3.2 Oppervlaktewater

Langs de Mark ligt een viertal bergboezems, drie binnen het plangebied (Weimeren, Rooskensdonk en Vierde Bergboezem) en één ten noorden van de Mark (Terheijden). De rivieren de Bovenmark en de Aa of Weerijs voeren het water van het hoger gelegen grensgebied met België af in de richting van het Volkerak. Er is sprake van 34meter verval vanaf Merksplas tot in Breda. Bij zware regenval komt er een grote hoeveelheid water in de richting van Breda. Vanaf Breda wordt het landschap echter steeds vlakker waardoor het water langzamer gaat stromen. Het peil benedenstrooms van Breda wordt daarnaast grotendeels bepaald door het peil van het Volkerak Zoommeer. Door de snelle aanvoer van water naar de stad en een trage afvoer van water vanuit de stad, kunnen de singels om de binnenstad buiten hun oever treden (met name de Bovenmark en de Mark benedenstrooms van de Trambrug). Om de stad te behoeden voor deze wateroverlast, zijn er meanders aangelegd in de Mark en de Aa of Weerijs zodat het water trager stroomt, en zijn ten noorden van de stad bergboezems aangelegd. De vier bergboezems zijn omdijkte gebieden langs de Mark en dienen voor extra waterberging.

De Vierde Bergboezem heeft een gestuurde in- en uitlaat, de andere drie overstromen op natuurlijke wijze. De Vierde bergboezem bestaat uit de gebieden Hooijdonk, Werft, Lange Bunders en Slangwijk, de Molenpolder en Buitendijks Slangwijk.



### **2.3.3.3 Hydrologische waarden**

Ten aanzien van de hydrologische waarden zijn die gebieden van belang waar kwel naar buiten treedt en/of waar natte gronden zijn. De hydrologische waarden zijn bepalend voor de gewenste natuur in het plangebied. Het gaat om natuur die reeds aanwezig is of om natuur die in potentie aanwezig is. De grens tussen zand en klei/veen vormt een hydrologisch waardevol gebied omdat hier kwelwater naar het oppervlak komt. Ook het veengebied zelf is hydrologisch waardevol omdat hier de natte gronden liggen (grondwatertrap II tot III).

### **2.3.4 Archeologie**

De geschiedenis van het plangebied is onder andere afleesbaar in de bodem en in het landschap. Archeologie is een wetenschap die oude culturen bestudeert teneinde het verleden te reconstrueren met behulp van sporen en tastbare materialen die zijn achter gelaten in de bodem en bij opgravingen worden blootgelegd. Daarbij zijn niet alleen de objecten zelf bruikbaar voor wetenschappelijk onderzoek, maar ook de gegevens over de context waarin zij worden aangetroffen.

In onderhavige paragraaf worden archeologische verwachting en archeologische waarden in het plangebied beschreven. In paragraaf 2.3.5.1 Historische geografie, komt de geschiedenis van het landschap aan bod.

#### **2.3.4.1 Archeologische verwachting**

De dekzandruggen waarop de eerste nederzettingen zijn ontstaan hebben een hoge archeologische verwachting. De dekzandvlaktes die later zijn ontgonnen hebben een middelhoge archeologische verwachting, uitgezonderd de wegen en eerste bewoningsplekken die een hoge verwachting hebben.

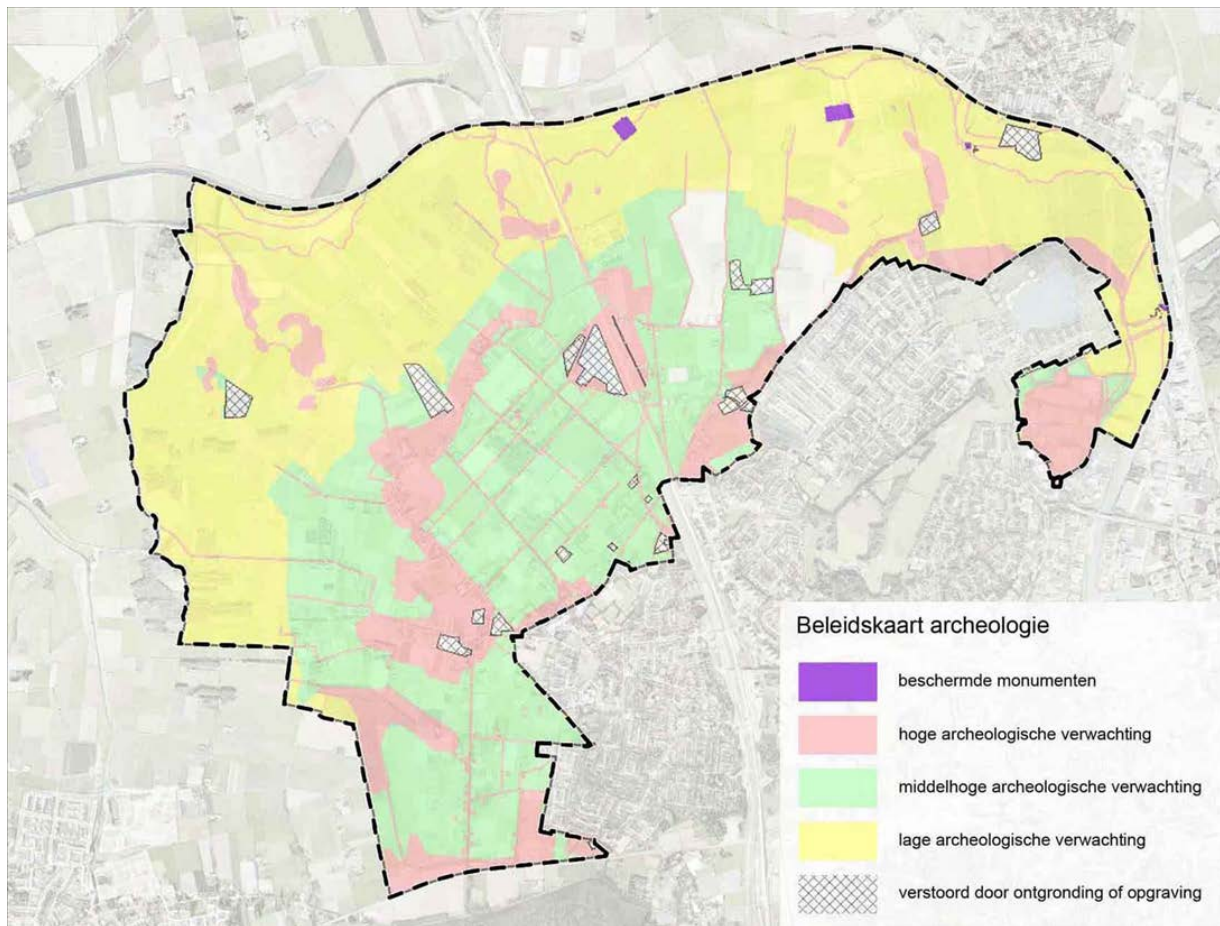
De veen- en zeikleigronden hebben een lage verwachting vanwege het feit dat deze in de loop der tijd haast onbewoond zijn gebleven. Binnen de veen- en zeikleigronden bevinden zich echter de donken (zie paragraaf 2.3.1 Geomorfologie) die in de steentijd of latere perioden als bewoningsplek gediend kunnen hebben. Deze werden benut als kampementplaats en in het omringende natte deel werd naar voedsel gezocht en gejaagd. Vanaf de dertiende eeuw werden deze donken, net als het omringende gebied overspoeld en verdwenen onder een pakket van zeeklei. Mede als gevolg van dit afdekkende kleipakket zullen de eventuele archeologische resten en sporen goed tot zeer goed geconserveerd zijn. De donken hebben dan ook een hoge archeologische verwachting.

Ook de tracés van wegen en oude dijken langs de Mark hebben een hoge verwachting.

In het plangebied is voor een milieu effectrapportage in het kader van natuurontwikkeling, archeologisch onderzoek uitgevoerd, ook in terreinen met een lage verwachting. Bij deze onderzoeken zijn sporen van laatmiddeleeuwse percelering, moertering, dijkenbouw en metaalbewerking (ovens) aangetroffen (Nollen en De Jonge 2010 Buitendijks slangwijk; Dyselinck 2010, Vierde bergboezem. Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven).

De vastgestelde beleidskaart archeologie is leidend, de kans is echter aanwezig dat op grond van voortschrijdend inzicht de beleidsadvieskaart bijgesteld zal worden.





#### 2.3.4.2 Terreinen met archeologische waarde

In het plangebied liggen nabij de Mark vier waardevolle archeologische terreinen. De eerste betreft de donk Rooskensdonk (waar ook het omliggende gebied naar vernoemd is), die vanuit het Rijk is aangeduid als AMK-terrein (4878 en 4879). Het gaat daarbij mogelijk om verhoogde huisplaatsen uit de late middeleeuwen en/of de nieuwe tijd, maar nieuwe inzichten maken dat ook niet uitgesloten kan worden dat het mogelijk resten van fortificaties zijn uit de Tachtigjarige oorlog (1568-1648).

et tweede archeologisch waardevolle terrein betreft de donk Udendonk. Bij een archeologische waarneming in de jaren '70 werd het terrein omschreven als: vermoedelijk een verhoogde huisterp uit de late middeleeuwen. Dit is recent nooit geverifieerd. Bij natuurontwikkelingswerkzaamheden is de donk ontzien, i.v.m. archeologische waarden.

De overige twee archeologisch waardevolle terreinen liggen op de plek van twee voormalige schansjes, die zijn opgeworpen tegenover de Spinolaschans (schansje tegenover Grote Schans) en schans van Terheijden (schansje tegenover Kleine Schans) (zie ook paragraaf 2.3.5.1 Historische geografie).

Bij het schansje tegenover de Kleine Schans is archeologisch onderzoek uitgevoerd (Habraken 2007, Buitendijks Slangwijk). Op grond hiervan is het terrein opgehoogd om de schans te beschermen. Daarnaast wordt het schansje bovengronds beleefbaar gemaakt in het kader van de aanleg van de Vierde Bergboezem. Bij het schansje tegenover de Grote Schans is nooit onderzoek uitgevoerd.

### 2.3.5 Cultuurhistorie

#### 2.3.5.1 Historische geografie

De geomorfologische uitgangssituatie en het natuurlijke afwateringspatroon vormen de basis voor het landschap, dat met name door ingrepen van de mens haar uiteindelijke verschijningsvorm heeft gekregen. Lange tijd zijn deze ingrepen voortgekomen uit het agrarische bestaan, maar in de loop der tijd hebben ook bedijkingen, grootschalige ontginning, turfwinning en de aanleg van wegen,



landgoederen en heerlijkheden, verdedigingswerken, ruilverkavelingen en dorps- en stadsuitbreidingen hun stempel gedrukt op het landschap. In het onderstaande wordt de ontstaansgeschiedenis van het landschap beschreven, de beschrijving van het huidige landschap komt in paragraaf 2.3.7 aan bod.

### **Agrarisch bestaan**

De streek rond Breda was al in de Oude Steentijd bewoond of werd toch minstens regelmatig door mensen bezocht. Men leefde als jagers en verzamelaars van voedsel. Pas vanaf de Jonge Steentijd is de mens zijn omgeving meer naar zijn hand gaan zetten en kan van eenvoudige landbouw gesproken worden. Het is echter moeilijk om uitspraken te doen over nederzettingenpatronen en grondgebruik in deze tijd.

Vanaf de zevende eeuw is de bewoning in deze streek langzaam uitgebreid. In een landschap van niet al te dicht bos, ontstonden verschillende kleine nederzettingen waartoe wat bouwland behoorde en van waaruit men de dieren in het omringende bos weidde.

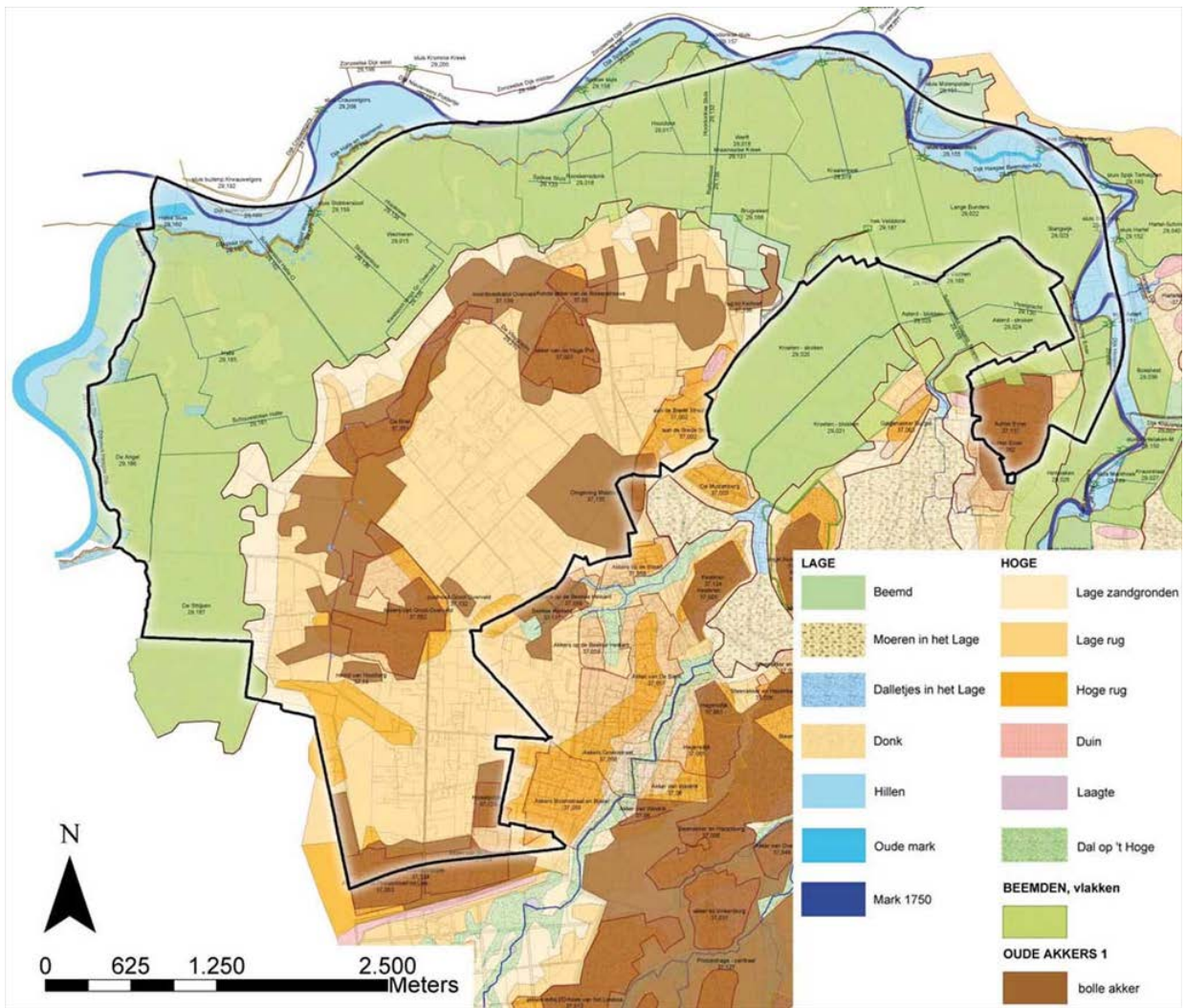
Door begrazing en houtkap veranderde het bos in de loop der tijd in heide. Tegen 1500 was er bijna geen bos meer over. De ontginning richt zich na 1500 dan ook met name op ontginning van heide tot boerenland.

In het plangebied ontstonden de nederzettingen en akkers op de hoger gelegen dekzandruggen. Van west naar oost zijn dit De Briel, Groot-Overveld, Akker van Prinsenhoef, Zanddreef, Krekelpolder, de akker aan de Bredestraat (en omgeving van Mastland), Akker van de Hoge Put, Klein Overveld, Keihoef (Scherreberg), Muizenberg en Achter Emer.

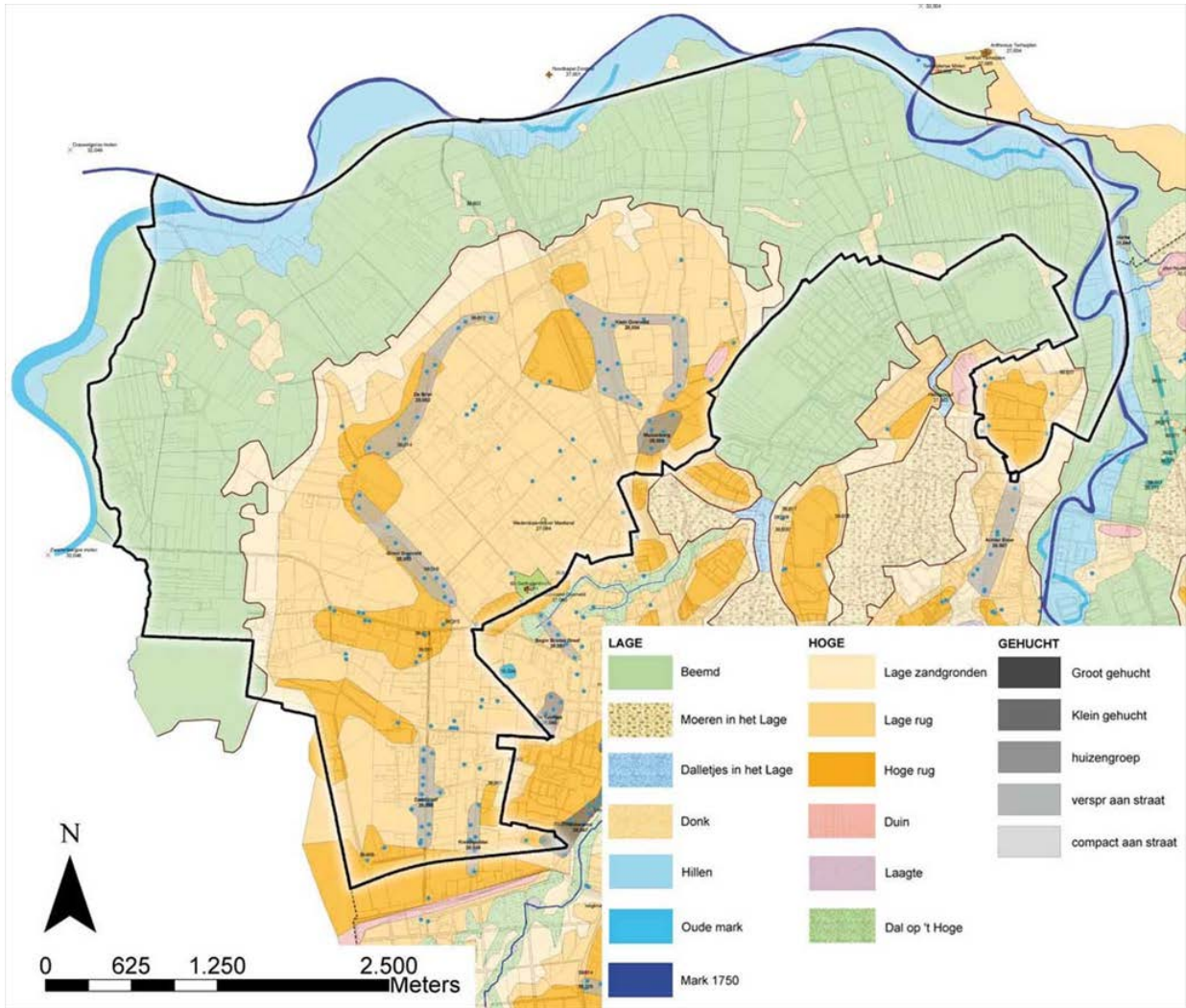
De omringende heide werd gebruikt als gemeenschappelijke graasgrond.

De veengronden waren onbewoond en werden door de boerderijen op het zand in de lente gebruikt als hooiland en in de zomer (als de bodem droger en steviger was) als weidegrond. De aldus gebruikte gronden werden Beemden genoemd. Tot aan de Mark kwam een brede beemdenzone tot stand. De beemden binnen het plangebied staan bekend als de Haagse Beemden, vanwege de band met het dorp De Hage (Princenhage). De beemden ten westen van het plangebied betreffen de Ettense Beemden en de Hoevense Beemden.

Dankzij het rijkelijk beschikbare hooi in de beemden, kon op het zand veel vee gehouden worden. Dit leverde veel meststoffen op en dat schiep de mogelijkheid om meer heide te ontginnen voor gebruik als akkerland. Op den duur leidde dit tot het ver terugdringen van de heide.

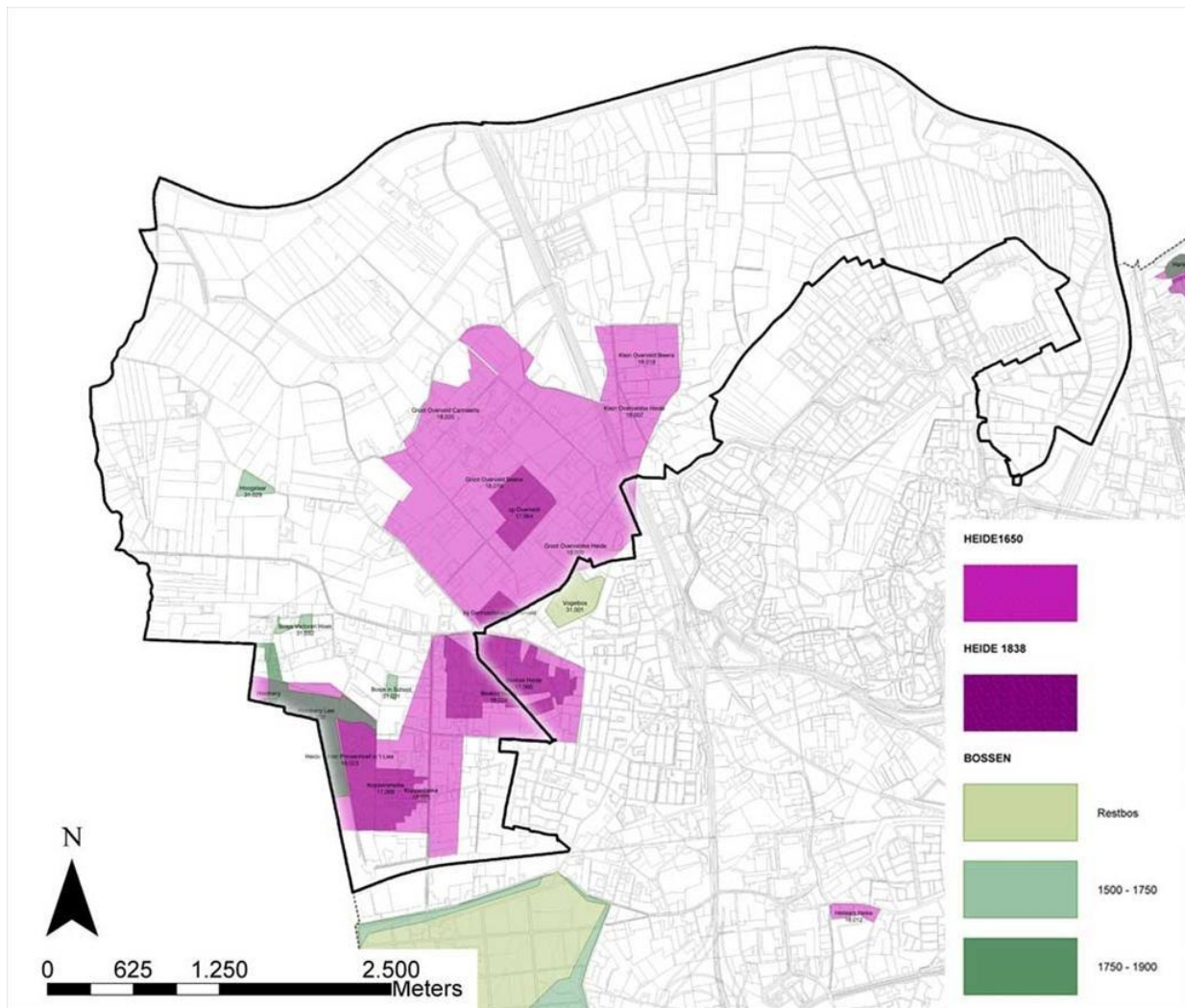


akkers en beemden



nederzettingen





bossen en heide

### Bedijking

Vanaf het midden van de veertiende eeuw begon men met het aanleggen van dijkes om de beemden te beschermen tegen het zeewater dat steeds verder westelijk Noord-Brabant binnendrong. De Haagse Dijk, de noordwestgrens van het plangebied (gemeentegrens) en de Kroneldijk in het oosten van het plangebied, zijn relictten hiervan. Ook de Bredestraat heeft een functie gehad als waterkering. Het feit dat de Haagse Dijk dwars op de huidige loop van de Mark staat is te verklaren doordat de Mark tot circa 1400 langs de zuidkant van de huidige Zwartenbergse Polder (gemeente Etten-Leur) stroomde. De Haagse Dijk lag aan de oostzijde van de Mark. Maar rond 1400 verliet de Mark haar bedding en overstroomde het gebied Zwartenberg. De Mark stroomde voortaan volgens haar huidige loop langs de noordkant van de huidige Zwartenbergse polder.

In 1421 verdrong heel het gebied ten noorden van de Mark in de St. Elizabethsvloed. Tot in Breda was er schade. Het veer naar Zonzeel hield op te bestaan. De dijken, waaronder de Haagse Dijk, fungeerden vanaf dat moment als zeedijken. De beemden liepen bij iedere vloed onder water. Om de hoger gelegen gronden van Overveld te beschermen werd op de rand een binnendijk aangelegd. In deze periode zijn deze oude dijken vaak doorgebroken, waarbij er een cirkelvormige uitspoelingskolk (wiel) ontstond. De dijken werden hersteld door om het wiel een nieuw dijkje aan te leggen, met als resultaat dat de dijken zeer kronkelig zijn. Ook in de dijk van Overveld zaten wat wielen.

Het dagelijkse overstromen van het gebied van Zwartenberg zorgde ervoor dat er geleidelijk aan een dikke laag zeelei werd afgezet. Het terrein kwam hoger te liggen en nodigde na ruim een eeuw uit om bedijkt te worden. Zwartenberg (1507) was in deze streek de vroegste polder.



In 1538 werd de Grote Zonzeelse Polder, de kern van het verdrinken gebied weer herdijkt, zodat ook het voormalige veer naar Zonzeel weer in dienst kwam: het Nieuw Veer. De situatie werd rustiger en in de loop van de zestiende eeuw werden dicht bij de Mark nieuwe dijken aangelegd die amper of niet meer doorbraken. Rond 1662 is de dijk van Overveld merendeels opgeruimd.

Doordat het gebied aan weerszijden van de Mark niet meer dagelijks tweemaal overstroomde, liep de functie als getijdengeul van De Mark drastisch terug. Daardoor verlandde de rivier verder en liep ook de bevaarbaarheid terug. Kanaalplannen, trekpaden en bochtafsnijdingen werden bedacht en deels uitgevoerd. In 1826 werd bij Dinteloord een sluis in de monding van de Dintel gelegd: Dintelsas. Daardoor werd het getij uit de Mark en Dintel gebannen. De Mark werd weer een smalle ondiepe regenrivier.

Halverwege de 20ste eeuw werd het oude dijkenstelsel van de zestiende eeuw vervangen door hoge en brede moderne dijken, zoals de dijk rond Rooskensdonk (jaren '50) en de dijk rond Weimeren (jaren '70).

### **Landgoederen en heerlijkheden**

De stad Breda ontwikkelde zich tegen het einde van de vijftiende eeuw als de residentie van de graven van Nassau, die in de Nederlanden een belangrijke positie bekleedden. Dat bracht allerlei adel van elders naar de stad, die het op prijs stelden om buiten de stad nog een zomerverblijf te hebben. Daartoe konden de bestaande oude kasteeltjes dienen, maar er werden ook boerderijen opgekocht om tot buitenhuis uitgebouwd te worden. Zo ontstond in de zestiende eeuw rond Breda het landgoederenlandschap, dat in de zeventiende eeuw door de heren van Breda verder uitgebouwd zou worden.

De Prinsenhoef (in 't Lies), in de zuidwesthoek van het bestemmingsplangebied, is een voorbeeld van een particuliere hoeve die is opgekocht door de heren van Breda.

Het landgoed IJzer Hek heette tot circa 1800 'Verloren Cost' en bestond uit een grote hoeve met aangebouwd herenhuis, twee schuren en bakhuisje op parkachtig aangelegde gronden met lanen. Verloren Cost wijst op slechte grond (waar alle moeite tevergeefs is). De naamsverandering is te danken aan het ijzeren toegangshek aan de Mark. Beurtschippers die de Mark bevoeren, konden de hoeve nauwelijks zien liggen door de hoge bossages. Ze losten hun goederen bij het ijzeren hek aan de Mark, dat toegang gaf tot het landgoed.

Het plangebied kent ook nog twee ontginningslandgoederen, landgoed Mastland en landgoed Bosdal

Daarnaast liggen binnen het plangebied gronden die in het verleden bij een heerlijkheid net buiten het plangebied hoorden. Zo hoorden bijvoorbeeld Vormen, Kraaiennest en Hooidonk bij de heerlijkheid Gageldonk (gelegen in de wijk Haagse Beemden). De gronden op de Achter Emer behoorden tot heerlijkheid Emer (ter hoogte van bedrijventerrein Emer-Hintelaken) die rond 1400 is afgesplitst van Gageldonk. Hoeve Muizenberg aan de Bredestraat hoorde bij Landgoed Burgst.

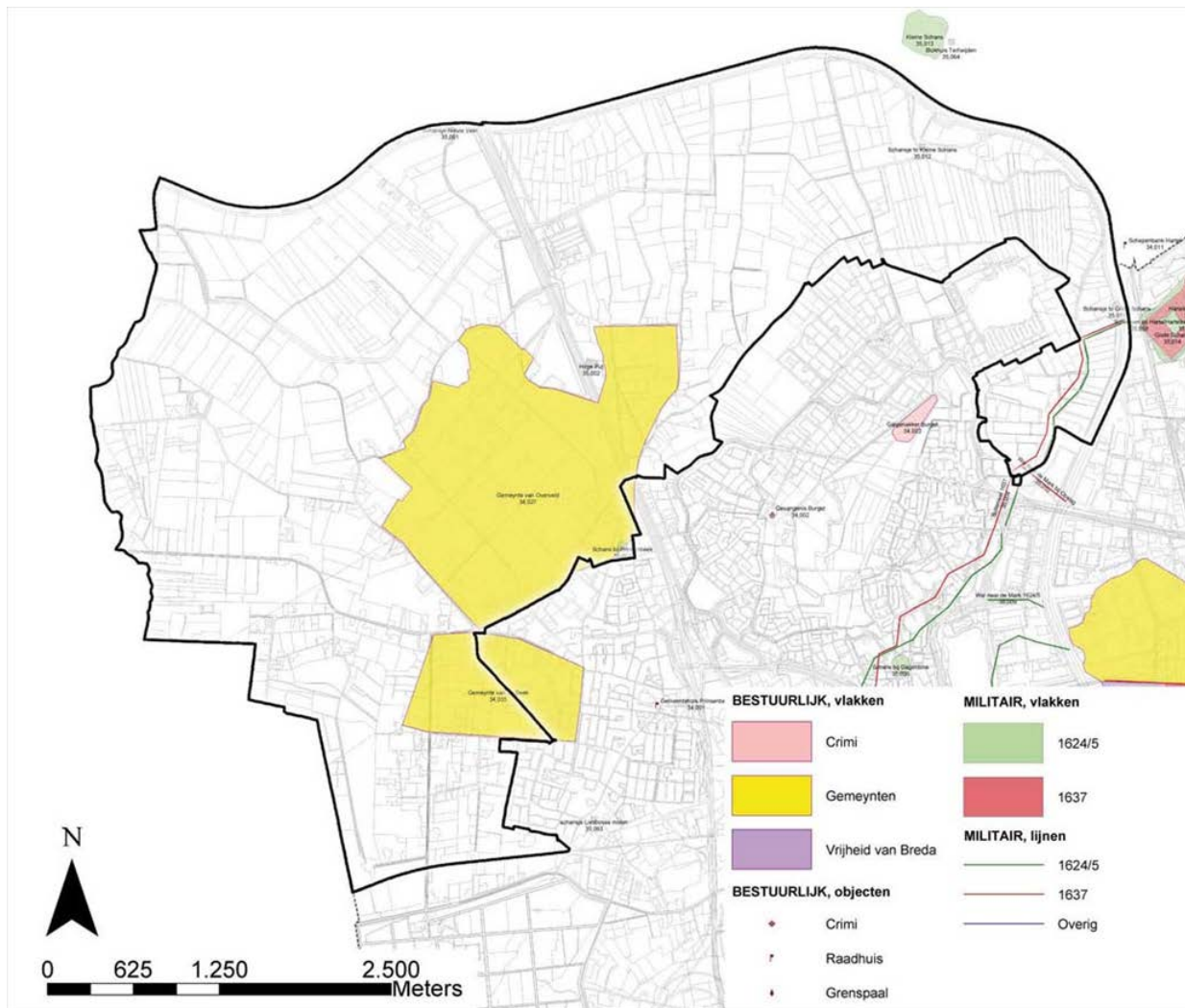
### **Verdedigingswerken**

De Tachtigjarige oorlog (1568-1648) zorgde voor veel verwoesting in en om Breda. De stad wisselde vijf maal van bezetter, waarvan tweemaal na een zeer langdurig beleg (1624/1625 en 1637). Bij die belegeringen werden rondom Breda min of meer ringvormige wallen, grachten met schansen en enkele grote legerkampen aangelegd. De weg Achter Emer heeft zowel in 1624/1625 en 1637 deel uitgemaakt van de buitenomringelingswal. Eén van de hoofdkampen, de Grote Schans, lag net ten oosten van het bestemmingsplangebied, de huidige Spinolaschans.

Los van de grote belegeringen werd de Mark steeds beschermd met schans werken. Tegenover de Grote Schans (Spinolaschans) lag, binnen het bestemmingsplangebied, een klein schanswerk. Ook bij Nieuw Veer lag een klein schanswerk, evenals bij de Lange Bunders, tegenover de Kleine Schans (1624/1625) in Terheijden.

Andere kleine schansen in het bestemmingsplangebied waren de schans op de heide ten noorden van Prinsenbeek, het schansje om de Liesbosse molen en de boerenschans Hoge Put op Overveld.

Binnen een boerenschans brachten boeren zichzelf en hun vee in veiligheid wanneer roversbenden of plunderende soldaten rondtrokken.



bestuurlijk en militair

### Grootschalige heideontginning en de stichting van ontginningslandgoederen

Aan het eind van de Tachtigjarige oorlog herleven initiatieven en activiteit, waaronder de opheffing en ontginning van de resterende gemeeynten rond Breda en de oprichting van enkele ontginningslandgoederen. Gemeeynten zijn terreinen waarop bepaalde boeren een gemeenschappelijk gebruiksrecht hadden, met uitsluiting van anderen. De gerechtigden betaalden daarvoor een cijns aan de heer van Breda die pro forma eigenaar bleef van die gronden. Bestaande gehuchten groeiden vanaf dat moment verder uit.

#### *Grootschalige heideontginning*

In 1648, verzochten twee burgers uit Breda de heer van Breda om grote stukken heide te mogen gaan ontginnen. Cannaerts en vooral Beens wisten zo de hand te leggen op stukken heide en andere gemeenschappelijk gebruikte gronden. Ondanks grote tegenstand van de omwonende boeren wegens het verlies van hun weidegronden, vond de ontginning doorgang. Zo ook bij de Gemeeynte Groot Overveld. In 1650 is de Gemeeynte van Overveld opgeheven en ter ontginning uitgegeven aan Beens en Cannaerts.

De Gemeeynte van de Beek, ofwel de Beekse Heide is vermoedelijk eveneens in 1650 opgeheven, maar nog tot de 18e-19e eeuw heide gebleven.

Het is aannemelijk dat Groot Overveld is verkaveld door landmeter Christoffel Verhoff. De typische inrichting van Groot Overveld, vergelijkbaar met die van De Aard (Rith) en Bavel's Broek (huidige wijk Ijpelaar), is waarschijnlijk zijn werk.

De Groot Overveldse Heide is voor het grootste deel ontgonnen door Beens, voor een klein deel door Cannaerts. Het gebied is in één ruk in zes lange stroken van ca. 180 meter breed verdeeld, die van de

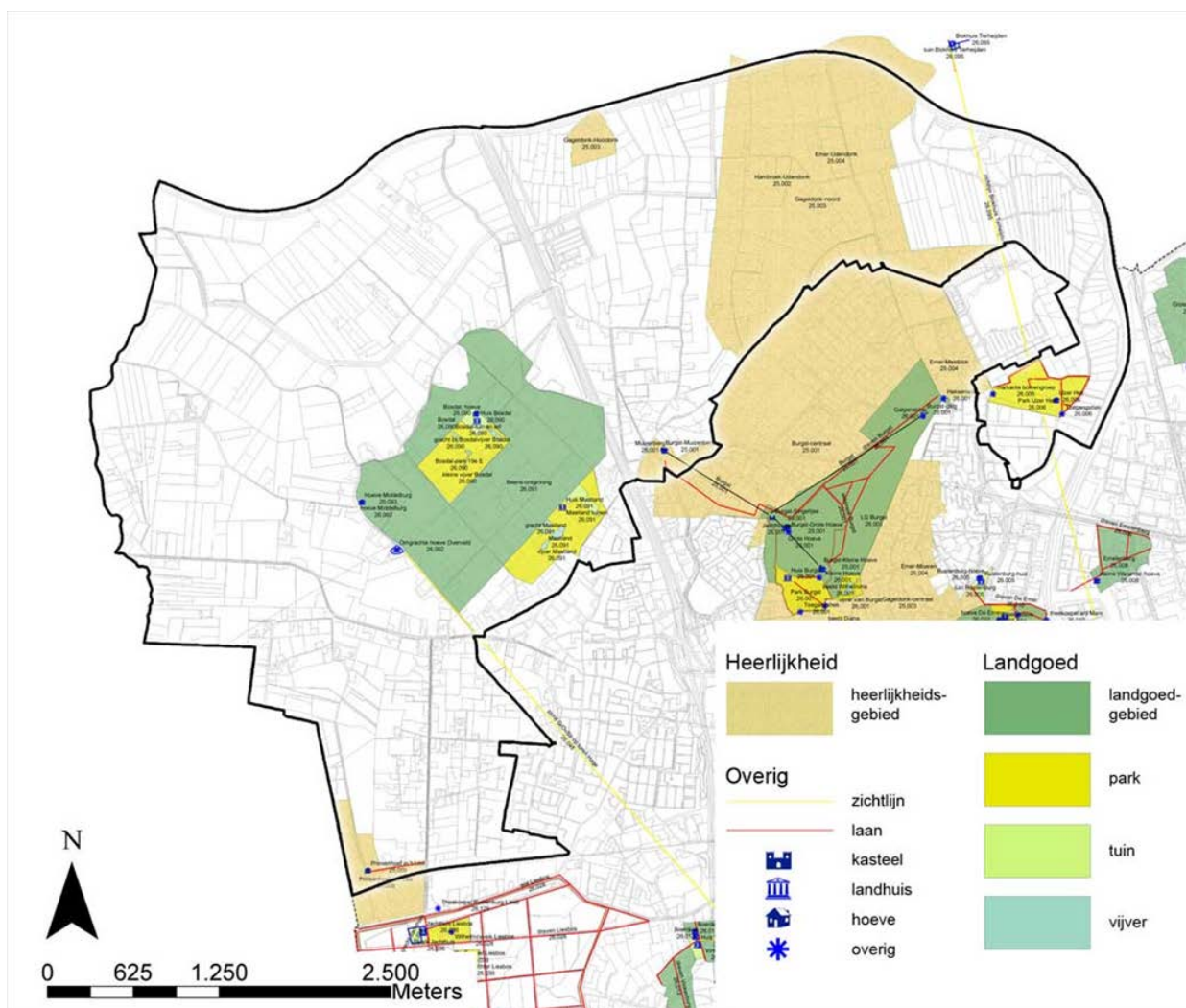
Hoge Put naar het zuidwesten liepen. Dwars daaroverheen kwamen twee verbindingswegen, terwijl de bestaande Groot Overveldse Straat en de randweg van de Hoge Put ook voor de ontsluiting benut werden. Er ontstond een zeer rationele verkaveling.

Over de Klein Overveldse Heide werd de kaarsrechte Grintweg aangelegd. De blokvormige verkaveling van de heide werd daarop gericht. Aansluitend werd de reststrook tot de oude en nu vervallen weg naar het Nieuw Veer ontgonnen.

### Ontginningslandgoederen

Cannaerts creëerde in 1650 Landgoed Bosdal. Hij nam 52 hectare van de Grote Overveldse heide in en stichtte daarop een landhuis en een aantal boerderijen. In 1832 lag achter het landhuis een langgerekte vijver met eilandje. Verder naar het zuidwesten lag nog een smalle vijver en een omgracht perceeltje.

Landgoed Mastland is vermoedelijk pas in de 18de eeuw ontstaan op 130 hectare van de Groot Overveldse Heide die in 1650 door Beens ingenomen werd. In 1832 ligt ten zuidwesten van het huis een omgracht perceel met daarachter een langgerekte vijver.



heerlijkheden en landgoederen

### Heiderand-gehuchten

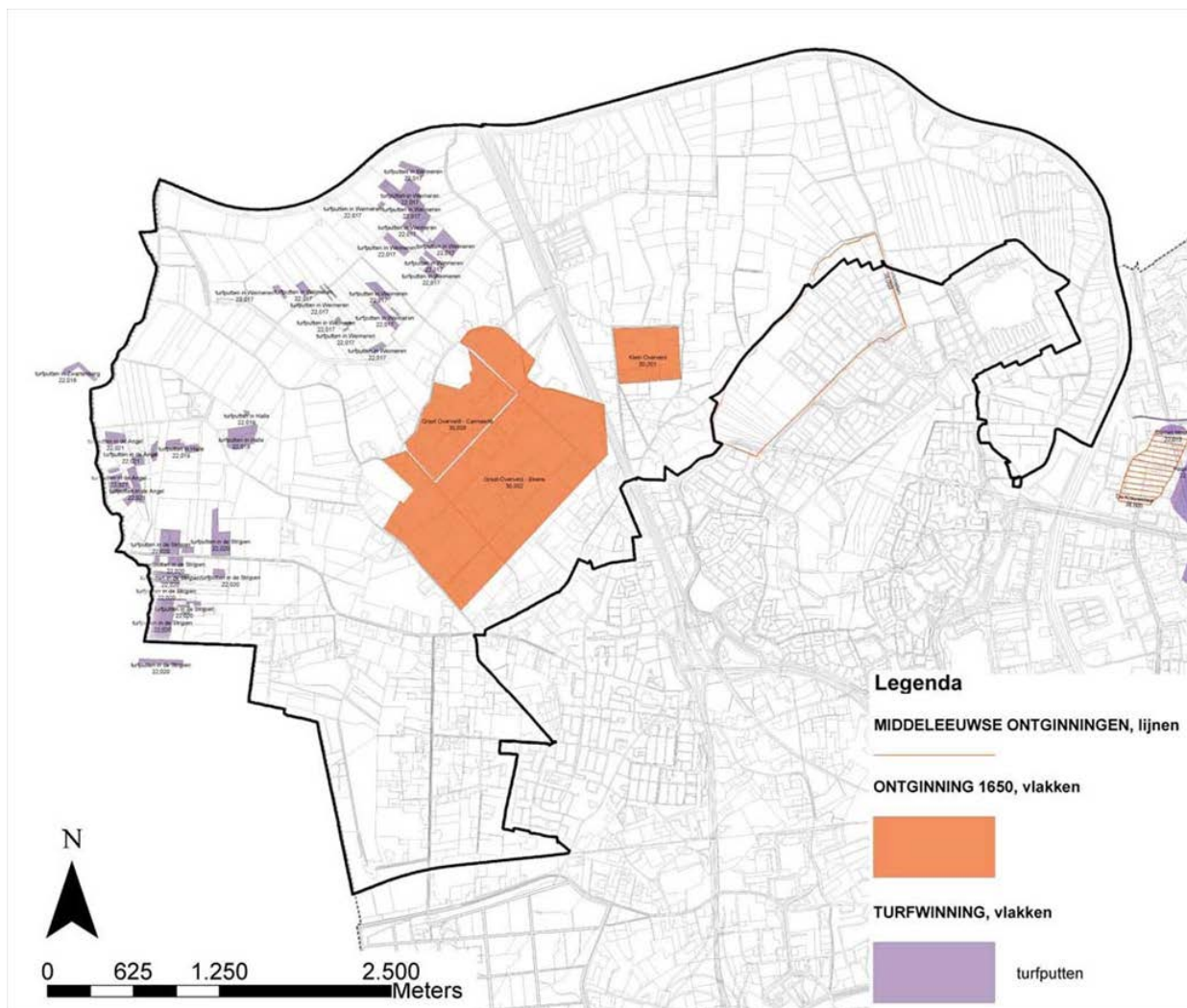
De Briel is een gehucht van verspreide boerderijen. Aanvankelijk stonden deze alleen aan de noordwestkant van de straat die tevens de grens met de Groot-Overveldse heide was. De Briel was toen een eenzijdig heiderand-gehucht. Door de ontginning van die hei is de nederzetting deels tweezijdig geworden.

Groot Overveld is een gehucht met een vergelijkbare ontwikkeling als De Briel. Verspreide boerderijen langs de rand van de voormalige heide. Ten zuidoosten van de hoeve met gracht is de Groot-Overveldse Straat een kaarsrechte weg met zichtlijn op de Grote Toren van Breda. dat wijst erop dat dit stuk straat even na 1650 zijn huidige vorm kreeg. Voordien moet er een wat kronkeliger baan geweest zijn. Klein Overveld is een losse nederzetting (verspreide bewoning) rondom de voormalige gemeenschappelijke heide van Klein Overveld. De akkers liggen aan de "buitenkant" achter de hoeven. Zanddreef bestond in 1809 nog uit twee groepen boerderijtjes aan de Zanddreef, maar door ontginning van het Coppeneveld in 1832 zijn deze aan elkaar gegroeid. De Krekelpolder is een straatnederzetting.

### Turfwinning

In de beemden van Strijpen, De Angel, Halle en Weimeren is door de boeren op veel plaatsen turf gestoken voor eigen gebruik. De turf werd vervolgens over de beemdenwegen per kar naar de boerderij gebracht. In de vroege 18e eeuw werd officieel vergunning verleend om turf te graven, maar dat zal toen al een lang bestaand gebruik geweest zijn. Zelfs in de Tweede Wereldoorlog werd hier nog turf gestoken.

Doordat de turfgaten niet werden dichtgegooid en langzamerhand zijn verland, heeft de natuur hier ongestoord haar gang kunnen gaan, met als resultaat dat de veenputten op dit moment deel uitmaken van natuurreservaten. De verschillende stadia van verlanding wijzen op de uiteenlopende ouderdom van deze gaten. De oudste turfputten zijn verland, de jongste zijn met bosjes begroeid.



ontginningen



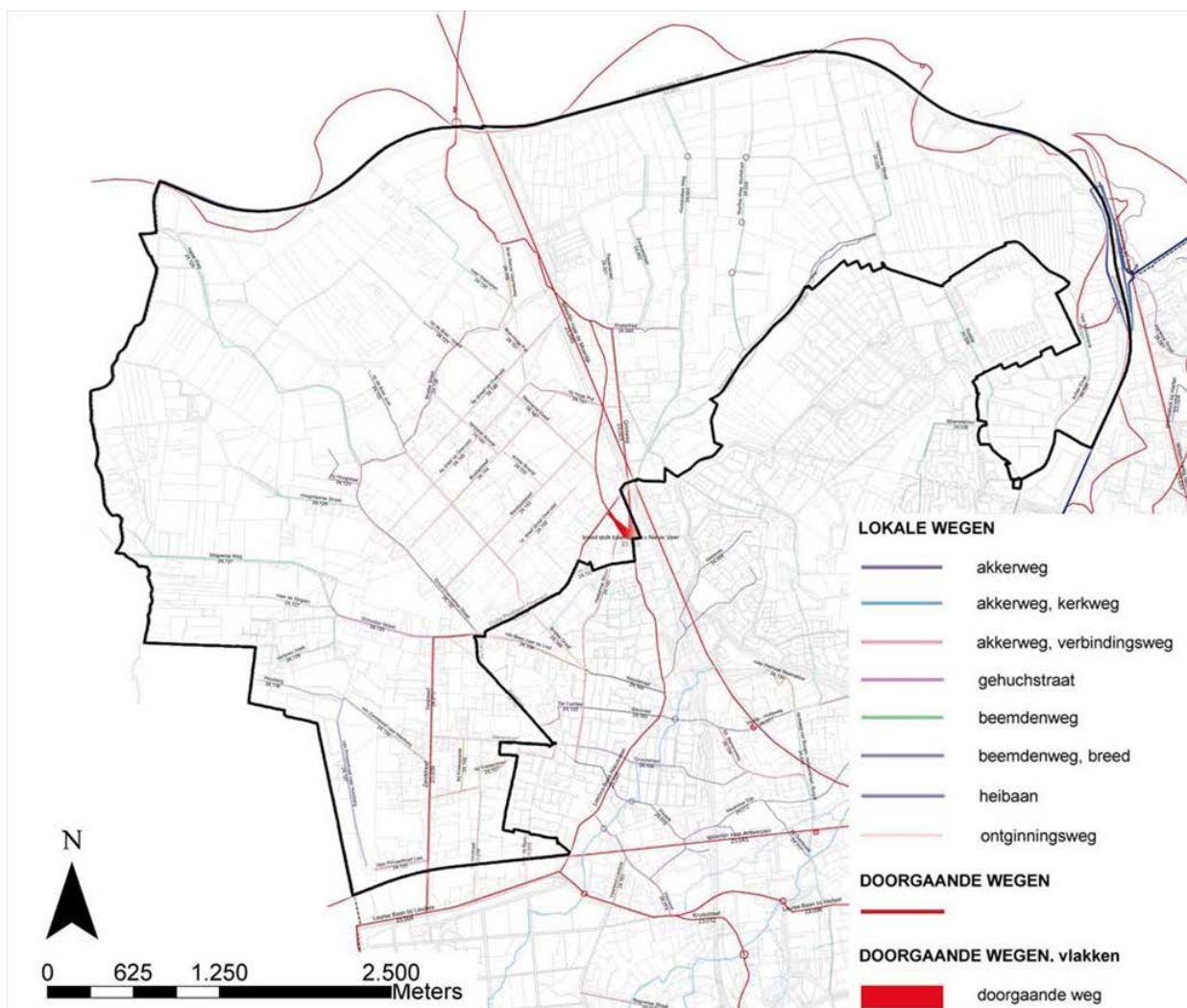
## Aanleg van wegen

De eerste zandwegen volgden zorgvuldig de hogere gronden en zijn dan ook enigszins bochtig. Hier en daar gaan ze over in bundels van alternatieve wegen. Bij de wegen is een onderscheid te maken in akkerwegen, gehuchtstraten, beemdenwegen, heibanen, ontginningswegen, doorgaande wegen en verbindingswegen. Daarnaast zijn er spoor- en snel- en vaarwegen aangelegd.

Een akkerweg ontsluit een akker, zoals de Prinsendreef naar de akker van Prinsenhoef en de Randweg naar de akker van de Hoge Put.

Een gehuchtstraat is de verbinding tussen boerderijen die samen een gehucht vormen. Voorbeelden hiervan zijn de Briensedreef ("Brielse Straat"), Overveldsestraat ("Groot-Overveldsestraat"), Schutsestraat ("Schootse Straat"), Kluisstraat en Achter Emer.

Een beemdenweg leidt naar de beemden en loopt meestal dood. Vanaf het zand liepen tal van veedrijfwegen de beemden in om daar wat te vertakken en vervolgens dood te lopen nabij de Mark. De overgebleven beemdenwegen in het plangebied betreffen Heesterbospad ("Verloren Hoek"), Strijpenseweg, Hooglaarsestraat, Halseweg, Bredestraat, Hooijdonkseweg, Werftseweg, "Papenstraat" (verlengde Grintweg), "Zwaluwstraat" (Kluisstraat), Velddonksestraat (Rietdijk), Rietdijk en Achter Emer ("naar Hondsdonk").



infrastructuur

Een heibaan loopt over een stuk heide. Binnen het plangebied betreft dit de paden naar het bosje Hooiberg, waaronder het Korenpad.

Vanaf de zeventiende eeuw zijn ontginningswegen aangelegd, die zich nauwelijks iets aantrekken van het natuurlijke verloop van het landschap, zoals de Grintweg (of Nieuwveersweg) op Klein-Overveld. De oude weg over Klein-Overveld werd kort na 1650 in het kader van de ontginning vervangen door een nieuwe rechte zandweg (Grintweg). Via deze weg naar het Nieuw Veer liep de verbinding tussen Breda en Holland.

De ontginningswegen van Groot-Overveld zijn onder andere de Mastlanddreef, de Bosdaldreef, de Brielsedreef, de Kettingdreef en de Weimersedreef.

Bij de voormalige Beekse Heide zijn de Vianendreef (langs de zuidrand) en de Neelstraat (diagonaal over de heide en langs het ven De Neel) aangelegd.

Andere ontginningswegen in het plangebied zijn de Krekewelweg ("Polderstraat") en de Boterbloemstraat ("naar de Bijster").

Rond 1800 maakten de Zanddreef, de Schutsestraat, de Postbaan, de Grintweg en de Nieuwveerweg deel uit van de doorgaande postroute naar Antwerpen (Oude Postbaan). Bij de herberg 'Hollandse Post' op Klein Overveld kon men paarden wisselen.

De overige verbindingswegen in het plangebied betreffen het Heibloempad (nabij Vianendreef) en de Dennenweg (verbinding tussen de Oude Postbaan en de weg Liesbos - Beek (Prinsenbeek) - Nieuw Veer.)

In 1855 kwam de spoorlijn van Breda naar Roosendaal gereed, in 1863 de spoorlijn Moerdijk - Breda - Tilburg. Deze laatste scheidde Klein Overveld van Groot Overveld. In 1988 is het station Breda-Prinsenbeek geopend.

In 1955 was de A16 tussen Zevenbergen en Breda/ Princenhage gereed en kwam de Oude Postbaan als verbinding te vervallen.

### **Intensivering van de landbouw**

In de 18<sup>e</sup> eeuw neemt de tuinbouw in het zandgebied sterk toe. Dit vond plaats op kleine percelen omzoomd door groen. De percelen werden afgeschermd door houtopstanden (heggen, meidoorn enz.) die dienden als erfafscheiding, hakhout, veekering en als bescherming tegen stuifzand.

In de loop van de 19e eeuw bracht de Industriële Revolutie nieuwe welvaart en nieuwe technieken met zich mee. Na de ontwikkeling van de kunstmeststoffen rond 1900 vervalt de noodzaak van heidegrond. De laatste stukjes onontgonnen heide op de topografische kaart van ca 1840 zijn rond 1900 in cultuur genomen. Doordat met de heide ook de stuifzanden verdwenen en hout als energieleverancier geleidelijk werd vervangen door steenkool en olie, was perceelsrandbegroeiing niet langer nodig. Rond 1935 zijn veel van de houtopstanden rondom de percelen verdwenen en vervangen door moderne afrasteringen zoals prikkeldraad.

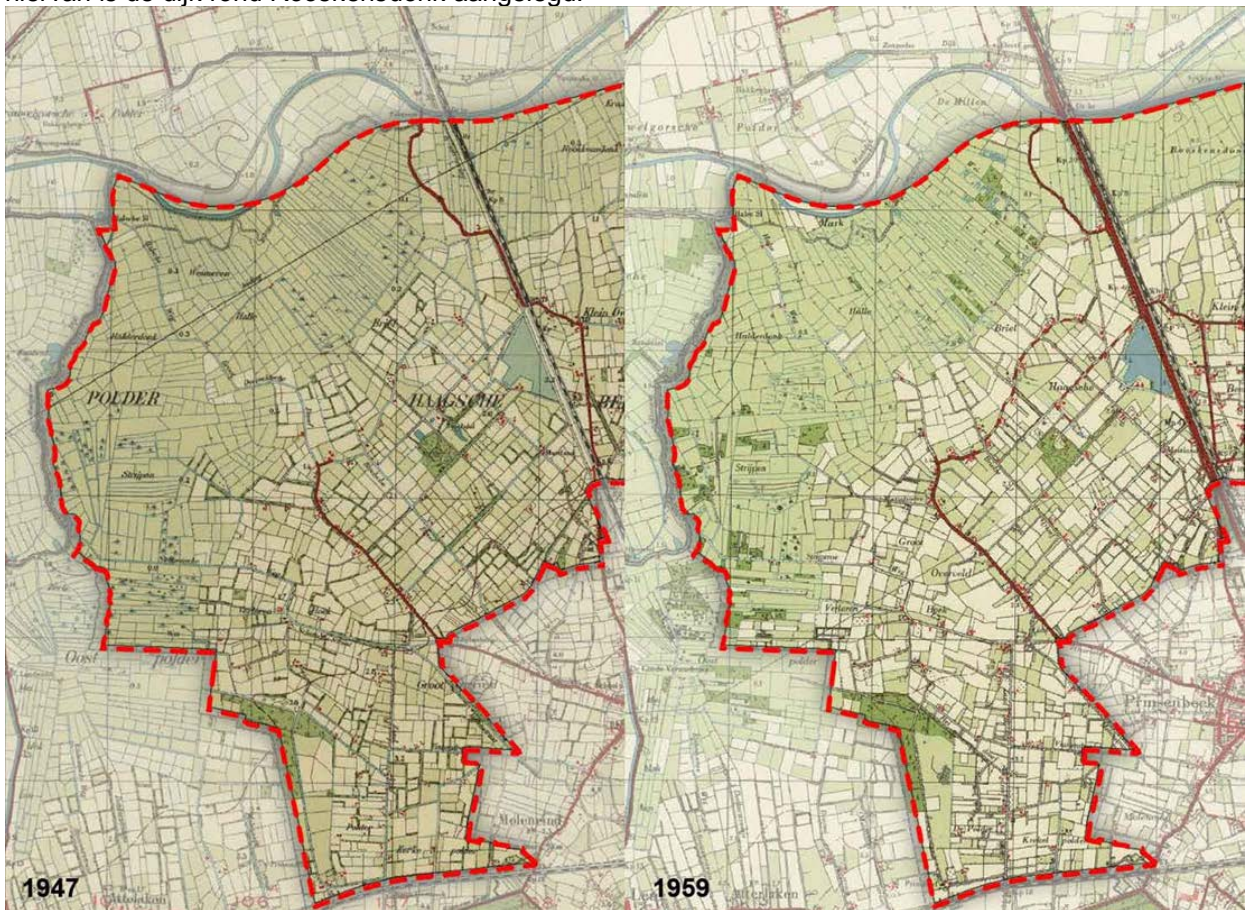
In de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog treedt een enorme schaalvergroting op. Om met de gemiddelde welvaartsontwikkeling in Nederland mee te kunnen, moest ook de landbouw intensiveren. Ruilverkavelingen gingen het beeld van het buitengebied bepalen. Teneinde een gezonde agrarische structuur te bewerkstelligen werden grondeigendommen herschikt, kavelstructuren verbeterd, kavelsloten verdiept (t.b.v. een betere afwatering) en werd de toegankelijkheid van de percelen verbeterd door nieuwe wegen aan te leggen en bestaande wegen te verbeteren. Een landschapsplan was een vast onderdeel van het ruilverkavelingsplan, teneinde de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden te behouden en waar nodig geacht te versterken.

### *Ruilverkaveling Haagsche Beemden*

In de jaren '70 heeft de ruilverkaveling Haagsche Beemden plaatsgevonden. Het betrof het gebied ten westen van de A16 op grondgebied van de gemeenten Prinsenbeek, Etten-Leur, Breda en Terheijden. De aanvraag tot ruilverkaveling was reeds in 1941 ingediend vanwege de wateroverlast waarmee de beemden te kampen hadden. De Mark trad vrijwel elke winter buiten zijn oevers en er overstroomde jaarlijks in totaal ruim 700 ha landbouwgrond. Vanwege de drassige grond waren de beemden ook zeer slecht ontsloten voor landbouwvoertuigen.

Het terugverdienen van de investering in een ruilverkaveling in de beemden was echter afhankelijk van de rivierverbetering van de Mark. De beslissing tot verbetering van de Mark werd in 1936 genomen, maar de voortgang werd sterk vertraagd door het uitblijven van een beslissing omtrent de aanleg van het Antwerpen-Rijnkanaal (Moerdijkkanaal), die de rivier zou moeten kruisen. In het kader

van de werkvoorziening direct na de oorlog werd het eerste begin alvast gemaakt in 1945. In het kader hiervan is de dijk rond Rooskensdonk aangelegd.



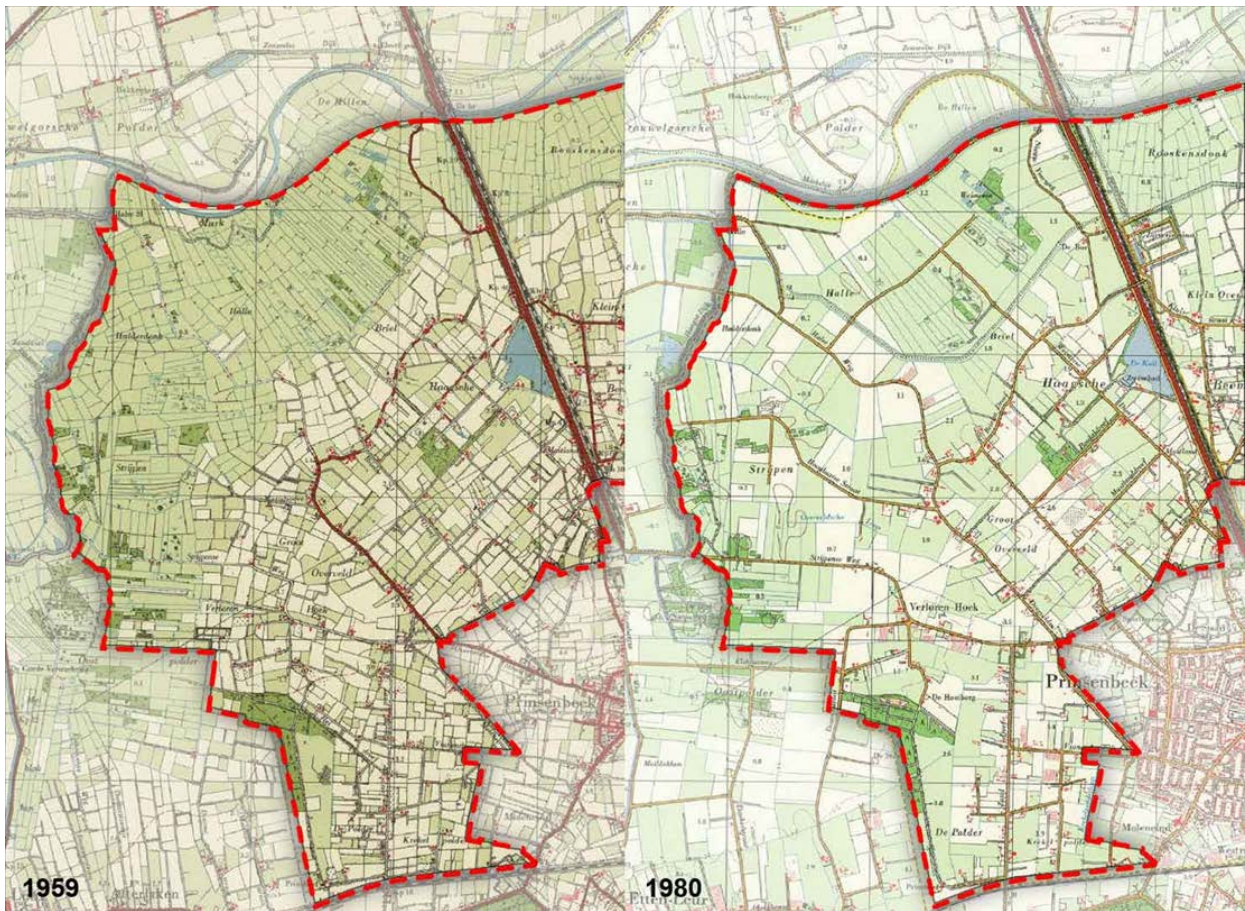
Topografische kaart 1947 en 1959

Pas in 1957 werd door het Departement van Verkeer en waterstaat het besluit genomen dat de mogelijke aanleg van het Moerdijkkanaal niet langer vertragend zou werken op de urgente Markverbetering en in 1963 kwam het ruilverkavelingsrapport Haagsche Beemden gereed. Het gebied ten oosten van de spoorlijn Breda-Rotterdam is er buiten gelaten omdat de gemeente Breda indertijd plannen had om hier een stadsuitbreiding te realiseren.

Het belangrijkste onderdeel van ruilverkavelingsplan Haagsche Beemden betrof de aanleg van een boezemdijk rondom Weimeren die het te overstroomden gebied terugbracht naar 220 ha (ter voorkoming van te hoge waterstanden in Breda).

Het meest ingrijpende onderdeel van de ruilverkaveling met de grootste gevolgen voor het landschap was de grondruil en herverkaveling, waarbij meerdere kleine percelen werden samengevoegd tot grotere percelen die beter met landbouwmachines te bewerken waren. Dit betekende een enorme schaalvergroting van het landschap. Zelfs de rationele verkaveling van Groot Overveld werd verbeterd door kleine percelen samen te voegen tot grote kavels van ca 180meter bij 250meter.





Topografische kaart 1959 en 1980

Het gebied kende relatief kleine akkers en weilanden met onregelmatige vormen die moeilijk te bewerken waren met moderne landbouwmachines. De arbeidsinspanning van het boerengezin was hoog en er werkten dan ook veel zoons mee in het bedrijf. Dit zorgde voor een hoge opvolgingsdruk want de gemengde boerenbedrijven waren te klein om op te splitsen voor alle mogelijke opvolgers. Ook de ontsluiting van de percelen was gebrekkig en de waterbeheersing liet te wensen over. Er was sprake van verdroging in de zomer en een slechte afwatering in winter waardoor het teeltseizoen pas laat in het voorjaar begon.

Door al deze factoren was een verdere mechanisering van de bedrijfsvoering haast onmogelijk. Veel agrariërs met gemengde bedrijven zochten hun toevlucht in de tuinbouw dat vanwege de bodemgeschiktheid, intensiteit (opvolgingsdruk), hogere financiële opbrengsten en de aanwezigheid van de tuinbouwveiling in Breda een relatief aantrekkelijk alternatief was. Maar ook de tuinbouw moest specialiseren en intensiveren om toekomst te hebben.

Het streven van de ruilverkaveling was er op gericht om naast een goede ontsluiting en waterbeheersing de percelen behorende tot één bedrijf zoveel mogelijk samen te voegen tot rationeel exploiteerbare kavels. Voor de tuinbouw werd getracht tot één-kavelbedrijven te komen. Om tot grotere kavels te komen met een rationele vorm is in het totale ruilverkavelingsgebied circa 290 kilometer aan sloot gedempt en ca. 60 kilometer nieuwe aan nieuwe sloten gegraven. Ook werd ca. 80 km aan sloten uitgediept. De gegraven en uitgediepte sloten in het plangebied liggen met name tussen de verschillende beemdenwegen in, tussen de Zanddreef en Krekewelweg en tussen de verschillende wegen in Groot Overveld.





landschapsplan ruilverkaveling Haagsche Beemden

Bestaande zandwegen werden verhard om de begaanbaarheid te verbeteren en er werden nieuwe wegen aangelegd, zoals de Polderweg in Weimeren, het verlengde van de Hooglaarsestraat, De Hillen en Deumeststoffenraat/Verloren Hoek. Daarnaast kregen 'hoekige' delen van wegen een ruime bocht, waaronder delen van de Halseweg en het Korenpad.

Op basis van het landschapsplan is langs de Haagse Dijk beplanting aangebracht in de vorm van bossages en houtsingels. Langs de Strijpenseweg en Essendreef is laanbeplanting aangebracht. Langs een deel van Verloren Hoek en de Krekweg is aan één zijde een bomenrij geplant. Ten behoeve van recreatie zijn twee fietspaden aangelegd, namelijk één over de Haagse Dijk en één langs de Mark.

De uitgeveende gronden in Weimeren werden aangewezen als beschermd gebied.

De steilranden, heggen en houtwallen die geen deel uitmaakten van het natuurwetenschappelijk gebied of van het landschapsplan werden "opgeruimd".



landschapsplan ruilverkaveling Haagsche Beemden Oost

#### Ruilverkaveling Haagsche Beemden Oost

Begin jaren '80 vond ten oosten van de A16 de ruilverkaveling Haagsche Beemden Oost plaats, ten noorden van de woonwijk Haagse Beemden. Het gebied zou eigenlijk worden meegenomen in de ruilverkaveling Haagsche Beemden, maar doordat de gemeente Breda indertijd plannen had om ook hier een stadsuitbreiding te realiseren, is hier van af gezien.

Naast het verbeteren van de cultuurtechnische omstandigheden voor de agrarische bedrijven werd voorzien in het behoud en ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden ten behoeve van openluchtrecreatie voor de (toekomstige) bewoners van de woonwijk Haagse Beemden.

In het Structuurplan Haagsche Beemden (1980) van de gemeente Breda werd de Bredestraat als de noordgrens van de te bouwen woonwijk aangemerkt en daarmee als zuidgrens van het ruilverkavelingsgebied. In het structuurplan zaten de eerste schetsen voor het Haagse Beemdenbos dat het woongebied moest verweven met het buitengebied en een grensrijk milieu met een hoge milieu-differentiatie tot stand moest brengen. Landgoed IJzer Hek is vanwege de natuur- en landschapswaarde niet in de ruilverkaveling meegenomen.

De belangrijkste bedrijfstak in dit gebied was de rundveehouderij. Men had bij de bedrijfsvoering met name te kampen met te natte gronden en een slechte verkavelingssituatie. Vooral in de melkveehouderij is een grote behoefte aan een zo groot mogelijke huiskavel, om ook in de zomer op stal te kunnen melken.

In het kader van de ruilverkaveling zijn enkele bestaande kavelsloten verdiept en enkele nieuwe gegraven. Omdat de concentratie van boerderijen in het zandgebied te hoog was voor het vormen van voldoende grote huiskavels, is één boerderij is naar het gebied Hooijdonk verplaatst. Deze is inmiddels in het kader van de aanleg van de Vierde Bergboezem weer gesloopt.

Er is een beperkte lengte aan nieuwe verharde wegen aangelegd ten behoeve van een betere ontsluiting van de landbouwgronden. Daarnaast is om landschappelijke of recreatieve redenen een aantal onverharde wegen bewaard.

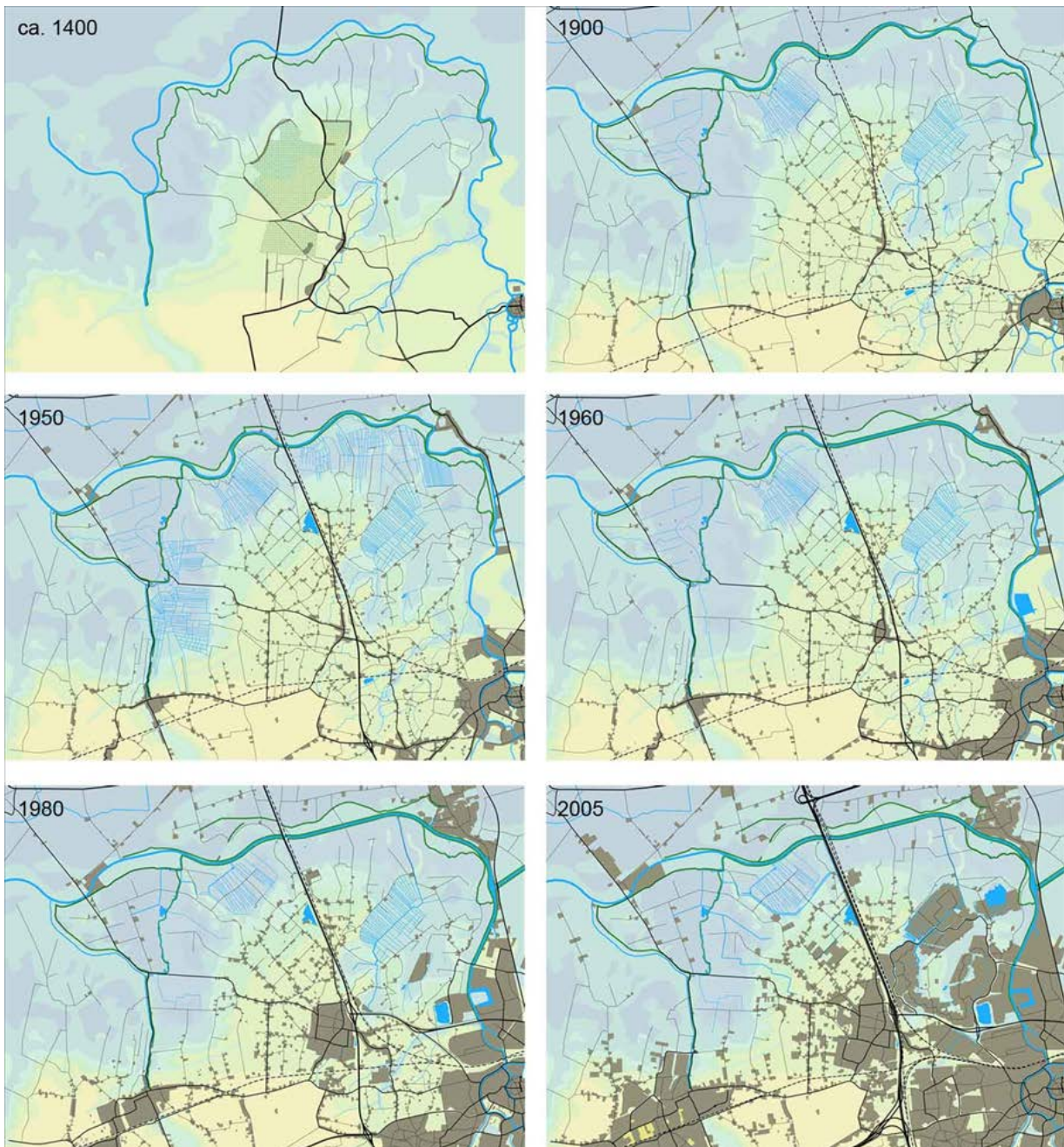
De bestaande voor het landschap karakteristieke beplanting is gehandhaafd en ter hoogte van de Bredestraat en de Rietdijk/Asterd zijn nieuwe bossages en het Haagse Beemdenbos aangeplant. Het aanbrengen van erfbeplanting werd gestimuleerd.

Een deel van Rooskensdonk tenslotte, is aangewezen als reservaatgebied.

### **Woningbouw**

Naast het in gang zetten van ruilverkavelingen nam de overheid nog een andere maatregel ter bescherming van de landbouwsector en het landschap. Het buitengebied ging op slot voor woningbouw. De bouw van burgerwoningen werd gezien als een aantasting van het landschap en als bedreiging voor de agrarische sector in het kader van de hinderwetgeving. In de periode daarvoor zijn in het plangebied relatief veel woningen bijgebouwd. Dit is mede het gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw. Grote akker en veeteeltbedrijven vroegen steeds risicovollere investeringen en werden gesplitst en omgezet naar meerdere kleinere tuinbouwbedrijven waarbij dan ook meerdere bedrijfswoningen werden gebouwd. Soms werden ook de tuinbouwbedrijven weer gesplitst doordat veel zoons meewerkten in het bedrijf die hun vader opvolgden. Een andere reden voor de toename van het aantal bedrijfswoningen in het gebied is de groei van Breda waardoor veel tuinders werden uitgeplaatst naar het buitengebied van Prinsenbeek omdat ze moesten wijken voor een nieuwbouwwijk.





bebouwing

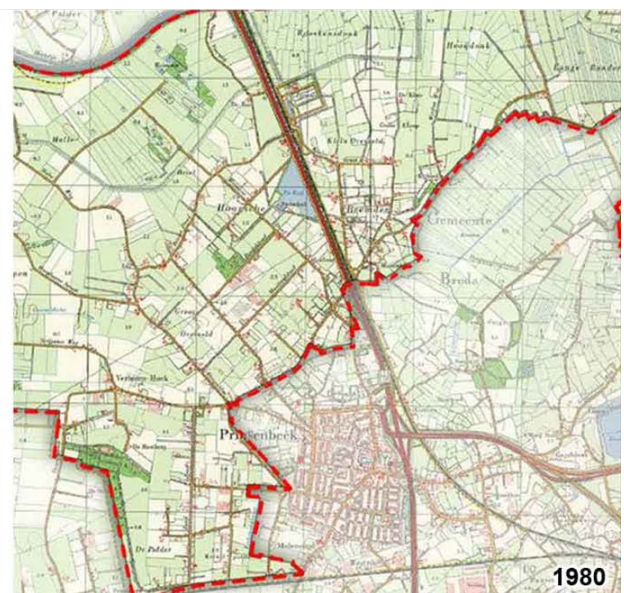
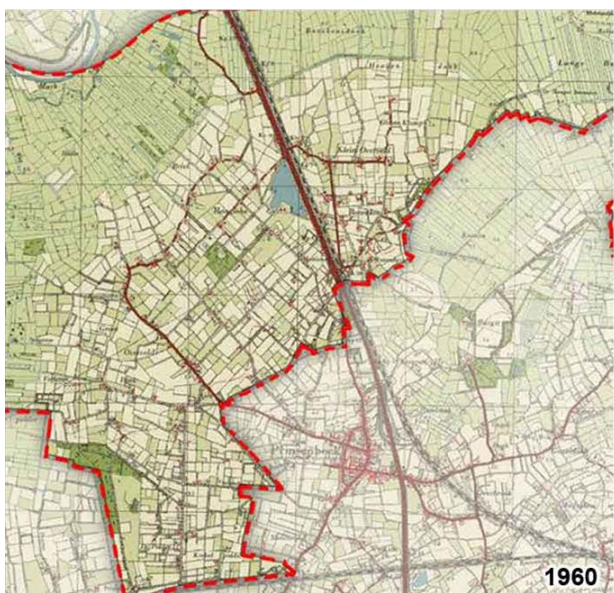
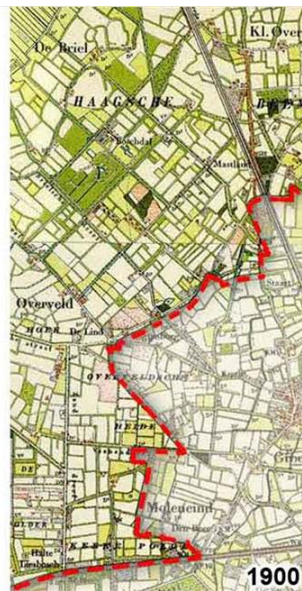
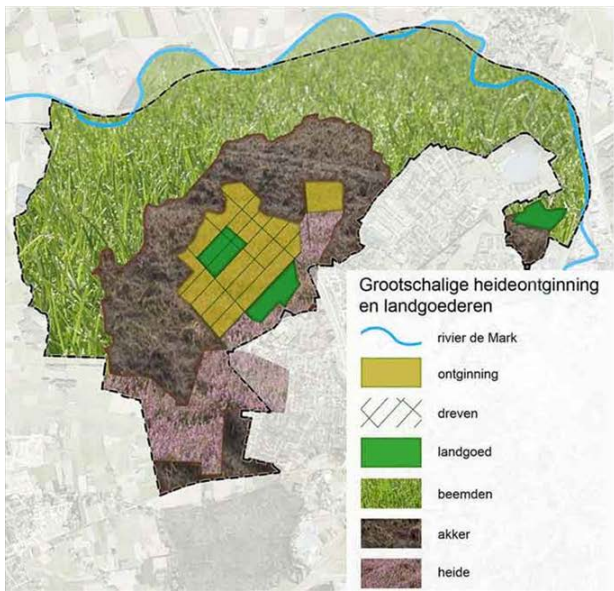
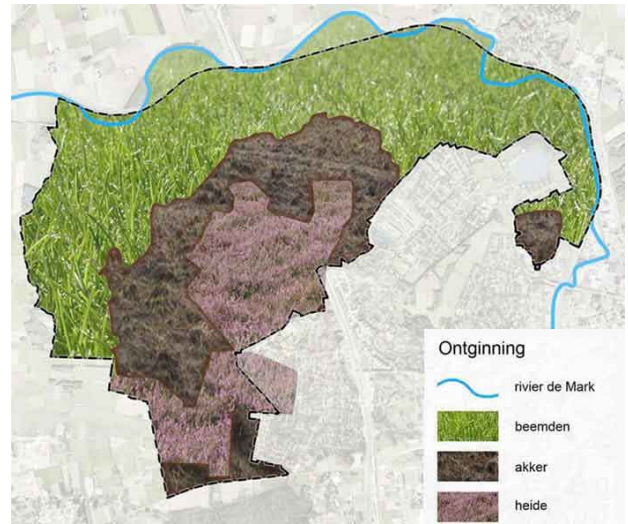
### 2.3.5.2 Cultuurhistorisch waardevol gebied

Verschillende delen van het plangebied hebben meerdere keren een transformatie ondergaan terwijl andere delen de afgelopen eeuwen nauwelijks veranderd zijn.

Periodes van transformatie:

- a. Oerlandschap (geen invloed van de mens);
- b. Eenvoudige landbouw: niet al te dicht bos met daarin kleine nederzettingen;
- c. Ontginning: akkercomplexen & heide of hooilanden;
- d. Opkomst van de steden: landgoed IJzer Hek, grootschalige heideontginning en landgoederen Bosdal en Mastland;
- e. Industriële Revolutie: spoorlijnen, verdwijnen perceelsrandbegroeiing, De Kuil (jaren '40);
- f. Wederopbouw en schaalvergroting: A16 (jaren '50), glastuinbouw (jaren '60), ruilverkaveling (jaren '70 en '80), golfbaan (jaren '90) en HSL (begin deze eeuw).





De gebieden die slechts één transformatieronden hebben ondergaan hebben de hoogste cultuurhistorische waarde. Deze waarde neemt af naarmate het gebied vaker getransformeerd is.

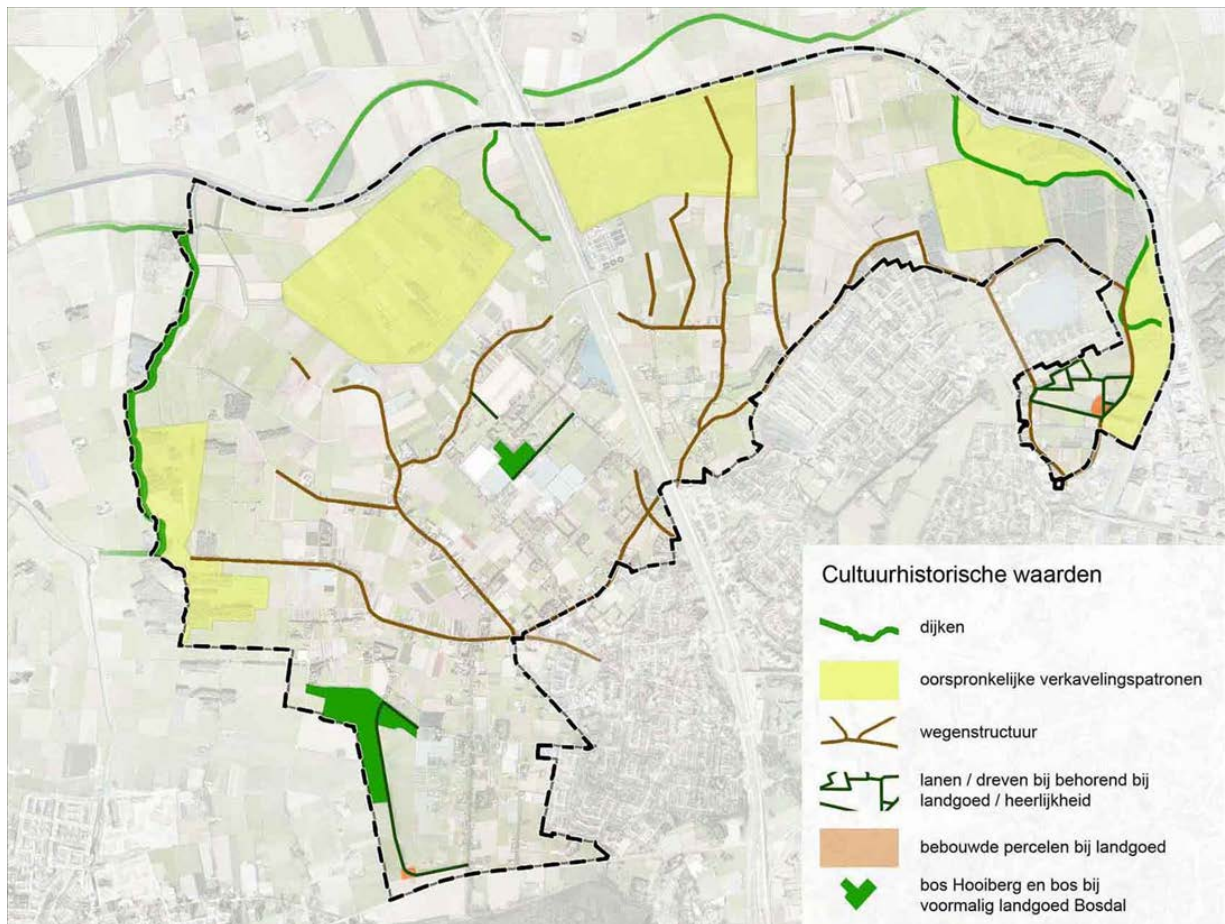
Een groot deel van de beemden is in de middeleeuwen ontgonnen en is daarna qua landschapspatroon niet meer veranderd. Het betreft De Berk, Strijpen, Weimeren, Rooskensdonk, Lange Bunders en Slangwijk (uitgezonderd Haagse Beemdenbos), Molenpolder, Buitendijks Slangwijk en de hooilanden van IJzer Hek. Deze zijn cultuurhistorisch zeer waardevol omdat hier het middeleeuwse verkavelingspatroon bewaard is gebleven. Ook de relictten van de oude kronkeldijkjes langs de Mark zijn cultuurhistorisch zeer waardevol. De overige delen van het beemdengebied hebben een gedaanteverandering ondergaan bij de ruilverkavelingen.

Het zandgebied kan worden ingedeeld in twee gebieden. Het oude zandlandschap is het deel dat de minste transformatierondes heeft ondergaan. Het betreft de dekzandruggen waarop de oude nederzettingen zijn ontstaan en waarop de oude akkers zijn gelegen. De oorspronkelijke perceelsrandbegroeiing rondom de oude akkers is begin vorige eeuw vervangen door moderne afrastering en ten tijde van de ruilverkaveling is opnieuw veel veranderd. Het andere deel van het zandgebied betreft de voormalige heides die zijn ontgonnen tot akkers, waarna ook hier perceelsrandbegroeiing verdween en de ruilverkaveling heeft plaatsgevonden. De cultuurhistorische waarden betreffen in deze gebieden met name het wegenpatroon, de oude boerderijen en het bosje Hooiberg. In het oude zandlandschap zijn meer panden met cultuurhistorische waarden aanwezig dan op de voormalige heides (zie paragraaf 2.3.5.3). Daarnaast bevinden zich in het oude zandlandschap Landgoed IJzer Hek en Prinsenhoef waarvan zowel de bebouwing als de laanstructuur cultuurhistorisch zeer waardevol is.

De meest dynamische gebieden zijn de voormalige landgoederen Bosdal en Mastland. Landgoed Bosdal is omgevormd tot golfbaan en glastuinbouwgrond, landgoed Mastland is omgezet naar landbouwgrond.

Van het voormalige landgoed Bosdal resteren een bosje en enkele lanen, deze zijn cultuurhistorisch waardevol. Van voormalig landgoed Mastland resteren geen relictten.





cultuurhistorische waarden

### 2.3.5.3 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In het plangebied bevinden zich wat betreft gebouwd erfgoed voornamelijk cultuurhistorisch waardevolle boerderijcomplexen. Een zestal daarvan heeft op onderdelen een status als gemeentelijk en/of rijksmonument. De meeste boerderijen dateren uit de negentiende of vroeg twintigste eeuw maar hebben mogelijk een oudere kern of voorganger.

#### Rijksmonumenten

- a. Brielsedreef 82, langgevelboerderij met rieten dak, Vlaamse schuur met riet gedekt, bakhuis en welput. De boerderij is gebouwd in 1811 en behoorde bij het landgoed Bosdal. Een oude houtwal van het voormalige landgoed behoort nog steeds tot de boerderij. Op het erf is nog een gedeelte van de vroegere hoogstamboomgaard aanwezig.
- b. Bredestraat 6, langgevelboerderij en twee Vlaamse schuren, tezamen complex Grote Muizenberg. De langgevelboerderij is in 1803 gebouwd met gebruikmaking van oudere onderdelen en in 1882 verbouwd. De langgevelboerderij heeft een sterke visuele en functionele samenhang met de rest van het complex en de rest van het erf.
- c. Bredestraat 9, langgevelboerderij "Keihoef" met riet gedekt. Schuur van het vlaamse type met rieten dak en houten wanden. Met de bijgebouwen, waaronder het houten gerijhok of sjeeshuis en het bakhuis, een waardevol complex.
- d. Achter Emer 17, Vlaamse schuur van landgoed IJzer Hek.
- e. Prinsendreef 4, langgevelboerderij "Prinsenhoef", woongedeelte met riet, stalgedeelte met pannen gedekt. Twee schuren van het Vlaamse type met rieten dak. Houten put met hik en haalboom. Fraaie met beukenbomen beplante oprijlaan.

#### Gemeentelijke monumenten

- a. Bredestraat 4, langgevelboerderij met riet gedekt.
- b. Rijksmonumenten Bredestraat 6 en 9, Brielsedreef 82 en Prinsendreef 4.

### Overige waardevolle bebouwing

Een aantal van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijcomplexen heeft nu geen beschermde status op basis van de Monumentenwet 1988 of de Monumentenverordening 1994. Uitgangspunt bij deze categorie objecten is dat deze een (belangrijk) onderdeel vormen van het buitengebied. Ook objecten die zelfstandig gezien niet of onvoldoende monumentaal zijn, kunnen op deze lijst voorkomen vanwege de ligging of de onderlinge samenhang met andere monumentale objecten.

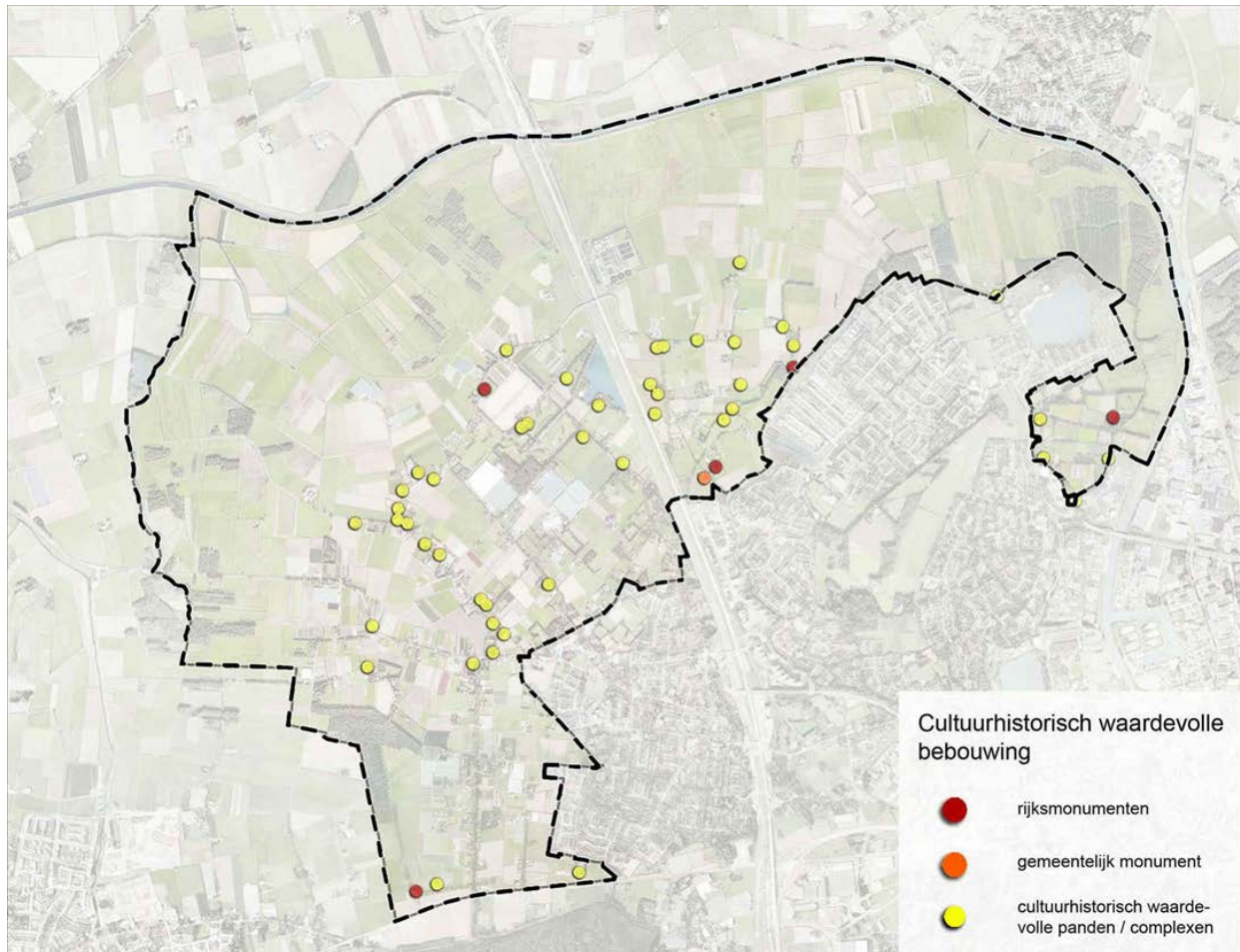
Gedurende de procedure van het bestemmingsplan zal worden onderzocht welke van deze objecten in aanmerking komen voor een beschermde status. Voor de overige objecten is het wenselijk dat behoud in het bestemmingsplan wordt gestimuleerd. Hierbij moet worden gedacht aan de mogelijkheid tot splitsing of samenvoeging of indien het agrarische bijgebouwen betreffen de mogelijkheid tot behoud bij een hoofdgebouw met woonfunctie.

In de onderstaande tabel zijn op basis van een quickscan de cultuurhistorisch waardevolle boerderijcomplexen zonder monumentenstatus opgenomen. Onder "aantal objecten" is aangegeven hoeveel onderdelen van het complex cultuurhistorisch waardevol zijn. Onder MIP is aangegeven of de boerderijcomplexen in beeld zijn geweest bij het Monumenten Inventarisatie Project.

STRAAT	NUMMER	AANTAL OBJECTEN	MIP
ACHTER EMER	17	1	
ACHTER EMER	15/15A	2 (gesplitst)	NEE
ACHTER EMER	9	1	JA
ACHTER EMER	9	1	JA
BOSDALDREEF	8	1	JA
BOTERBLOEMSTRAAT	21	1	NEE
BRIELEDREEF	81	2	NEE
BRIELEDREEF	39	2	NEE
GRINTWEG	5	2	JA
GRINTWEG	9	2	NEE
GRINTWEG	3	1	NEE
GRINTWEG	11	2	NEE
GRINTWEG	18	1	NEE
HEESTERBOSPAD	3	2	NEE
HOOGLAARSESTRAAT	3	3	NEE
HOOIJDONKSEWEG	4	2	JA
HOOIJDONKSEWEG	8	3	NEE
HOOIJDONKSEWEG	6	2	NEE
HOOIJDONKSEWEG	10	1	NEE
HOOIJDONKSEWEG	2	2	NEE
KETTINGDREEF	3	1	NEE
KETTINGDREEF	5	1	NEE
KETTINGDREEF	5A	1	NEE
KLUISSTRAAT	1	3	NEE
OVERVELDSESTRAAT	20	1	JA
OVERVELDSESTRAAT	33	1	JA
OVERVELDSESTRAAT	34	1	JA
OVERVELDSESTRAAT	29	1	NEE
OVERVELDSESTRAAT	27	1	NEE
OVERVELDSESTRAAT	25	1	NEE
OVERVELDSESTRAAT	26	1	NEE
OVERVELDSESTRAAT	5	1	NEE
OVERVELDSESTRAAT	10	1	NEE
OVERVELDSESTRAAT	12	1	NEE
OVERVELDSESTRAAT	3	1	NEE
OVERVELDSESTRAAT	22	1	NEE



PRINSENDREEF	2	1	NEE
RANDWEG	2	1	NEE
RIETDIJK	6	3	NEE
RIETDIJK	3	3	NEE
RIETDIJK	5	2	NEE
SCHUTSESTRAAT	44	1	JA
STRIJPENSEWEG	1	1	NEE
STRIJPENSEWEG	29	1	NEE
WEIMERSEDREEF	12	1	NEE
WERFTSEWEG	1	1	NEE
WERFTSEWEG	2	1	NEE



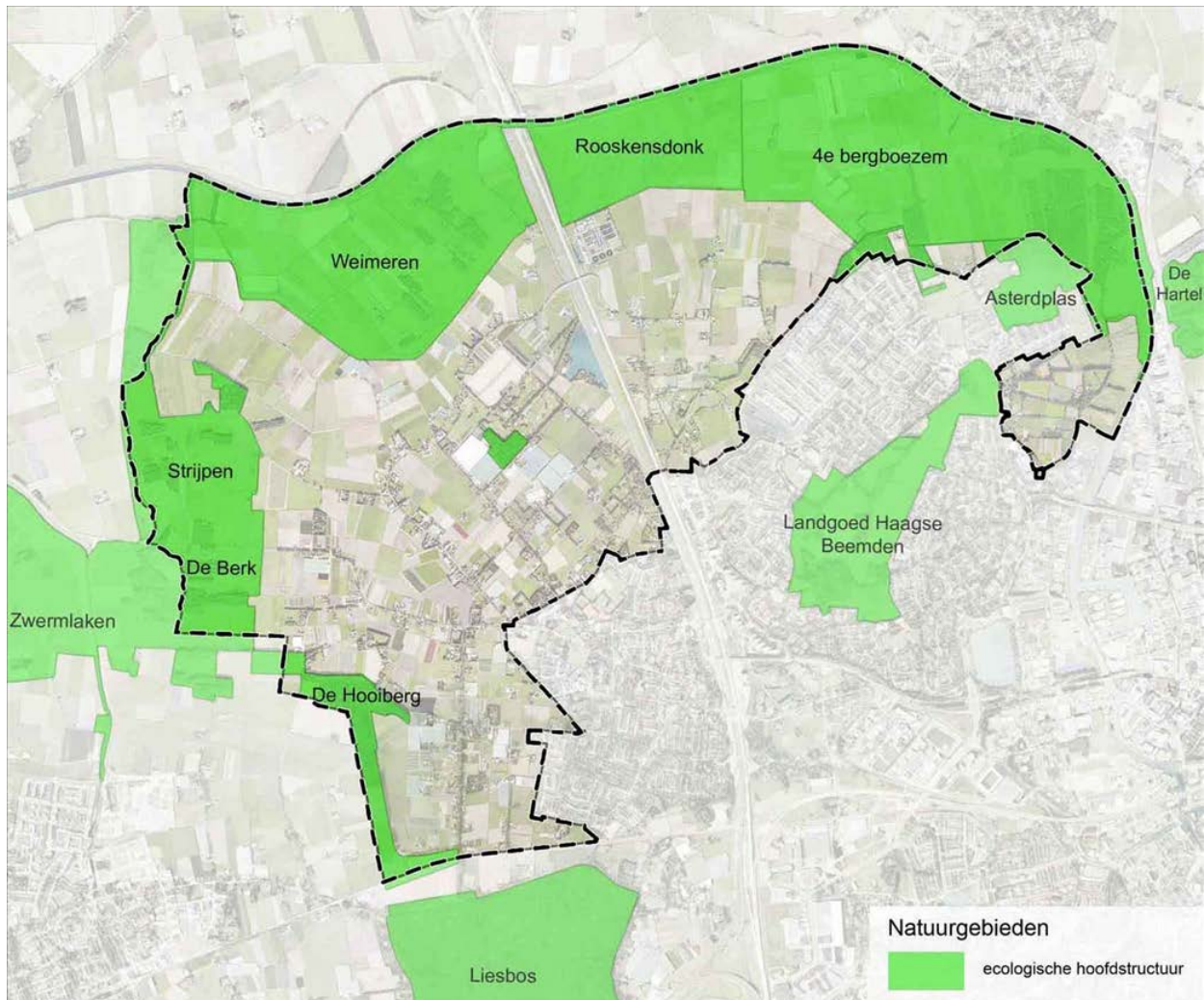
cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

## 2.3.6 Ecologie

### 2.3.6.1 Natuurgebieden

De natuurgebieden zijn grofweg te verdelen in twee typen. Natuurgebieden op het zand en natuurgebieden in de beemden. Het verschil in bodemtype zorgt ervoor dat er grote verschillen zijn in de ecotypes met bijbehorende flora en fauna.

Binnen de beemden zijn de volgende natuurgebieden gelegen:



## natuurgebieden

### Strijpen / De Berk

Het gebied Strijpen/De Berk bestaat uit weiland, gras- en rietlanden, broekbossen en veenputten. De oude veenputten zijn her en der in een ver gevorderde stadium van verlanding. De natuurwaarden van de oorspronkelijke hooilanden zijn na de ruilverkaveling achteruit gegaan. Bemesting en interne eutrofiering door verlaging van de grondwaterpeilen hebben hier aan bijgedragen. Toch resten nog waardevolle schraalgraslandrelicten met soorten als Spaanse Ruiter, Veenreukgras, Moeraslathyrus, Padderus, Ronde Wegge en Grote Pimpernel.

Hoewel herstel deels mogelijk is lijkt het in de praktijk lastig om de verloren gegane kwaliteiten te herstellen. Soorten die in het verleden voorkwamen, zoals Groenknolorchis en Melkviooltje komen niet zomaar vanzelf terug. Voor andere soorten als Moeraskartelblad zijn de mogelijkheden voor herstel groter.

De reeds uitgevoerde herstelmaatregelen hebben al wel effect gehad op de biodiversiteit. Zo heeft bosvorming geleid tot moerasbossen met Zwarte Els, Grauwe wilg, Oeverzegge, Moeraszegge, Stijve Zegge en Padderus. De trilveenvegetatie kent weer soorten als Zwarte zegge, Draadzegge en Snavelzegge. In de randen van petgaten is Duizendknoopfonteinkruid, Vlottende Bies, Wateraardbei en Waterdrieblad weer aangetroffen. Ook Moerasviooltje en Sterzegge en levende veenmossen horen in deze gemeenschappen.

### Weimeren

Weimeren fungeert als waterbergingsgebied. Bij hoge afvoeren van de Mark kan het gebied onder water worden gezet zodat wateroverlast in Breda beperkt kan worden. Het is een graslandpolder met verbrede sloten, een aantal broekbosjes en een veenputtencomplex. In het verleden kwamen hier

ondermeer Zwarte Stern en Woudaap voor. Ook kent het gebied enkele schraalgraslanden. De ruilverkaveling heeft een sterk negatief effect gehad op de natuurwaarden. In het gebied komen nog enkele paren Grutto's voor. Het gebied is in de winter van belang als pleisterplaats voor grote groepen ganzen. Door verhoging van de grondwaterstand en het voeren van een zogenaamd mozaïekbeheer kunnen de aantallen Grutto's zich mogelijk herstellen. Ook andere soorten als Slobeend, Wintertaling en Watersnip kunnen zich dan opnieuw vestigen. In dit gebied is een roekenkolonie gevestigd van ongeveer 30 broedparen in een moerasbosje. Daarnaast is het strikt beschermde slakje Platte Schijfhoren aangetroffen. Qua vegetatie bevat het gebied naast Zwarte Elsenbossen en Grauwe wilg broekbos waarin Moeraszegge en Oeverzegge, Echte koekoeksbloem, Stijve Moerasweegbree en Moeraskartelblad.

### **Rooskensdonk**

Rooskensdonk bestaat uit twee delen, een westelijk deel dat volledig in handen is van Staatsbosbeheer (SBB) en dat fungeert als waterbergingsgebied. En een oostelijk deel dat in agrarisch gebruik is. Deze gebieden zijn hydrologisch gescheiden. Het deel van SBB wordt beheerd als weidevogelgebied en ganzen overwinteringsgebied, maar ook als paai- en opgroeigebied voor Snoek vanuit de Mark. Rooskensdonk is met name van belang voor weidevogels en moerasvogels, met name voor de zeldzame Grutto, Kluut en Kievit.

### **Vierde Bergboezem**

De Vierde bergboezem bestaat uit de gebieden Hooijdonk, Werft, Lange Bunders en Slangwijk, de Molenpolder, Haagse Beemdenbos en Buitendijks Slangwijk. Ook de Vierde Bergboezem kan onder water worden gezet bij hoogwater. Door recente natuurontwikkeling is een waterrijk overloopgebied ontstaan. Doordat het gebied overwegend open is vormt het een ideaal gebied voor diverse vogelsoorten als ganzen en Steltlopers.

Recent zijn grote percelen afgegraven om meer kwelwater in de wortelzone van planten te krijgen. De verwachting is dat er met het juiste beheer weer schraalgrasland en vochtig hooiland kan ontstaan. Doordat het gebied pas recent is ingericht als natuur zullen dus de natuurwaarden naar verwachting enorm toenemen.

Binnen de Vierde Bergboezem ligt dus ook het Haagse Beemdenbos. Dit bos bestaat uit jonge bosaanplant van inheemse soorten. De verwachting is dat dit productiebos door vernatting een omvorming doormaakt naar een broekbos. Door de geringe leeftijd van het bos zijn de natuurwaarden nog volop in ontwikkeling. Een bijzonderheid is het voorkomen van de zeldzame Roofkever en de Kleine Poppenrover. Uit de Flora en faunatoets voor de aanleg van dit gebied bleek dat de Grote Modderkruiper, Kleine modderkruiper, Zwanenbloem en Glidkruid hier voorkomen.

Binnen het zandgebied zijn de volgende natuurgebieden gelegen:

### **Hooiberg**

Het bosje Hooiberg is gelegen op een hoge zandrug. Dit gebied is waardevol voor broedvogels met in het verleden onder andere Torenavalk, Boomvalk, Sperwer, Buizerd en Zwarte Specht als broedvogel. Recent zijn poelen aangelegd. Het gebied is van groot belang als stapsteen in de Groene schakel. Bijzondere soorten die hier voor komen zijn Kamsalamander en Hazelworm.

### **Landgoederen**

Twee (voormalige) landgoederen in het plangebied nemen qua natuurwaarden een aparte plaats in, doordat hierbinnen oudere bosfragmenten aanwezig zijn. Het voormalige landgoed Bosdal is in de huidige situatie in gebruik als golfbaan. Binnen de hier gelegen poelen komt de Alpenwatersalamander voor. Het betreft hier de noordwestelijke grens van het verspreidingsgebied van deze soort. Het stukje bos dat nog resteert is onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Landgoed IJzer Hek is gelegen ten noorden van de Haagse Beemden en sluit aan op de landgoederenzone in het centrum van deze wijk. Het bestaat uit enkele gebouwen en een klein bosperceel. Doordat het privaat terrein betreft is van de natuurwaarden weinig bekend. De oude bomen bieden in ieder geval mogelijke verblijfplaatsen aan vleermuizen.

#### **2.3.6.2 Flora en fauna**

In de loop der jaren zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van planten en dieren. Het overgrote deel van de waarnemingen wordt gedaan door de vele actieve vrijwilligers. Hoewel dit geen gebiedsdekkend verspreidingsbeeld heeft opgeleverd voor de meeste soortgroepen kan toch een goed beeld van de verspreiding worden weer gegeven.

Een landelijk systeem om aan te geven hoe het met bepaalde soorten in Nederland gaat is de Rode Lijst. Aan de hand van veel waarnemingen van vele jaren wordt bepaald of de soort Kwetsbaar, Bedreigd of zelfs Ernstig Bedreigd is.

Bekend is dat de volgende Ernstig Bedreigde soorten zijn waargenomen in het plangebied: Vogels: Draaihals, Dwergmeeuw, Grauwe Gors, Kempphaan, Velduil en Woudaap.  
Planten: Sparrenmos, Spits Havikskruid, Stijve Moerasweegbree en Zwarte zegge.

Er zijn enkele incidentele waarnemingen bekend van zeldzame vogels. Deze broeden niet in het plangebied. Ze zijn vaak op doortrek maar foerageren dan wel in het plangebied, vooral in Rooskensdonk en of Weimeren. Gezien de natuurontwikkeling in bijvoorbeeld de Vierde Bergboezem is het mogelijk dat deze soorten in de toekomst mogelijk wel gaan broeden in het gebied.

De waarneming van Spits Havikskruid is afkomst van de kartering van Provincie Noord-Brabant uit 1994. Onbekend is of de soort van schraalgrasland nog voorkomt in het gebied.  
Sparrenmos is ook zeer zeldzaam. Het betreft een inventarisatie van het ecologisch advies bureau Bilan uit 2001. Ook hiervan is het onbekend of de soort nog voorkomt.

Bekend is dat de volgende Bedreigde soorten zijn waargenomen in het plangebied:

**Planten:** Gevlekt Hertshooi, Ongelijkbladig Fonteinkruid, Riempjes, Stijve Moerasweegbree en Teer Vederkruid

**Paddenstoelen:** Tepelparasolzwam

**Insecten:** Bruine Winterjuffer en

**Vogels:** Paapje, Purperreiger, Roerdomp, Pijlstaart, Tapuit en Watersnip

Het betreft hier vooral waarnemingen van bijzondere vogels. Deze broeden zeer waarschijnlijk niet in het plangebied. Ze zijn vaak op doortrek maar foerageren dan wel in het plangebied, vooral in Rooskensdonk en of Weimeren. Gezien de natuurontwikkeling in bijvoorbeeld de Vierde Bergboezem is het mogelijk dat deze soorten in de toekomst mogelijk wel gaan broeden in het gebied.

Bekend is dat de volgende Kwetsbare soorten zijn waargenomen in het plangebied:

**Planten:** Aardbeiganzerik, Akkerandoorn, Bleke Zegge, Echte Guldenroede, Gaspeldoorn, Klein Blaasjeskruid, Kleine Pimpernel, Plat fonteinkruid, Ruige Leeuwentand, Rijstgras, Spaanse Ruiter, Spits fonteinkruid, Stomp fonteinkruid, Valse Kamille, Veldsalie, Glitkruid, Zwanenbloem en Vlottende Bies

**Vogels:** Bontbekplevier, Boomvalk, Groene Specht, Kerkuil, Koekoek, Nachtegaal, Patrijs, Ransuil, Slobeend, Steenuil, Visdief, Wielewaal, Wintertaling en Zomertortel

**Vissen:** Grote Modderkruiper

**Insecten:** Bruin Blauwtje, Glassnijder, Tengere Pantserjuffer en Vroege Glazenmaker

**Amfibieën en Reptielen:** Hazelworm, Kamsalamander, Poel kikker en Vinpootsalamander

Het voert te ver om alle bovenstaande soorten te bespreken, maar de meeste kwetsbare soorten bevinden zich in de eerder genoemde natuurgebieden. Uitzonderingen zijn de Steenuil, Patrijs en Groene Specht. Deze soorten houden zich vooral op in het agrarisch gebied en zijn afhankelijk van de aanwezige landschapselementen en extensievere vormen van beheer.

### **Flora en faunawet**

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (2002) van kracht die een aantal oude wetten heeft vervangen en tevens op het gebied van soortenbescherming de Europese richtlijnen vervangt. Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is in veel gevallen een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet van toepassing. Bij de vrijstellingsregeling zijn twee criteria belangrijk: de



zeldzaamheid van de aangetroffen soort en de ingrijpendheid van de werkzaamheden. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling.

Er worden verschillende beschermingsniveau's in deze wet gehanteerd: algemene soorten (tabel 1), overige soorten (tabel 2) of soorten uit de bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 A vb (tabel 3) voorkomen.

Voor tabel 1 soorten geldt een algemene vrijstelling.

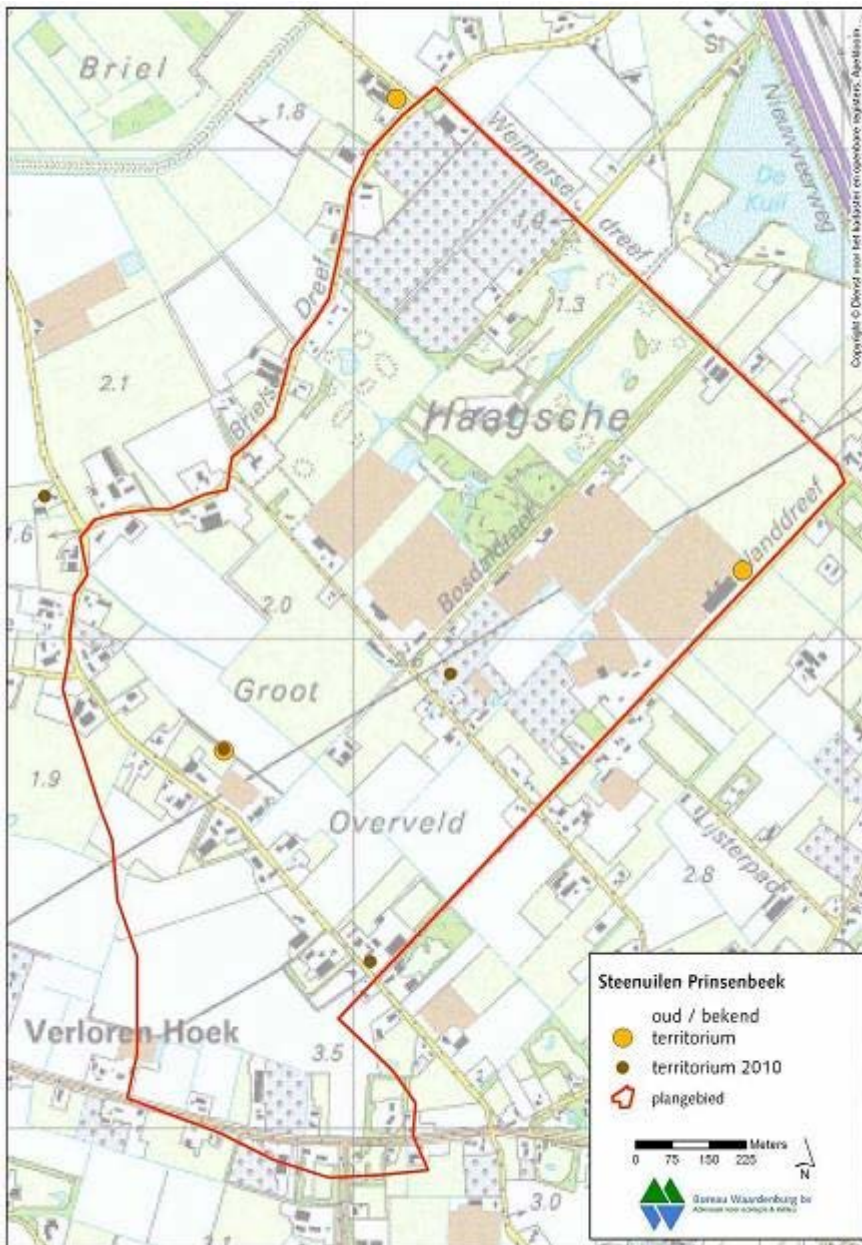
Voor tabel 2 soorten geldt dat je moet werken via een goedgekeurde gedragscode en als die niet voorhanden is een ontheffing noodzakelijk.

Voor tabel 3 soorten is altijd een ontheffing noodzakelijk.

Voor alle vogels geldt dat er gewerkt moet worden volgens een goedgekeurde gedragscode of indien die niet voorhanden is moet er een ontheffing worden aangevraagd. Speciaal aandacht gaat uit naar vogelsoorten die ieder jaar terugkeren naar hetzelfde nest. Deze nesten zijn dan ook namelijk jaarrond beschermd (vaste rust- en verblijfplaats). Dit geldt met name voor roofvogels als uilen, havikken etc. Voor het uitvoeren van werkzaamheden die schade veroorzaken aan beschermde soorten (tabel 2 soorten zonder gedragscode en tabel 3 soorten) kan ontheffing van de verbodsbepalingen worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Ontheffing kan alleen worden verleend als onderzoek aantoonde dat de ingreep geen afbreuk doet aan de duurzame staat van instandhouding van de getroffen soorten, er een dwingende reden van groot openbaar belang is en compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen.

Naast de lijsten met soorten die een beschermingsstatus genieten onder de Flora- en Faunawet, geldt er op grond van de Flora en faunawet een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende Flora en fauna. Daartoe dienen in het bestemmingsplan de waardevolle leefgebieden van kwetsbare soorten in beeld te worden gebracht en dienen ontwikkelingen die deze aantasten te worden geweerd.

De Steenuil en zijn leefgebied kennen een jaarronde bescherming. Dit geldt ook voor in Klein Overveld waargenomen Kerkuil. Het is niet bekend of deze soort hier broedt. Wel broedt de soort in het uiterste zuidwesten van het plangebied tegen de groene schakel aan. De Steenuil komt met name in het westen van het gebied voor met name rondom Klein Overveld en het vestigingsgebied glastuinbouw. Daarnaast komt er nog een enkel paartje voor in de Groene Schakel. Het plangebied is dan hiermee een van de belangrijkste leefgebieden voor de Steenuil van Breda.



In 2010 is objectief onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van strikt beschermde soorten in het glastuinbouwvestigingsgebied door Bureau Waardenburg (Resultaten Flora- en faunawet-inventarisatie Prinsenbeek en Teteringen; 1 juli 2010). Vleermuizen zijn in dit onderzoek niet meegenomen om dat eventuele ontwikkelingen zeer waarschijnlijk geen vaste rust- en verblijfplaatsen van deze soorten zullen schaden. Ook eventuele vliegroutes en foerageergebied zullen waarschijnlijk niet wezenlijk worden aangetast.

Uit dit onderzoek blijkt dat het gebied vooral van belang is voor steenuilen, wat ook bleek uit de monitoringsgegevens van de West Brabantse Vogelwerkgroep.

Bij elke ruimtelijk ingreep (zoals de bouw en het uitbreiden van kassen) zal dus goed moeten worden beoordeeld of er effecten te verwachten zijn op de Steenuil in het bijzonder. Nesten van steenuilen mogen zeker niet worden aangetast, maar indien er foerageergebied verloren gaat moet er ook gecompenseerd worden. Dit kan betekenen dat er in de directe omgeving van het nest nieuw kleinschalig landschap moet worden aangelegd (grasland met daarom heen een houtwal).

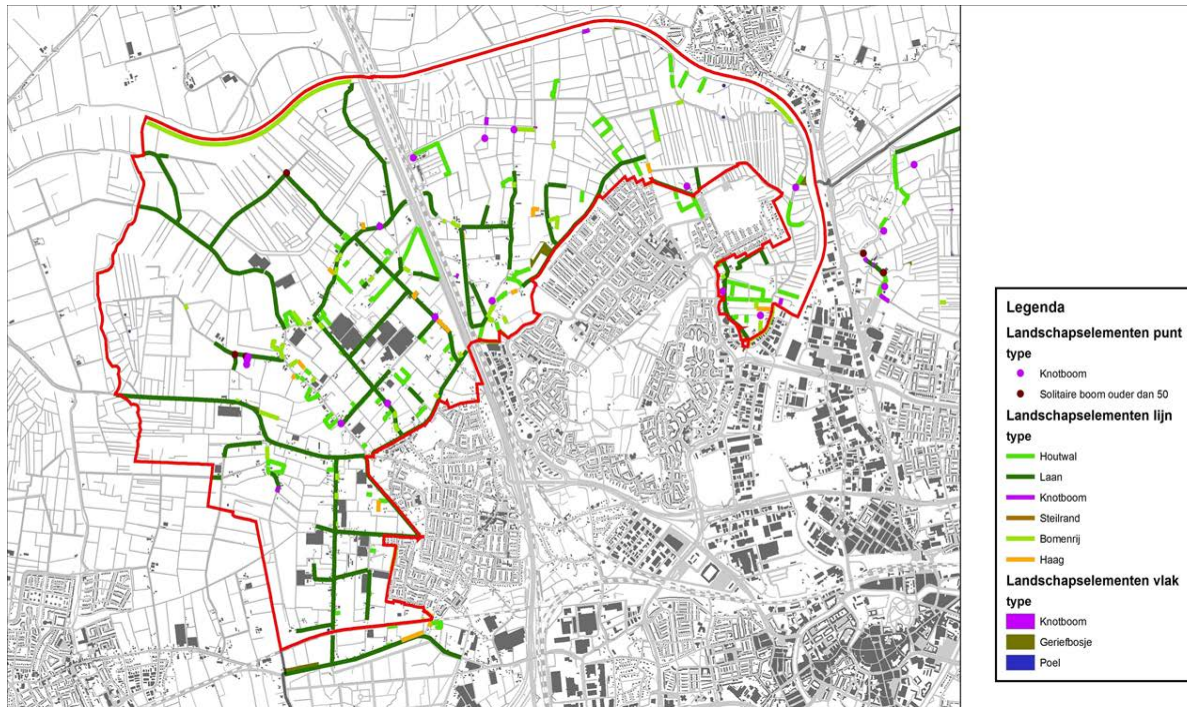
### Landschapselementen

Het gebied is in 2008 geïnventariseerd door Bureau Waardenburg.

Kenmerken zijn de vele laanvormige landschapselementen. Bijna iedere weg is voorzien van een bomenrij aan weerszijden. Het betreft echter vaak jonge landschapselementen.

Hoewel het aantal meter houtwal niet hoog is, zijn er toch relatief veel kleine houtwallen die samen met de lanen toch voor een groene uitstraling zorgen van het gebied.

De landschapselementen zijn vooral van belang voor vogels en insecten. Maar de lanen zijn ook belangrijke oriëntatiepunten en migratieroutes voor vleermuizen.



### 2.3.6.3 Ecologische waarden

Binnen onderhavig bestemmingsplan herbergen de overgang van het zandgebied naar het beemdengebied en het beemdengebied zelf, de belangrijkste natuurwaarden. Een groot deel van het beemdengebied is om deze reden ondergebracht in de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast hebben de reservaten veelal een functie als bergboezem. Op de overgang van zand naar klei ontstaan rijke door kwel gevoede gradiëntsituaties. Deze strook loopt oost-west door heel Brabant en wordt wel betiteld als de Naad van Brabant. Vergeleken met andere gebieden die op de Naad gelegen zijn, zoals Moerputten en de Langstraat, zijn de natuurwaarden in het binnen de gemeente Breda gelegen deel beperkt ontwikkeld. Met name de flora, entomofauna, macrofauna en herpetofauna kennen weinig bijzondere soorten. Wel is het gebied rijk aan (weide)vogels. Door realisatie van de Natte Natuurparel Noordrand midden kunnen de benodigde herstelmaatregelen worden genomen zoals verhoging van de waterpeilen en tegengaan van eutrofiering. Hierdoor zal naar verwachting het hoge potentieel van het gebied beter tot uitdrukking komen in de bijbehorende natuurwaarden.

De natuurwaarden in het zandgebied grijpen terug op het oorspronkelijke kleinschalige landschap en bestaan met name uit soorten van agrarische gebieden die gekenmerkt worden door een bepaalde mate van beslotenheid. Voorbeelden zijn soorten als Patrijs, Haas en Steenuil. Deze kenmerkende soorten van het agrarisch gebied nemen snel in aantal af.

Strikt beschermde soorten die voorkomen in het gebied zijn de Laatvlieger, Rosse Vleermuis, Ruige en Gewone Dwergvleermuis, Grote Modderkruiper, Kleine Modderkruiper, Platte Schijfhoren, Buizerd, Huismus, Kerkuil, Ransuil, Roek, Sperwer, Steenuil, Wespendif, Boomvalk, Havik, Alpenwatersalamander, Wilde Marjolein en Wilde Gagel.

### 2.3.7 Landschap

In het onderstaande komt de opbouw van het landschap aan bod met daarbij de verschillende landschapstypen die te onderscheiden zijn. Vervolgens worden de landschapswaarden beschreven.



### 2.3.7.1 Landschapstypen

De verschijningsvorm van het huidige landschap is het resultaat van ingrepen van de mens in de geomorfologische uitgangssituatie. Het landschap is in de loop der tijd meerdere malen aangepast aan de veranderende behoeften van de maatschappij. Ook in de toekomst zullen natuurontwikkeling, de aanleg van recreatieve voorzieningen zoals fietsroutes en veranderingen in de agrarische bedrijfsvoering transformaties van het landschap teweeg brengen.

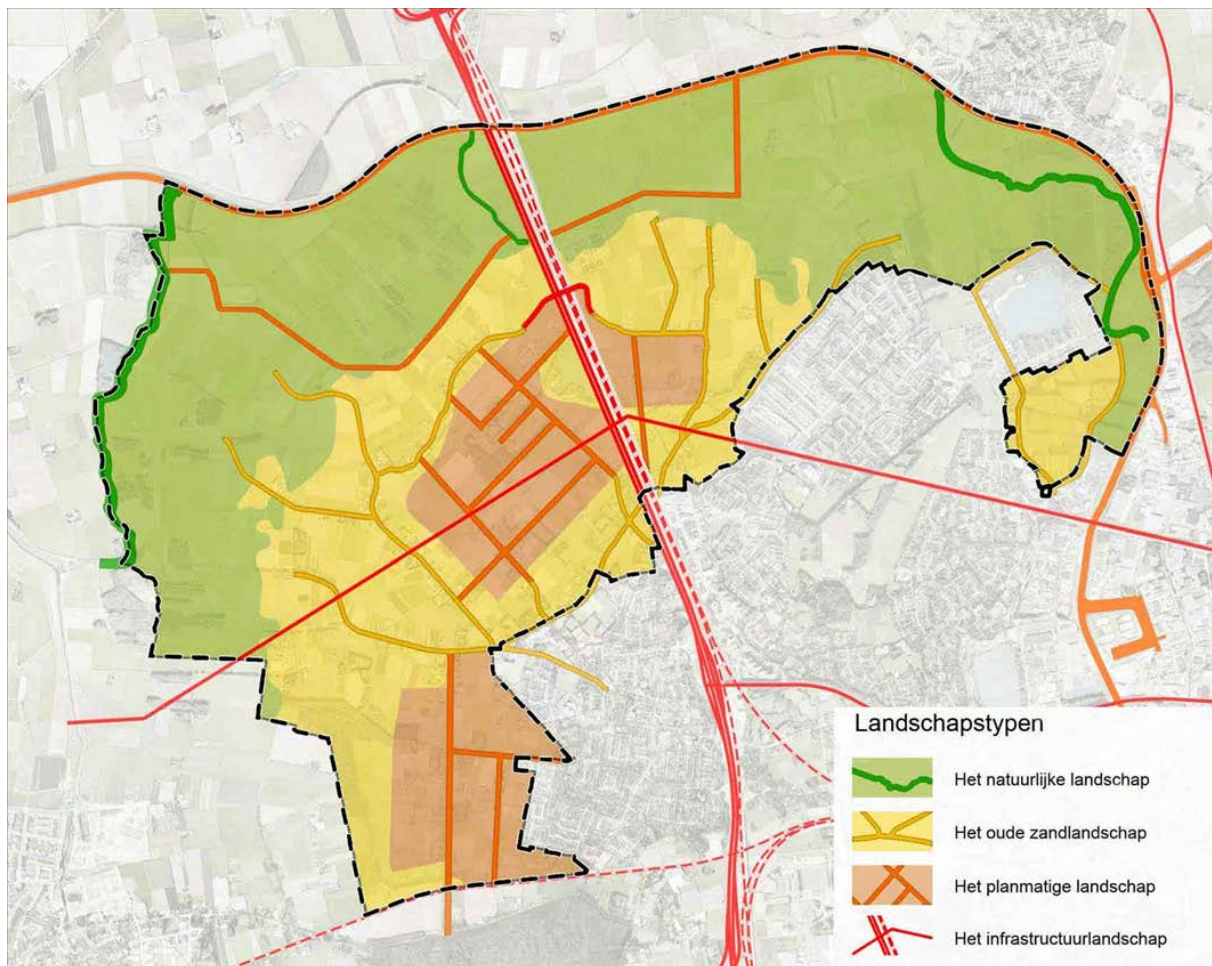
Om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen waarborgen vormt de identiteit van het landschap de basis voor het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt de identiteit van het landschap beschreven aan de hand van verschillende landschapstypen.

Het verschil in landschapstypen is gebaseerd op de ondergrond (geomorfologie, bodem en water), de ontstaansgeschiedenis (archeologie en cultuurhistorie) en het gebruik (landbouw, natuur etc.). De verschijningsvorm van het landschap is het resultaat van de interactie tussen alle in voorgaande paragrafen beschreven aspecten.

Op basis van de ondergrond en de geschiedenis van het plangebied zijn 4 landschapstypen te onderscheiden:

- Het natuurlijke landschap van de beemden
- Het oude zandlandschap van de dekzandruggen
- Het planmatige landschap van de heideontginningen, bedijking en Markkanalisatie
- Het infrastructuurlandschap van snelweg, spoorlijnen en hoogspanningsleiding

Elk landschapstype wordt gekenmerkt door een herkenbare ruimtelijke en cultuurhistorische samenhang.



landschapstypen

Het natuurlijke landschap van de beemden betreft de vlakte van veen- en zeikleigonden tussen de Mark en het zandgebied, dat een zeer nat gebied is. De beemden zijn in de middeleeuwen ontgonnen tot hooiland en vrijwel onbebouwd gebleven. Hier en daar bevinden zich relictten van middeleeuwse kronkeldijken die het gebied moesten beschermen tegen overstromingen van de Mark. Op dit moment heeft een groot deel van de beemden de status van natuurgebied.

Het oude zandlandschap van de dekzandruggen betreft de hogere en drogere delen op het zandplateau die als eerste vestigingsplaats van de mens fungeerden. Het kronkelige wegenpatroon volgt het oorspronkelijke reliëf en het grootste deel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is hier terug te vinden. Deze gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond.

Het planmatige landschap van de heideontginningen betreft de voormalige heides in het zandgebied die vanaf 1650 op relatief grote schaal ontgonnen zijn. Het planmatige landschap wordt gekenmerkt door lange rechte dreven en wegen. Ook de dijken die tijdens de ruilverkaveling rond Weimeren en Rooskensdonk zijn aangelegd zijn relatief grootschalig en planmatig van aard, evenals de gekanaliseerde Mark.

Het infrastructuurlandschap van snelweg, spoorlijnen en hoogspanningsleiding vormt een apart landschapstype, dat vanaf de industriële revolutie over het gebied heen is geprojecteerd en geen binding heeft met de landschappelijke ondergrond.

### **2.3.7.2 Landschappelijke waarden**

De landschappelijke waarden van een gebied hebben betrekking op natuurlijke elementen, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde.

#### **Natuurlijke elementen**

De natuurlijke elementen betreffen geomorfologische, hydrologische en ecologische waarden. Deze zijn met name in het volledige beemdengebied terug te vinden met de hoogste concentratie van waarden in Striijen/De Berk en Weimeren. Daarnaast vormen de Hooiberg, Landgoed IJzer Hek en het bosje van Bosdal op het zand op dit moment belangrijke natuurlijke elementen op het gebied van ecologie.

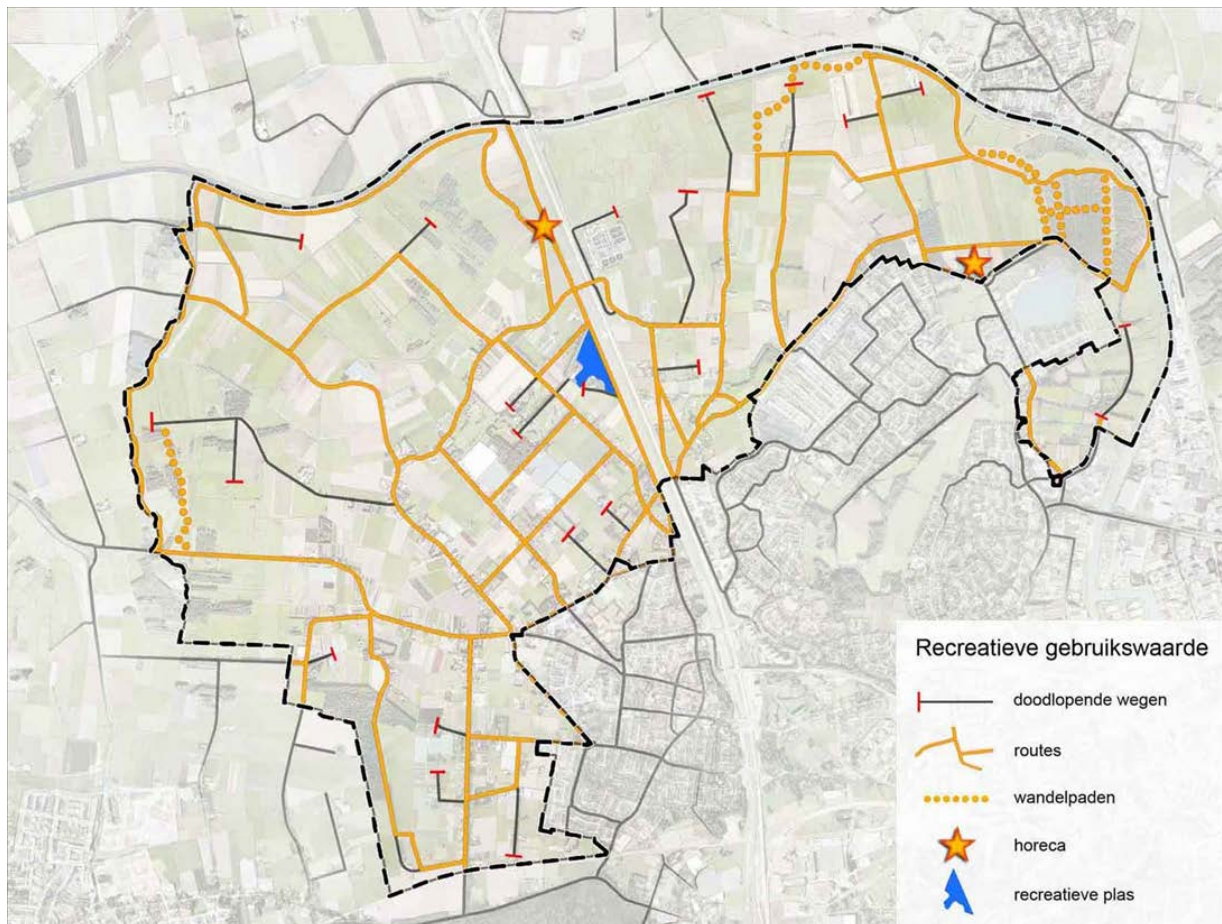
#### **Cultuurhistorie**

Bij cultuurhistorie draait het vooral om authenticiteit en herkenbaarheid van de historie in het landschap (archeologische verwachting en waarden zijn uit zichzelf niet zichtbaar in het veld en worden dan ook niet meegenomen in de landschappelijke waardering). De delen van de beemden waar het middeleeuwse verkavelingspatroon bewaard is gebleven hebben een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast zijn de restanten van middeleeuwse dijken en het middeleeuwse wegenpatroon cultuurhistorisch zeer waardevol. Zij weerspiegelen de geschiedenis van de bedijking. Ook de historische lanen van de (voormalige) landgoederen en de monumentale panden hebben een hoge cultuurhistorische waarde.

#### **Gebruikswaarde**

De gebruikswaarde bij een landschappelijke waardering betreft de vraag of mensen fijn in een gebied kunnen wonen, werken en recreëren en wordt met name beoordeeld op het recreatief gebruik. Het gaat dan om de vraag of een gebied toegankelijk is voor recreanten en of het toeristisch-recreatieve voorzieningen heeft. De toegankelijkheid van het gebied laat hier en daar te wensen over, doordat sommige gebieden niet betreedbaar zijn, zoals landgoed IJzer Hek, of doordat wegen doodlopen, zoals bijvoorbeeld de beemdenwegen. Maar over het algemeen zijn er in het gehele gebied aantrekkelijke routes om te fietsen en enkele wandelpaden.

Voor wat betreft de toeristisch-recreatieve voorzieningen kan men terugvallen op recreatieplas De Kuil en de horecagelegenheden de Elsakker en de Texashoeve.



gebruikswaarde

### Belevingswaarde

De belevingswaarde heeft betrekking op maat en schaal, openheid en beslotenheid, zichtlijnen en oriëntatie, variatie en afwisseling, contrast (met de stedelijke omgeving), rust/ruimte/stilte/duisternis, de aanwezigheid van groen, water en reliëf en van relatief zeldzame landschapselementen zoals zandwegen.

#### *Maat en schaal, openheid en beslotenheid, zichtlijnen en oriëntatie*

Hoewel landschapsbeleving sterk persoonsgebonden is omdat iedereen zijn of haar eigen referentiekader heeft, zijn er wel enkele algemene dingen over te zeggen. Mensen hebben in het algemeen de behoefte om wanneer ze ergens zijn het geheel te kunnen overzien en zich er binnen te kunnen oriënteren. Wanneer een omgeving te grootschalig wordt raakt men als het ware vervreemd, de "menselijke maat" is verdwenen.

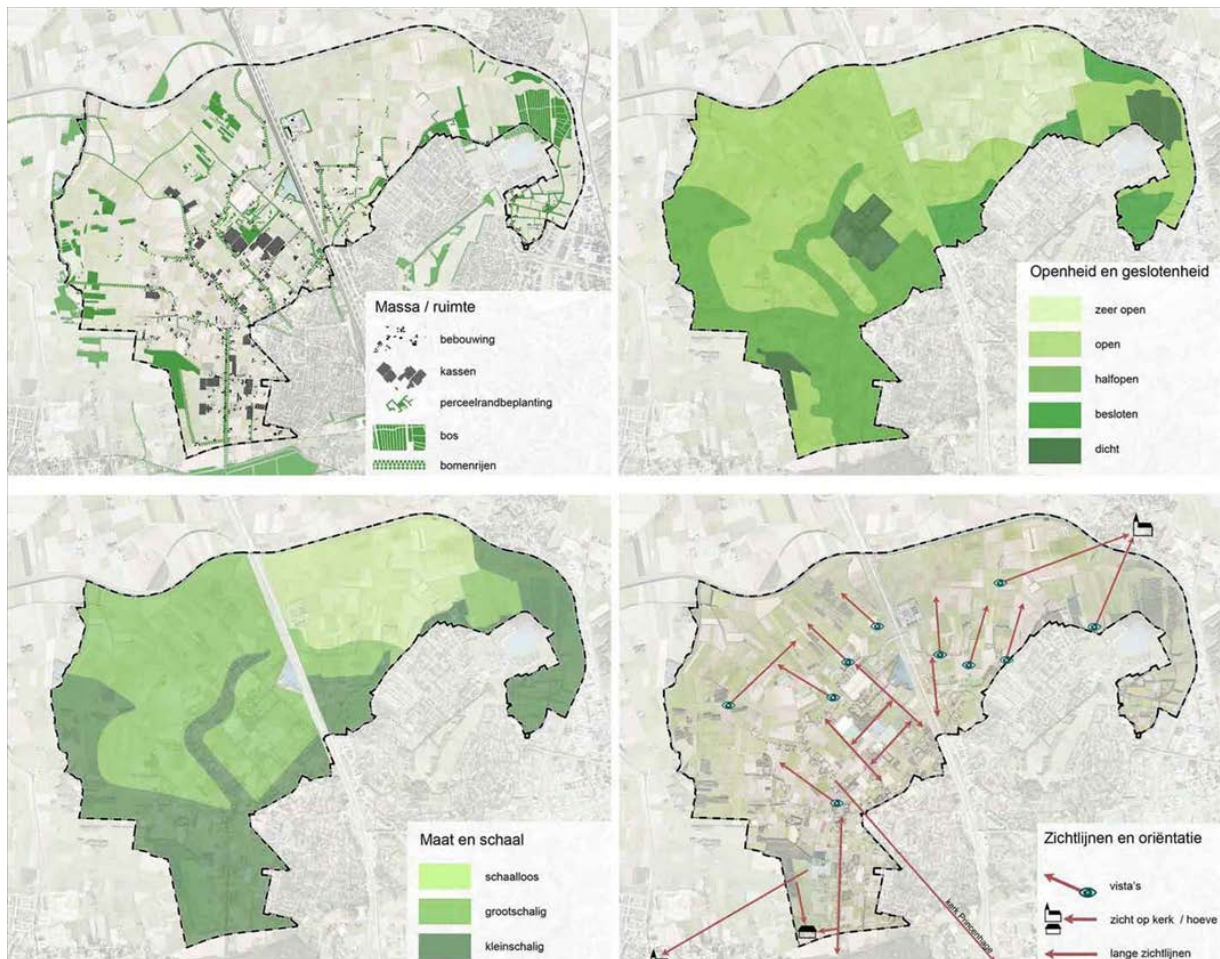
De maat en schaal van het landschap binnen het plangebied varieert, evenals de openheid. Op basis van de massa/ruimte-kaart kan men concluderen dat het grootste deel van de beemden open en grootschalig is, uitgezonderd Strijpen/De Berk met de vele bossages en het Haagse Beemdenbos. Het gebied ten noorden van de Kluisstraat en ten westen van de Molenpolder, is zelfs zeer open en zo grootschalig dat men hier kan spreken van schaalloosheid en het optreden van een vervreemdend effect. De weinige oriëntatiepunten in dit gebied worden gevormd door de rand van de wijk Haagse Beemden, het dorp Terheijden en de landschapselementen aan de overzijde van de Mark.

Het oude zandlandschap ten noordwesten van Prinsenbeek is kleinschalig en half open, het oude zandlandschap ten noorden van de Haagse Beemden is grotendeels kleinschalig en besloten, uitgezonderd de voormalige heide van Klein Overveld met omgeving die grootschalig en open is. De heideontginning van Groot Overveld is grootschalig, maar de mate van openheid varieert door het voormalige landgoed Bosdal dat is omgevormd tot golfbaan en de kassen die hier aan grenzen. In het deel van Groot Overveld tussen de kassen en de bebouwde kom van Prinsenbeek, bevindt zich een



halfopen landschap dat relatief veel erfbeplanting kent. De lange rechte dreven vormen belangrijke oriëntatiepunten binnen Groot Overveld.

Voor het gehele plangebied, uitgezonderd het gebied ten noorden van de Kluisstraat en ten westen van de Molenpolder, geldt dat het een menselijke maat kent.



massa/ruimte, open/dicht, maat en schaal, zichtlijnen en oriëntatie

**Variatie en afwisseling, contrast (met de stedelijke omgeving), rust/ruimte/stilte/duisternis**

Doordat er binnen het plangebied drie verschillende landschapstypen zijn is er in ruime mate sprake van variatie en afwisseling. Door de ruilverkaveling is het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen echter kleiner geworden en daarmee het landschap uniformer. Toch zijn er op korte afstand van elkaar besloten gebieden naast open gebieden, kronkelende dijkjes en wegen naast lange rechte dreven en ook de landbouw zorgt voor een afwisselend beeld, met name door de vele verschillende teelten in de tuinbouw.

Het contrast met de bebouwde kom van Prinsenbeek en de Haagse Beemden is groot, maar ook het contrast tussen de beemden en het zandlandschap. Met name aan de randen hiervan, zoals vanaf de Brielsedreef en de Bredestraat, is dit contrast goed te ervaren.

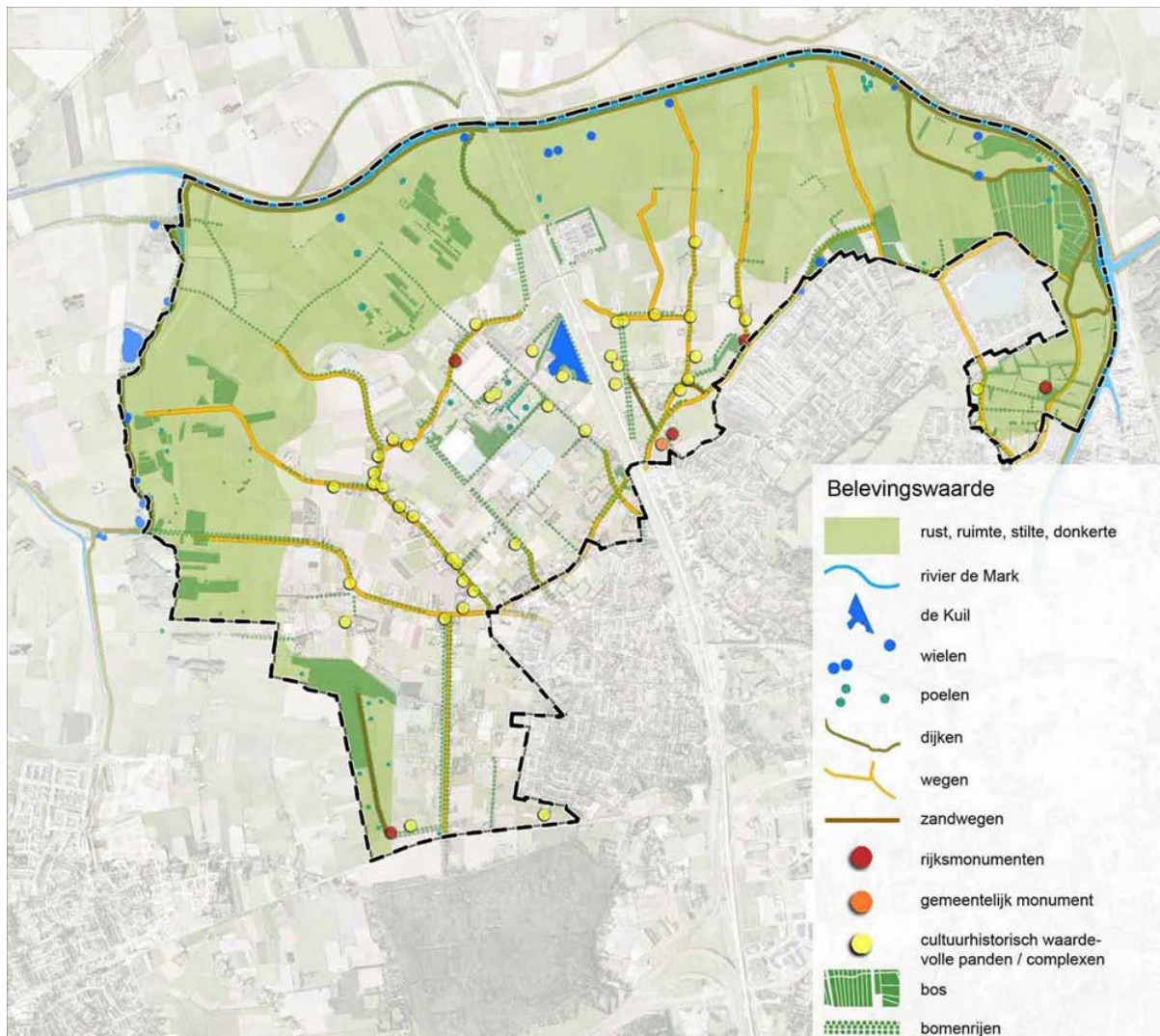
Doordat de beemden vrij zijn van bebouwing en grotendeels de status van natuurgebied hebben, krijgen bezoekers hier een optimale ervaring van rust, ruimte, stilte en duisternis.

Voor het gehele plangebied geldt dat het gevarieerd is en contrasten kent, met name de Brielsedreef en de Bredestraat. Voor wat betreft de beleving van rust, ruimte, stilte en duisternis hebben de beemden de meeste waarde.

**Aanwezigheid van groen, water, reliëf en zeldzame landschapselementen**

Het opgaande groen in het plangebied bestaat voornamelijk uit laanbomen, bossages, erfbeplanting en de bossen Hooiberg en Haagse Beemdenbos. De rivier de Mark, wielen, poelen en recreatieplas De Kuil vormen het water in het plangebied. De wielen liggen allen in de nabijheid van de Mark en bij de Haagse Dijk en de Bredestraat die ooit als waterkering hebben gefungeerd. De poelen maken deel uit van natuurontwikkeling.

Het enige reliëf met een duidelijke belevingswaarde in het plangebied wordt gevormd door de oude kronkeldijken. Het reliëf van de dekzandruggen is in het veld minder goed waarneembaar. Tenslotte is er een beperkt aantal zandwegen, te weten de Korte Dreef, het verlengde van de Prinsendreef en een aftakking van de Hooijdonkseweg naar de Bredestraat.



belevingswaarde

### Waardering

Wanneer bovengenoemde waarden t.a.v. natuurlijke elementen, cultuurhistorie, gebruikswaarde en belevingswaarde bijeen gevoegd worden, ontstaat de volgende hiërarchie in landschappelijke waardering:

Strijpen/De Berk en de turfputten in Weimeren hebben de hoogste landschappelijke waarden. Deze gebieden hebben aardkundige, hydrologische, ecologische, cultuurhistorische en alle belevingswaarden (menselijke maat, bossages en beleving van rust, ruimte, stilte en duisternis). Het overige deel van Strijpen/De Berk en Weimeren volgt tezamen met de Molenpolder en Lange Bunders en Slangwijk. Deze gebieden hebben hydrologische, ecologische, cultuurhistorische (verkavelingspatroon en restanten van dijken) en alle belevingswaarden (menselijke maat, bossages en beleving van rust, ruimte, stilte en duisternis).

Rooskensdonk is qua belevingswaarde iets minder waardevol dan de hiervoor genoemde gebieden omdat het landschap hier schaalloos is.

De landschappelijke waarde van het Haagse Beemdenbos en van Hooiberg is gelijk aan die van (het overige deel van) Strijpen/De Berk/Weimeren, Molenpolder en Lange Bunders en Slangwijk. Hooiberg heeft ecologische, cultuurhistorische, gebruiks- en belevingswaarde. Het Haagse Beemdenbos heeft



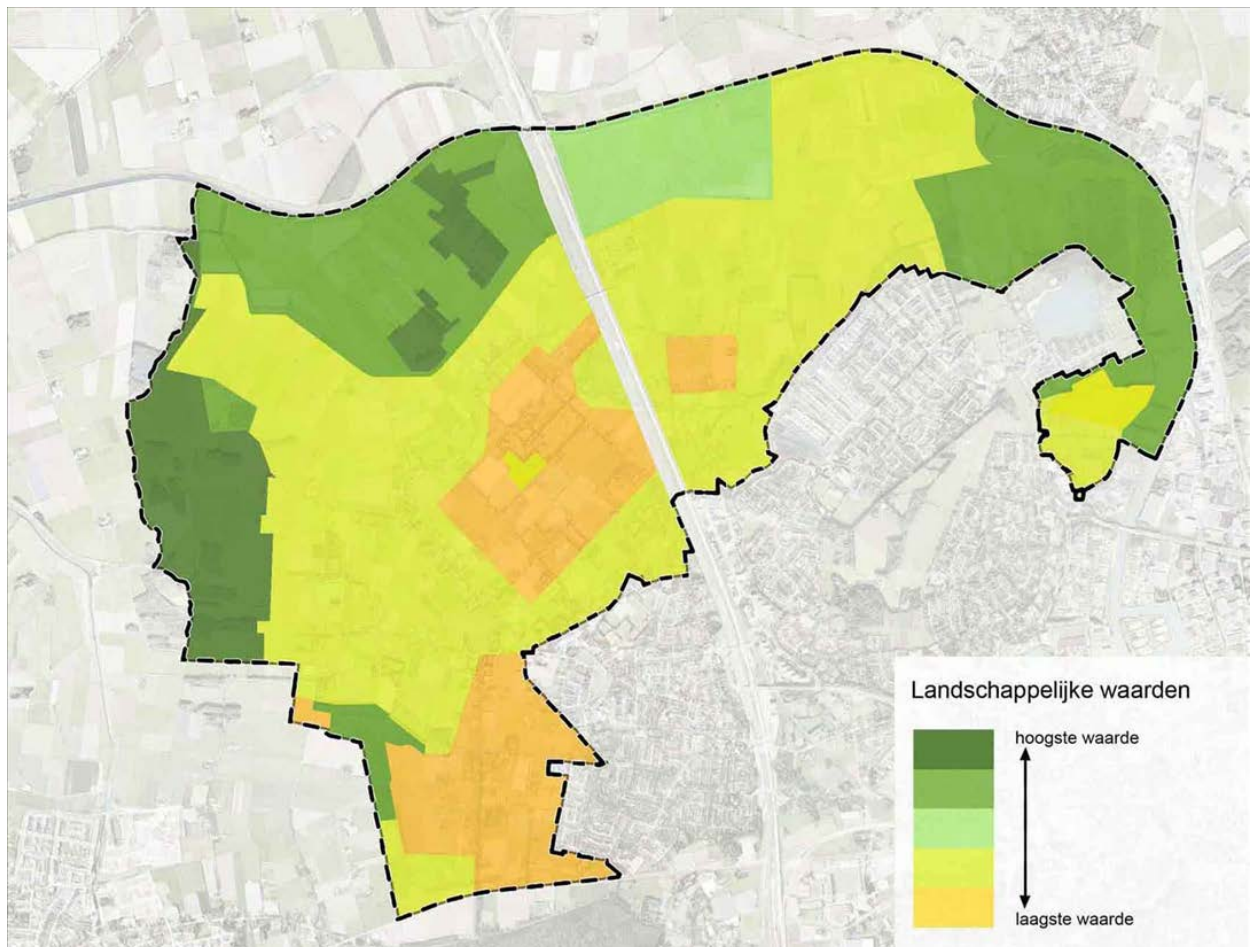
hydrologische, ecologische, gebruiks- en belevingswaarde. Landgoed IJzer Hek en het bosje van Bosdal hebben iets lagere waarde doordat hier geen openbare paden doorheen lopen.

Het oude zandlandschap heeft enige ecologische waarde (Steenuil), cultuurhistorische waarde (wegenpatroon en monumenten), gebruikswaarde (routes, horeca en De Kuil) en belevingswaarde (menselijke maat, lanen, erfbeplanting en zandwegen, contrasten met name. Briensedreef en Bredestraat).

De Werft in de Vierde Bergboezem heeft hydrologische, ecologische, gebruikswaarde en enige belevingswaarde. Qua belevingswaarde kent de Werft alleen beleving van rust, ruimte, stilte en duisternis. De menselijke maat en opgaand groen ontbreken waardoor het landschap schaalloos is. Het gebied ter hoogte van de Halseweg is qua landschapswaarde gelijk aan de Werft. Dit gebied heeft hydrologische, enige ecologische (Patrijs) , enige gebruiks- en belevingswaarde (menselijke maat en beleving van rust, ruimte, stilte en duisternis).

De planmatige heideontginningen hebben de laagste landschappelijke waarde. Zij hebben enige ecologische waarde (Steenuil aan de rand van Groot Overveld), enige cultuurhistorische waarde (cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aan de rand van Groot Overveld), enige gebruikswaarde (routes) en belevingswaarde (menselijke maat, lanen -waarvan de Zanddreef 3 rijen bomen- en lange zichtlijnen).

Het infrastructuurlandschap heeft geen landschappelijke waarde.



landschappelijke waarden

### 2.3.8 Verkeer

De rijksweg A16, de HSL Zuid en de spoorlijn Breda-Rotterdam doorkruisen het plangebied. De spoorlijn Breda-Roosendaal vormt de zuidgrens van het plangebied.



In het plangebied liggen geen provinciale wegen, stads- en wijkontsluitingswegen. De enige doorgaande weg is de Strijpenseweg in de richting van Zevenbergen. De Zanddreef vormt een belangrijke verbinding tussen de Strijpenseweg en de Leursebaan (net ten zuiden van het plangebied).

De overige wegen zijn voornamelijk erftoegangswegen. Er zijn geen specifieke fietsvoorzieningen langs deze wegen met uitzondering van de genoemde Zanddreef en Strijpenseweg. Er zijn wel een aantal recreatieve fietsvoorzieningen, langs bijvoorbeeld de Mark en de Haagsedijk.

Er lopen twee buslijnen door het plangebied : lijn 119 van Breda, via Prinsenbeek, de Schutsestraat en Strijpenseweg naar Zevenbergen en buurtbus 216 vanaf Prinsenbeek via de Vianendreef en Zanddreef naar Etten-Leur.

### **2.3.9 Kabels en leidingen**

#### **Hoogspanningsleiding**

Noord-Brabant is voor de elektriciteitsvoorziening aangewezen op de elektriciteitscentrales in Geertruidenberg. Door middel van hoogspanningsleidingen wordt de elektriciteit vanuit de centrales naar de diverse P.N.E.M.-verdeelstations gevoerd.

De door het plangebied lopende hoogspanningsleiding gaat vanaf het verdeelstation op industrieterrein Krogten in de richting van Roosendaal. In verband met de bescherming van de leiding en de veiligheid gelden langs hoogspanningsleidingen belemmeringszones. De belemmeringszone is opgenomen op de verbeelding.

#### **Ondergrondse hoofdtransportleidingen**

De in het plangebied aanwezige ondergrondse hoofdtransportleidingen betreffen gasleidingen, watertransportleidingen, stadsverwarmingsleidingen en rioolwatertransportleidingen en zijn als zodanig op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan opgenomen en in de planregels van een regeling voorzien.

#### **Straalpaden**

In het plangebied zijn twee straalpaden aanwezig. Straalpaden zijn obstakelvrije zones voor transport van informatie door middel van radiogolven. (Keizersveer-Woensdrecht, Breda-Roosendaal) Binnen het meest zuidelijk gelegen straalpad, zoals aangegeven op de verbeelding, mogen geen gebouwen/bouwwerken hoger dan 28 meter worden gerealiseerd. Binnen het noordelijk gelegen straalpad mogen geen gebouwen/bouwwerken hoger dan 34 meter worden gerealiseerd.

### **2.3.10 Windturbines**

Er is in 2009 een bouwvergunning verleend voor de bouw van 2 windturbines (ashoogte 70 meter) nabij de bestaande turbine ter hoogte van Rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer (ashoogte 70 meter). In 2011 is er een verzoek ingediend om de bestaande turbine en de vergunde turbines op te hogen naar een ashoogte van 105 meter.

In onderhavig bestemmingsplan is de mogelijkheid voor het ophogen van de bestaande windturbine en de bouw van twee nieuwe turbines (alledrie ashoogte 105m) opgenomen.

De Nederlandse overheid wil het ontwikkelingsproces van windenergie op land versnellen. Het doel is 6000 Megawatt op land te realiseren voor 2020.

Daarom wordt gezocht naar locaties voor windturbines. Om te voorkomen dat de overheid locaties gaat aanwijzen, is in Breda nagedacht over locaties voor windturbines. Breda heeft als onderdeel van het regionale aanbod enkele locaties aangewezen langs de A16.

Windturbines zijn dusdanig hoog dat ze de schaal van het lokale landschap overstijgen. Ze laten zich niet aan het zicht onttrekken door het aanbrengen van beplanting. Door windturbines te koppelen aan een brede, doorgaande bundel infrastructuur en ze in een lijnopstelling (of geometrisch rasterpatroon) te plaatsen, worden ze op een acceptabele wijze ingevoegd in het landschap.

De drie windturbines komen in een lijnopstelling te staan in de lengterichting van de A16. Hierbij wordt voldaan aan milieu-eisen zoals geluid, slagschaduw, flora en fauna en externe veiligheid.

## 2.4 Functionele structuur

Het totale oppervlak van het plangebied is 2160 ha. Het deel dat grenst aan de kom van Prinsenbeek en de Haagse Beemden is overwegend in agrarisch gebruik (1320 ha). Het deel dat grenst aan de Mark en aan de gemeentegrens met Etten-Leur bestaat voornamelijk uit natuurgebied (ca 840 ha).

### 2.4.1 Landbouw

De agrarische bedrijven binnen het plangebied zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

1. vollegronds tuinbouwbedrijven en boom- en sierteeltkwekerijen
2. glastuinbouwbedrijven
3. akkerbouwbedrijven
4. veehouderijbedrijven
5. paardenhouderijen
6. intensieve veehouderijbedrijven

De tuinbouw neemt binnen het agrarische deel van het plangebied de meest prominente plek in. Vollegrondstuinbouw is de meest voorkomende sector. Het aandeel glastuinbouw-, akkerbouw- en veehouderijbedrijven is in aantal vergelijkbaar met elkaar, per sector zijn er 10 tot 20 bedrijven. Hiernaast vindt er agrarisch natuurbeheer plaats, met name in de natuurgebieden en in het gebied rondom landgoed IJzer Hek.

#### Vollegronds tuinbouw

De vollegrondstuinbouw betreft met name groenteteelt (bladgewassen, kool etc.), Er zijn enkele bedrijven met klein fruit (aardbeien) en er is één bedrijf dat snijgroen en zomerbloemen teelt. Het zijn merendeel sterk gespecialiseerde bedrijven met weinig nevenactiviteiten. Het betreft met name gezinsbedrijven die meestal op beperkte schaal gebruik maken van personeel.

De ondernemers in deze sector zijn relatief jong (25 tot 40 jaar) en zijn gebaad bij een goed toekomstperspectief. Voor de groenteteelt betekent dit dat men zich richt op schaalvergroting en verdere mechanisatie, maar ook op duurzaamheid. Om minder afhankelijk te zijn van gewasbeschermingsmiddelen wordt er met een ruimer teeltplan geteeld dan voorheen en worden er minder meststoffen of langzaam werkende meststoffen gebruikt om uitspoeling te voorkomen. Daarnaast heeft de vollegrondstuinbouw behoefte aan (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen om te voldoen aan milieudoelstellingen en het teeltseizoen te kunnen verlengen.

#### Boom- en sierteeltkwekerijen

Binnen de boomteelt is er een onderscheid tussen de extensieve teelt in de vollegrond (bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen) en de intensieve sierteelt (pot- en containerteelt). Ook in deze sector zijn de ondernemers relatief jong en op zoek naar balans tussen het verbeteren van het bedrijfseconomisch resultaat en vermindering van de milieubelasting. Op basis van convenanten worden gewasbeschermingsmiddelen gereduceerd, spuittechnieken verbeterd, natuurlijke vijanden ingezet en percelen tijdelijk braak gelegd (i.v.m. ziektebestrijding en bodemverbetering).

Ook in de boomteelt wordt volop gebruik gemaakt van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen. Met name omdat er jaarrond vraag is naar de producten maar ook om infecties te voorkomen en import vanuit andere werelddelen onnodig te maken. De aanwezige boom- en sierteeltbedrijven in het plangebied liggen sterk verspreid wat ervoor zorgt dat de planten minder vatbaar zijn voor infecties.

#### Glastuinbouw

De ontwikkelingen van de glastuinbouw in Breda volgen de landelijke lijn. Daarbij zijn in Breda de bedrijven met aardbeien en boomkwekerij gemiddeld beduidend groter dan het landelijk gemiddelde. Bredase bedrijven met komkommers en potplanten liggen in omvang op het landelijk gemiddelde. Daarnaast zijn de bedrijven met paprika en tomaat in Breda gemiddeld beduidend kleiner dan de gemiddelde landelijke omvang.

De meeste bedrijven in Buitengebied Noord (Prinsenbeek) hebben voor de komende jaren nog voldoende ruimte om door te groeien. Bedrijven met de teelt van paprika en tomaat lopen als eerste tegen hun maximaal toegestane oppervlak aan. Voor een verdere doorgroei van deze bedrijven zullen ondernemers elders ruimte moeten zoeken.

Andere bedrijven blijven levensvatbaar binnen de maximaal toegestane omvang door omschakeling naar vormen van sierteelt, teelt van nicheproducten, inzet op consumentenverpakkingen en andere toegevoegde waarden die zorgen voor een verdere intensivering.

### **Akkerbouw**

De akkerbouwbedrijven hebben relatief gezien een geringe bedrijfsomvang en zijn als zodanig dan ook niet echt van belang binnen het plangebied. Het gemiddelde oppervlak is ca. 4,3 ha terwijl een gemiddeld akkerbouwbedrijf meer dan 20 hectare aan akkerbouwgewassen heeft. Daarnaast is de leeftijd van de bedrijfshoofden hoog, gemiddeld 55 jaar.

### **(Intensieve) veehouderij**

De veehouderij kan worden opgesplitst in melkvee en vleesvee. Naar verwachting zal de druk op de melkprijs de komende jaren verder toenemen, als gevolg van de verwachte afschaffing van het melkquotum en concurrentie van de wereldmarkt. Schaalvergroting is een strategie om de kostprijs zo laag mogelijk te krijgen.

Kenmerk van intensieve veehouderijen is dat de dieren in stallen worden gehuisvest op bedrijven met veelal weinig grond. Op bedrijfsniveau ontstaan hierbij mestoverschotten, die elders moeten worden afgezet. Ook zijn er stalaanpassingen nodig om de stank- en ammoniakemissie te beperken.

In het plangebied zijn enkele varkenshouderijen. De perspectieven voor de varkenshouderij zijn niet gunstig, er moet fors geïnvesteerd worden in welzijns- en milieuvriendelijke stalsystemen bij slechte marktresultaten als gevolg van wereldwijde overproductie.

### **Nevenactiviteiten en Agrarisch natuurbeheer**

Het aandeel bedrijven met verbrede landbouw en/of nevenfuncties in het plangebied is klein.

Nevenactiviteiten of verbrede landbouw worden vaak gezien als mogelijkheid om eventuele onderneerwaartse druk staande agrarische inkomsten aan te vullen.

Onder verbrede landbouw wordt verstaan: "Het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering." Voorbeelden van verbrede landbouw zijn agrotourisme, agrarisch natuurbeheer, bewerking en huisverkoop van zelf geproduceerde agrarische producten (vet. streekproducten) en zorgboerderijen. Nevenfuncties betreft: "Het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen." Voorbeelden zijn agrarisch technische hulpfuncties, windturbines en statische binnenopslag. Onderscheid tussen verbrede landbouw en nevenfuncties ligt dus in de relatie met het agrarische bedrijf.

## **2.4.2 Wonen**

In het plangebied staat een groot aantal burgerwoningen. Het grootste deel van deze burgerwoningen betreft voormalige agrarische bedrijfswoningen. Deze woningen concentreren zich met name langs de Zanddreef en de Postbaan. Langs de overige wegen wisselen burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen elkaar af. Het betreft hoofdzakelijk vrijstaande woningen.

## **2.4.3 Bedrijven**

### **Rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer**

Waterschap Brabantse Delta is eigenaar van rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer (rwzi), die sinds 1974 operationeel is. Afvalwater wordt hier schoongemaakt en vervolgens teruggebracht naar het oppervlaktewatersysteem (rivieren, beken, sloten en plassen), alwaar het kan inziigen naar het grondwater. De installatie kan per dag het afvalwater van 500.000 personen verwerken.

### **Dierenpension**

Aan de Grintweg 18 is een pension voor honden en katten gevestigd.

### **Dierenbegraafplaats en -crematorium**

Aan Vianendreef 97 bevindt zich dierenbegraafplaats en -crematorium Viviana.

### **Straatmakersbedrijf**

Overveldsestraat 28



### **Loonwerkbedrijf**

Aan Zandreef 30 is een loonwerkbedrijf gevestigd.

### **Caravanstalling**

Werftseweg 1

### **Bedrijfsruimte aan huis**

Aan Vianendreef 93 staat een woning met bedrijfsruimte aan huis.

## **2.4.4 Detailhandel**

### **Tuincentrum Schalk**

Aan Mastlanddreef 9 is Tuincentrum Schalk gevestigd. Het is een familiebedrijf met een oppervlak van ca. 30.000m<sup>2</sup>.

## **2.4.5 Horeca**

### **Texashoeve**

Café Texashoeve is gevestigd aan Rietdijk 6 en heeft faciliteiten voor feesten en partijen.

### **Café-restaurant Elsakker**

Aan Nieuwveerweg 2 is Café-restaurant Elsakker gevestigd. Het café dat stamt uit 1850 is twee keer herbouwd. De eerste keer na een bombardement in de oorlog, de tweede keer nadat het plaats moest maken voor de verbreding van de A16.

## **2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen**

### **Stichting Rolerisuit**

De stichting Rolerisuit biedt meervoudig gehandicapten de gelegenheid om in groepsverband een uitstapje te maken. De stichting is gevestigd in de boerderij aan Bredestraat 4, die eigendom is van de gemeente Breda. Het erf dient als parkeerplaats voor de Rolerisuit-bussen, er is een rolstoeltuin aangelegd en er bevindt zich een dierenweide met diverse kleine dieren.

### **Carnavalsvereniging en scouting**

Middels een postzegelbestemmingsplan (december 2009) is de bouw van een loods aan de Strijpenseweg 3 mogelijk gemaakt met als doel de clustering van de scouting en verenigingen KPJ en BAK (Beeckse Algemene Karnavalsstichting). Terwijl de activiteiten van de KPJ en de scouting vooral 's zomers plaatsvinden, zal de BAK de locatie met name 's winters gebruiken.

## **2.4.7 Recreatie**

### **De Kuil**

Recreatieplas De Kuil is oorspronkelijk een zandafgraving voor de aanleg van de A16. In 1971 zorgde een plaatselijk comité ervoor dat in een deel van De Kuil veilig kon worden gezwommen en ontstond er een 'natuurbad'.

In 2001 moest De Kuil vanwege de verplaatsing van de A16 en de aanleg van de HSL worden verkleind.

### **Volkstuinencomplex**

Tussen de Zanddreef en het Patrijsspad bevindt zich een volkstuinencomplex van ca. 0,7 ha.

### **Recreatiewoningen**

In het natuurgebied nabij de golfbaan liggen vier recreatiewoningen.

## **2.4.8 Sport**

### **Golfterrein**

Het 9 holes golfterrein Bosdal is gelegen op het voormalige landgoed Bosdal en heeft zich gevoegd in de landschappelijke relictten van het voormalige landgoed. Het clubhuis van golfvereniging Albatross is midden op het terrein geplaatst.

### **Ponyvereniging**

Aan de Brielsedreef 37A is Rij- en Ponyvereniging "Ons Genoegen" gevestigd.

## **2.5 Ontwikkelingen**

### **Vierde Bergboezem**

Het project Vierde Bergboezem is erop gericht waterberging te creëren gecombineerd met natuur, recreatie en herstel van cultuurhistorische elementen. Het project bestaat uit drie fasen met ieder een eigen accent. Bij fase 1 lag het accent op waterberging, bij fase 2 op natuurontwikkeling en bij fase 3 ligt het accent op recreatie. Fase 1 en 2 zijn reeds gerealiseerd.

In de eerste fase is het gebied ingericht als waterbergingslocatie. Het betrof de aanleg van de kade rondom het gebied en enkele kunstwerken om het gebied geschikt te maken voor waterberging. Daarnaast is de oude loop van de Mark in de Molenpolder hersteld.

In fase 2 zijn grote delen van het poldergebied 'natuurlijk' ingericht. Een deel daarvan is compensatie van natuur die bij de aanleg van de Hogesnelheidslijn (HSL) verloren is gegaan. Daarnaast zijn er wandelpaden, laarzenpaden en banken gerealiseerd.

In fase 3 worden de resterende gronden zoveel mogelijk vrij geruimd voor de natuurontwikkeling en worden de recreatievoorzieningen gerealiseerd zoals fietsroutes en een uitkijktoren. Voor deze fase is een subsidie toegekend. Halverwege 2012 zal er worden begonnen met de inrichting.

De 'natuurlijke' inrichting betreft kwaliteitsverbetering van de ecologische betekenis van de aanwezige graslanden. Door middel van het afgraven van de bovenlaag, het versterken van hoogteverschillen en door gericht beheer ontstaan meer kansen voor bloemrijke graslanden.

Daarnaast is een aantal cultuurhistorische relictten weer in ere hersteld. Het gaat hierbij met name om het oorspronkelijke slotenpatroon, dat op basis van oude kaarten en gegevens in het veld is gereconstrueerd. Tevens is een schans uit de Tachtigjarige oorlog gereconstrueerd en zijn de oorspronkelijke bekading van de Mark en bijbehorende wielen hersteld.

### **Noordrand Midden**

De opgave van het project Noordrand Midden is het herstel van drie attentiegebieden ecologische hoofdstructuur. Daarnaast moet de waterhuishouding in het landbouwgebied, indien mogelijk, worden geoptimaliseerd.

Twee van de drie attentiegebieden ecologische hoofdstructuur liggen in het plangebied, te weten Strijpen/De Berk en Weimeren. Op dit moment vindt er een discussie plaats tussen het Rijk en de provincie over de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waar ook de drie attentiegebieden ecologische hoofdstructuur van het project Noordrand Midden onder vallen. De discussie betreft het stopzetten van de rijksbijdrage voor de realisatie van de EHS en de mogelijke herijking hiervan. Intussen heeft overleg plaatsgevonden tussen het Rijk en de provincie, maar dit heeft voor alle partijen nog niet de gewenste duidelijkheid opgeleverd. Hierdoor is de planvorming voor Noordrand Midden tijdelijk stil gelegd.

### **Groene Schakel**

De Groene Schakel is de benaming voor een robuuste landschapsecologische verbindingszone tussen het Liesbos, bosgebied de Hooiberg en natuurgebied De Berk. Naast de functie van ecologische verbindingszone, fungeert de Groene Schakel als landschappelijke geleidingszone tussen Prinsenbeek en Etten-Leur en bevat deze zone recreatieve fiets- en wandelpaden. De Groene Schakel is een gezamenlijk initiatief van de gemeente Etten-Leur en de gemeente Breda.

Ca 25 ha. bos en natuur is reeds gerealiseerd en als zodanig bestemd in onderhavig bestemmingsplan. Het resterende deel van de Groene Schakel bestaat uit een nog te ontwikkelen Nieuw Landgoed. Het te ontwikkelen landgoed is ca. 15 ha. groot. Hiervoor zal indertijd een apart bestemmingsplan worden opgesteld.



## HOOFDSTUK 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages.

### 3.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte zal worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de 'Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' is Ruimte maken voor groei en beweging de leidende gedachte. Daarnaast gaat het rijk zo dicht mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om volgens het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### Verordening ruimte

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 is de rol van provincie in de totstandkoming van bestemmingsplannen ingrijpend gewijzigd. Vanaf dat tijdstip toetst de provincie alleen nog maar het provinciale belang in bestemmingsplannen en heeft een instrument gekregen om een en ander af te dwingen, namelijk het instrument van reactieve aanwijzing. Om dit provinciale belang af te kaderen heeft de provincie in twee fasen een Verordening ruimte vastgesteld. In deze Verordening ruimte is het provinciaal belang nader aangegeven en zijn hieraan regels gekoppeld. Uit de Verordening blijkt dat het merendeel van de belangen in het buitengebied liggen.

#### *Vertaling naar bestemmingsplan*

In het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met het bepaalde in de Verordening ruimte. Voor de exacte vertaling wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Breda 2020 en Structuurvisie 2030

In de Structuurvisie Breda 2020 (20 december 2007) is een gebied ten westen van Prinsenbeek en een gebied ten noorden van Prinsenbeek en de Haagse Beemden aangewezen als Onderzoeksgebied Transformatie ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling van woonwijken, kantoren en/of bedrijventerreinen.

Hernieuwde prognoses van de demografische ontwikkelingen laten echter een ander beeld zien dan die bij het maken van de Structuurvisie Breda 2020 zijn gehanteerd. Er is sprake van overprogrammering ten aanzien van woningen en kantoren. Dit vormde de aanleiding voor het vaststellen van de beleidsregels 'Stedelijke programmering 2020, Koers gezet' (16 december 2010). In deze nota zijn hernieuwde kaders vastgesteld en zijn locatiekeuzen gemaakt. Hierbij is bepaald dat de genoemde Onderzoeksgebieden Transformatie ter hoogte van Prinsenbeek en de Haagse Beemden voor 2020 niet in aanmerking komen voor verstedelijking.

De 'Structuurvisie Breda 2030' (september 2013) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer en biedt een afwegingskader voor de stedelijke programmering. De Structuurvisie beoogt een stip op de horizon te zetten waar het gaat om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Breda tot

2030. Daarnaast is de visie richtinggevend voor de keuzen die aan de orde zijn voor de korte en middellange termijn. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten. Deze structuurvisie:

- geeft nadrukkelijk inhoud aan het economisch profiel van de stad in de regio (internationaal, nationaal, provinciaal, regionaal);
- belicht de sociale dimensie van de ontwikkeling van de stad in relatie tot een reeks van opgaven als de vergrijzing, de betaalbaarheid van de zorg, het groeiend aantal arbeidsmigranten, een groeiende studentenpopulatie, de decentralisatie van een aantal rijkstaken, etc.;
- zet inbreiding/ hergebruik van de stad, met de nodige implicaties voor functie en gebruik van het publieke domein en maatschappelijk vastgoed centraal;
- presenteert stad, dorpen en buitengebied als een samenhangende kwaliteit, elk met een eigen identiteit en dynamiek;
- zet de kwaliteit van de bestaande stad centraal;
- geeft aan dat de bestaande infrastructuur op korte termijn niet meer afdoende is om de stad bereikbaar te houden en verdere (her)ontwikkeling mogelijk te maken;
- legt de nadruk op de vraaggerichte benadering in plaats van de aanbodgerichte benadering;
- onderstreept het belang van een geleidelijke energietransitie en de gevolgen van de verandering van het klimaat;
- maakt de programmering structureel onderdeel van de ordening van de stad;
- geeft een uitvoeringsperspectief dat inzicht biedt in de financiële opgave op de langere termijn, wat vertaald wordt in een meerjaren investeringsplan voor de middellange termijn.

Het fundament voor de ontwikkeling van Breda naar 2030 is het ontwikkelen van een compacte, duurzame stad, waarin ruimte is voor initiatief. De compacte stad koestert haar historie en beseft de verbondenheid van stedelijk en landelijk gebied. Verstedelijkingsopgaven in het bestaande stedelijk gebied hebben de voorkeur boven de ontwikkeling van nieuwe buitenstedelijke terreinen. De kracht van het initiatief staat centraal, burgers, bedrijfsleven en overheid hebben hier allemaal een rol in. De verschillen in functie en karakter van delen van de stad maken Breda aantrekkelijk voor de diversiteit aan gebruikers.

Uitgangspunt in de Structuurvisie voor wat betreft woningbouw is een betere aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande voorraad en de ontwikkelende woningvraag. Vraag en aanbod moeten beter op elkaar afgestemd worden. Het is dus van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Het afstemmen van het woningaanbod op de woonvraag is een opgave voor markt en overheid. De gemeente voert de regie op het programma en zal samen met andere partijen en bewoners richting geven aan de projecten waarop wordt ingezet. Zij heeft hierbij vooral een regisserende, stimulerende en faciliterende rol.

#### *Vertaling in bestemmingsplan*

Er zijn in onderhavig bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen voor de ontwikkeling van woonwijken en/of enkele woningen, kantoren en/of bedrijventerreinen. Medewerking aan initiatieven in het kader van Ruimte voor Ruimte (extra woningen onder voorwaarden) kunnen alleen via een planherziening.

#### Ruimtelijke Verkenning Breda West

In januari 2010 is de Ruimtelijke Verkenning Breda West afgerond. Onderzocht werd hoe de ontwikkeling van bedrijventerrein in Breda West op een goede manier zouden kunnen worden ingepast. Vanwege het feit dat deze ontwikkeling een aanzienlijke investering in infrastructuur (waaronder A16, noordelijke rondweg en Westerhagelaan) vereist is de Ruimtelijke Verkenning niet vastgesteld.

#### *Vertaling in bestemmingsplan*

De resultaten van de Ruimtelijke Verkenning zijn niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan

#### Beleidslijn glastuinbouwgebied Prinsenbeek

Er is een discussie ontstaan in Prinsenbeek en in de gemeenteraad over de mogelijkheden voor nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven in een bepaald deel van het buitengebied van Prinsenbeek.

De Dorpsraad Prinsenbeek heeft de gemeenteraad verzocht om een onafhankelijk onderzoek naar glastuinbouw uit te laten voeren om een einde te kunnen maken aan de genoemde discussie. Het onafhankelijk onderzoek is begin 2010 gestart ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan en heeft de basis gevormd voor de Beleidslijn glastuinbouwgebied Prinsenbeek. Deze is in november 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Uit het onafhankelijk onderzoek komt naar voren dat het centrale deel van het glastuinbouwgebied, gelet op het feit dat daar geen specifieke te beschermen waarden aanwezig zijn, mogelijkheden biedt voor glastuinbouwontwikkeling onder de voorwaarde dat dit landschappelijk goed wordt ingepast. In de Beleidslijn glastuinbouwgebied wordt dan ook gekomen tot een verkleind glastuinbouwgebied.

#### *Vertaling in bestemmingsplan*

Op basis van de Beleidslijn Glastuinbouw is ten aanzien van het verkleinde glastuinbouwgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van nieuwvestiging, omschakeling en uitbreiding van glastuinbouw tot een maximum glasopstand van 4 ha (bouwvlak maximaal 4,5 ha). De landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd middels de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

#### Toekomstvisie landgoederenzone Haagse Beemden

De toekomstvisie landgoederenzone Haagse Beemden is vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 25 april 2002. In de Toekomstvisie wordt beschreven dat de Landgoederenzone hoge landschappelijke, culturele en ecologische waarden heeft. Het doel van de Toekomstvisie is om duidelijkheid te scheppen over de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied voor de komende 20 jaar. Op de toekomstige ontwikkeling van de landgoederenzone wordt een visie gegeven en er wordt aangegeven welke maatregelen getroffen moeten worden voor een duurzame inrichting en beheer. De visie maakt onderscheid tussen het noordelijk deel (IJzer Hek) en het zuidelijk deel (Burgst) van de landgoederenzone. Voor het noordelijk deel van de landgoederenzone geldt dat de landbouwbedrijven en het landgoed in hun voortbestaan worden gegarandeerd mede door verpachting van gemeentelijke gronden. Aan het gebruik en het beheer van de gemeentelijke gronden worden voorwaarden gesteld zodanig dat landschap en natuur onderhouden worden middels extensief agrarisch natuurbeheer.

#### *Vertaling in bestemmingsplan*

Voor zover relevant voor het noordelijk deel van de landgoederenzone is het beleid uit de Toekomstvisie landgoederenzone Haagse Beemden vertaald in de bestemmingen en regels van dit plan.

#### Structuurvisie Groen en Rood

In het buitengebied mogen geen burgerwoningen worden toegevoegd. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en landschap te ontwikkelen, is onder bepaalde voorwaarden een afwijking van dit beleid mogelijk. Het gemeentelijke beleid hiervoor is neergelegd in de Structuurvisie Groen en rood.

Medewerking hieraan kan alleen via planherziening.

De Structuurvisie Groen en Rood zal onderdeel uit gaan maken van de Structuurvisie Breda 2030.

#### *Vertaling in bestemmingsplan*

In de planregeling van dit bestemmingsplan is dit niet meegenomen.

#### 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 onderhavige toelichting worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden (zie paragraaf 2.3).

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachtingswaarde anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden



uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

*Vertaling in bestemmingsplan*

De nota Erfgoed in Context is vertaald in de bestemmingen en regels van dit plan.

*Nota tijdelijk (werken en) wonen in Breda (2007)*

In deze nota is het beleid voor huisvesting van seizoenarbeiders opgenomen. Bij voorkeur wordt de huisvesting binnen de bebouwde kom gerealiseerd. Om reden dat permanente huisvesting binnen de bebouwde kom in de meeste gevallen niet voorhanden is, worden er onder voorwaarden mogelijkheden geboden in het buitengebied. Deze beperkt zich tot bedrijven met een piekteelt. Dat zijn bedrijven die gedurende een periode van maximaal zes kalendermaanden gebruik maken van tijdelijke arbeidskrachten. Deze piekteelt komt hoofdzakelijk voor in de vollegrondstuinbouw, zoals prei, kool, aardbei en asperge en in de glastuinbouw, het betreft dan veelal bedrijven met een enkele teelt zoals komkommers of tomaten.

*Vertaling in bestemmingsplan*

De gemeentelijke beleidsregels voor de huisvesting van seizoenarbeiders zijn in de planregels van dit bestemmingsplan vertaald met dien verstande dat ook meer dan 40 seizoenarbeiders mogen worden gehuisvest als dit noodzakelijk is voor een verantwoorde bedrijfsvoering.

# HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

## 4.1 Inleiding

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is om de ruimtelijke kwaliteit en de functionele structuur van het plangebied te behouden en waar mogelijk te versterken.

De bestaande waarden op het gebied van cultuurhistorie, landschap en natuur worden via het bestemmingsplan beschermd. Land- en tuinbouw, natuur en wonen blijven de hoofdfuncties van het gebied.

## 4.2 Inhoudelijk

De inhoud van het bestemmingsplan wordt mede bepaald door de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant die de uitgangspunten aangeeft van het provinciaal belang waaraan ruimtelijke plannen getoetst worden. Er is dan ook voor gekozen om deze Verordening ruimte als kader te nemen voor deze inhoudelijke behandeling.

### 4.2.1 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

#### *Algemeen*

In de Verordening ruimte staat de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit centraal. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de Groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies.

Van oudsher heeft de provincie een rol in de bescherming van ruimtelijke waarden en kenmerken. Naast bescherming wil de provincie ook ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een dergelijke ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van niet agrarische functies is onder voorwaarden mogelijk. Gebiedskenmerken en bijbehorende waarden zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de gebiedskenmerken en waarden. Daarnaast moet een ruimtelijke ontwikkeling passen bij de aard, schaal en functie van haar omgeving. Op de gemeentelijke invulling wordt later nog teruggekomen.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik van bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. In het buitengebied is volgens de provincie voldoende ruimte voor hergebruik, als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Het gaat hier dan om de invulling van vrijkomende agrarische bedrijven.

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied bepaald de Verordening ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. In principe wordt hierbij uitgegaan van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de storting van een bijdrage in een gemeentelijk landschapsfonds een alternatief.

De regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap is zo opgezet dat de gemeente zelf nader vorm kan geven aan de regeling. Dit betekent dat een bestemmingsplan de nodige ruimtelijke randvoorwaarden dient te bevatten ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. In regionaal verband zijn er inmiddels afspraken gemaakt over hoe invulling gegeven kan worden aan deze regeling uit de Verordening ruimte. Deze regionale regeling is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) akkoord bevonden.

### *Vertaling in bestemmingsplan*

De kwaliteitsverbetering van het landschap is nader uitgewerkt in het bestemmingsplan met de verplichting tot aanplant van landschapselementen en/of sloop van bijgebouwen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Om met name de landschappelijke inpassing verder handen en voeten te geven is, aan de hand van de regionale regeling, een Landschapsinvesteringsregeling gemeente Breda opgesteld.

### *Vereiste kwaliteitsverbetering*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed wordt geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist. Voor ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden geldt dat een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is. Wanneer het onmogelijk dan wel niet wenselijk is voor de initiatiefnemer om plaatselijk de landschapskwaliteit te verbeteren geldt dat een bijdrage in het groenfonds vereist is. Voorgaande geldt ook voor ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing. Voor overige ontwikkelingen die niet onder de hierboven genoemde definities vallen geldt dat maatwerk verplicht is. De inspanning tot kwaliteitsverbetering komt dan tot stand in overleg met de gemeente.

### *Kwaliteitsverbetering ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed*

Waar krachtens de provinciale Verordening ruimte een landschappelijke inpassing vereist is, gelden in de vigerende en nieuwe bestemmingsplannen voor de volgende voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden. Deze gelden ook voor ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

- Onder landschappelijke inpassing worden verstaan de aanplant van een landschapselement van minimaal 3 meter breed (4 meter binnen Groenblauwe mantel) bestaande uit inheemse bomen en struiken zoals genoemd in deze notitie. De lengte van de inpassing is hierbij gelijk aan het totaal van de twee langste plus een korte zijde van de in te passen ontwikkeling.
- Een camping dient landschappelijk te zijn ingepast en omgeven te zijn door een minimaal 10 meter brede houtsingel die ingeplant is met inheemse struiken en bomen. Hierbij is inpassing noodzakelijk en kan deze niet worden afgewenteld door storting in het groenfonds.
- Mogelijkheden om (de beleving van) de biodiversiteit te vergroten worden redelijkerwijs benut. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van nestkasten, vlinder- en bijvriendelijke beplanting etc. Zie ook <http://www.landschapsbeheer.nl/webwinkel/agrarisch-natuurbeheer-handboek>.
- Hierbij zijn minimaal drie soorten bomen of struiken per 10 meter aanwezig waarbij niet een enkele soort overheerst maar duidelijk sprake is van een gemengde structuur.
- De landschappelijke inpassing wordt zo gesitueerd dat deze de ontwikkeling, en eventuele bestaande bebouwing, zonder cultuurhistorische waarde, zoveel mogelijk visueel afschermt. Het heeft hierbij de voorkeur om met de inpassing de contouren van het bouwblok te begrenzen waarbij een eventuele uitbreidingsrichting vrijgehouden dient te worden.
- De landschappelijke inpassing dient aansluitend aan het bouwblok te worden uitgevoerd.
- De groenstructuren die meetellen in het kader van landschappelijke inpassing worden bestemd als groen.
- Indien op het perceel al groenstructuren bestaan die aan de bovenstaande criteria voldoen mogen deze worden meegeteld.
- Indien het niet (volledig) mogelijk is om binnen het plan landschappelijke inpassing op te nemen is een storting in het groenfonds benodigd voor de oppervlakte waarvoor men in gebreke blijft. Hierbij wordt uitgegaan van een basisbedrag en een functietoeslag op basis van het type gebied waarin men zich bevindt. De af te dragen toeslag wordt berekend door het basisbedrag met de functietoeslag te vermenigvuldigen. Hierbij gelden de volgende bedragen en toeslagen.

Daarnaast zullen bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning of omzetten van agrarisch bedrijf naar niet aan het buitengebied gebonden functies voorwaarden worden opgenomen over sloop van overtollige bijgebouwen en de verwijdering van verhardingen.



Bij grootschalige stedelijke uitbreidingen (met een bebouwingsoppervlak groter dan 1 ha) voldoet een landschapselement van minimaal 3 meter breed niet. Hier zal de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering dan ook steeds deel uitmaken van het projectplan en de exploitatie en wordt uitgegaan van minimaal 1% van de uitgifteprijs.

Voor kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie geldt dat maatwerk verplicht is in een bilaterale overeenkomst met de gemeente.

De volledige Landschapsinvesteringsregeling gemeente is als bijlage 2 toegevoegd aan de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

## **4.2.2 Ruimtelijke structuren**

In de door de provincie vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening worden vier ruimtelijke structuren beschreven te weten:

- a. Groenblauwe structuur
- b. Landelijk gebied
- c. Stedelijke structuur
- d. Infrastructuur

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Alle vier de structuren zijn van toepassing in het plangebied. De exacte begrenzing van deze structuren is opgenomen in de Verordening ruimte.

### **4.2.2.1 Groenblauwe structuur**

Binnen de Groenblauwe structuur zijn drie perspectieven onderscheiden:

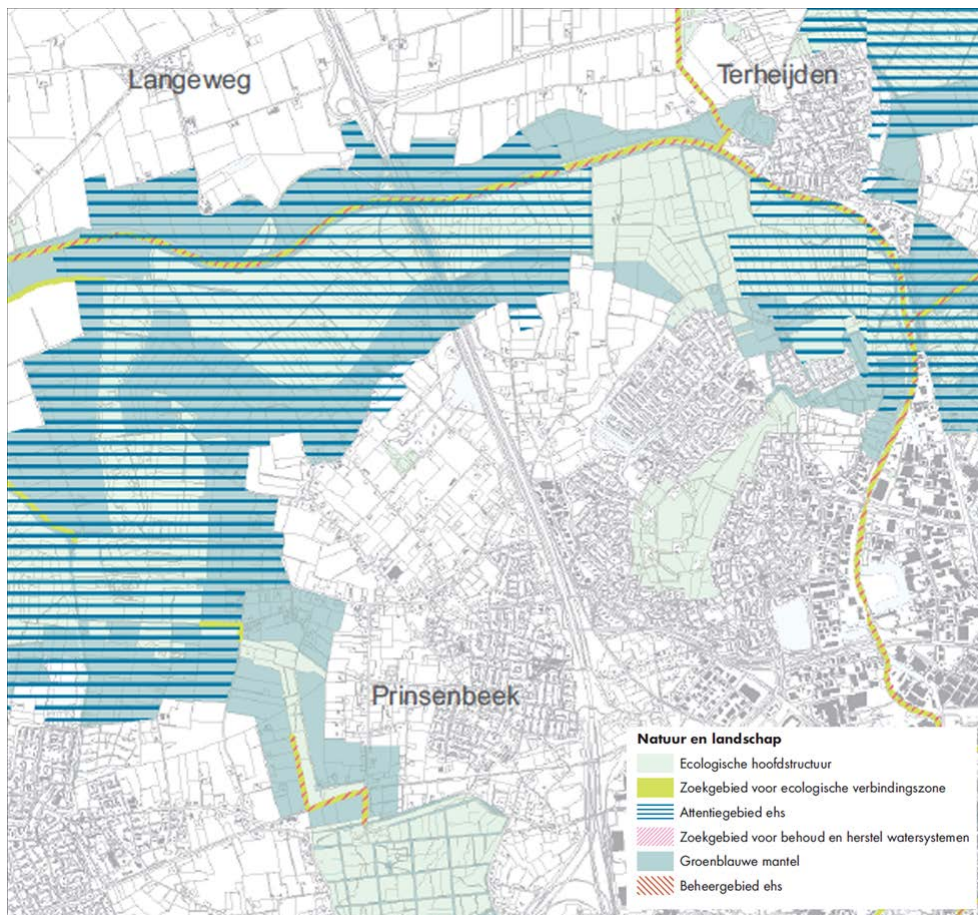
#### 1. Kerngebied groenblauw

Het Kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie bestaat uit de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de ecologische verbindingzones. De exacte begrenzing hiervan is opgenomen in de Verordening ruimte en zijn hiervoor ook regels opgenomen.

Binnen het plangebied vallen hier de volgende deelgebieden onder:

- a. natuurgebied Hooiberg (De Groene Schakel);
- b. natuurgebied Strijpen/De Berk;
- c. natuurgebied Weimeren;
- d. natuurgebied Rooskensdonk;
- e. de Vierde Bergboezem;
- f. de Mark als ecologische verbindingzone (deze is tevens zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen).

Rondom de gebieden waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie, ligt een hydrologische beschermingszone, de zogenaamde attentiegebieden Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS in het plangebied, exclusief het westelijke deel van de Vierde Bergboezem, is samen met de Groenblauwe mantel aangewezen als attentiegebied EHS.



## Natuur & landschap

In de verordening wordt gesteld dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de EHS strekt tot het behoud, herstel of de duurzamere ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming hiervan. Hierbij wordt rekening gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische.

Binnen het plangebied is Strijpen/De Berk en een groot deel van de Vierde Bergboezem aangewezen als cultuurhistorisch vlak. Landgoed IJzer Hek is gemarkeerd als Complex van cultuurhistorisch belang. Binnen Weimeren liggen twee aardkundig waardevolle gebieden en Strijpen/De Berk maakt deel uit van een aardkundig waardevol gebied.

### *Vertaling in bestemmingsplan*

De gronden in de EHS met de functie natuur hebben de bestemming Natuur gekregen, de gronden die nog in agrarisch gebruik zijn, zijn bestemd als Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden. De gronden die een historisch waardevol verkavelingspatroon hebben zijn eveneens bestemd als Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden. Dit betreft Strijpen/De Berk, Weimeren, Rooskensdonk, Lange Bunders (naast Haagse Beemdenbos), een gebied langs de Mark ter hoogte van IJzer Hek en IJzer Hek zelf.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de bestemming Agrarisch met waarden naar de bestemming Natuur. Verder is een vergunningenstelsel/verbodsbepaling voor de aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken opgenomen.

### 2. Groenblauwe mantel

De Groenblauwe mantel grenst aan het Kerngebied groenblauw en draagt bij aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De Groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied. Naast grondgebonden landbouw vormen behoud en ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap de belangrijkste opgaven.

Een zone van 300 tot 600 meter breed ten zuiden van de genoemde natuurgebieden in het plangebied is aangewezen als Groenblauwe mantel. De Groenblauwe mantel heeft als zodanig ook een regeling gekregen in de Verordening ruimte.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de Groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

De provincie biedt ruimte aan de groeiende vraag naar “diensten” die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden. De ontwikkeling van grondgebonden melkveehouderijen, agrarisch natuurbeheer, groene en blauwe diensten, vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op de beleving van rust en ruimte, energiewinning gekoppeld aan de agrarische bedrijfsvoering, ontwikkeling van zorg- en streekproducten zijn gewenste economische dragers.

Recreatieve en toeristische ontwikkelingen op bestaande locaties, zoals vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, zijn mogelijk als hierdoor ook een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

Een verdere intensivering van in de Groenblauwe mantel aanwezige agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk en daarom worden in de Verordening onder andere beperkingen gesteld de oppervlakten van de bouwvlakken en aan het oprichten van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de eventueel bestaande intensieve veehouderij en glastuinbouwbedrijven worden gerespecteerd.

Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de Groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

#### *Vertaling in bestemmingsplan*

De gronden gelegen in de Groenblauwe mantel zijn voornamelijk bestemd als Agrarisch met waarden - landschapswaarden. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van deze bestemming naar de bestemming Natuur.

De bebouwing voor grondgebonden agrarische bedrijven mag uitbreiden middels een wijzigingsbevoegdheid tot maximaal 1,5 ha, mits dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en voldaan wordt aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Dit geldt tevens voor de bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven waarbij het bouwvlak ook beperkt wordt tot ten hoogste 1,5 hectare met dien verstande dat de bestaande intensieve veehouderijen alleen tot die maat mogen uitbreiden als ze op een duurzamere locatie zijn gelegen.

### **3. Waterbergingsgebied**

Naast regionale waterberging kunnen in waterbergingsgebieden functies als grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuur zich blijvend ontwikkelen, mits deze zijn afgestemd op de beoogde waterfunctie.

Weimeren, Rooskensdonk en de Vierde Bergboezem zijn aangewezen als regionaal waterbergingsgebied.

#### *Vertaling in bestemmingsplan*

De gronden gelegen in de waterbergingsgebieden krijgen een dubbelbestemming Waterstaat. Ook de waterkerende dijken krijgen deze dubbelbestemming.

Deze dubbelbestemming zorgt er voor dat er geen ontwikkelingen plaats gaan vinden die mogelijk schadelijk zouden kunnen zijn voor de realisatie van de onder deze dubbelbestemming vallende functies.

### **4.2.2.2 Landelijk gebied**

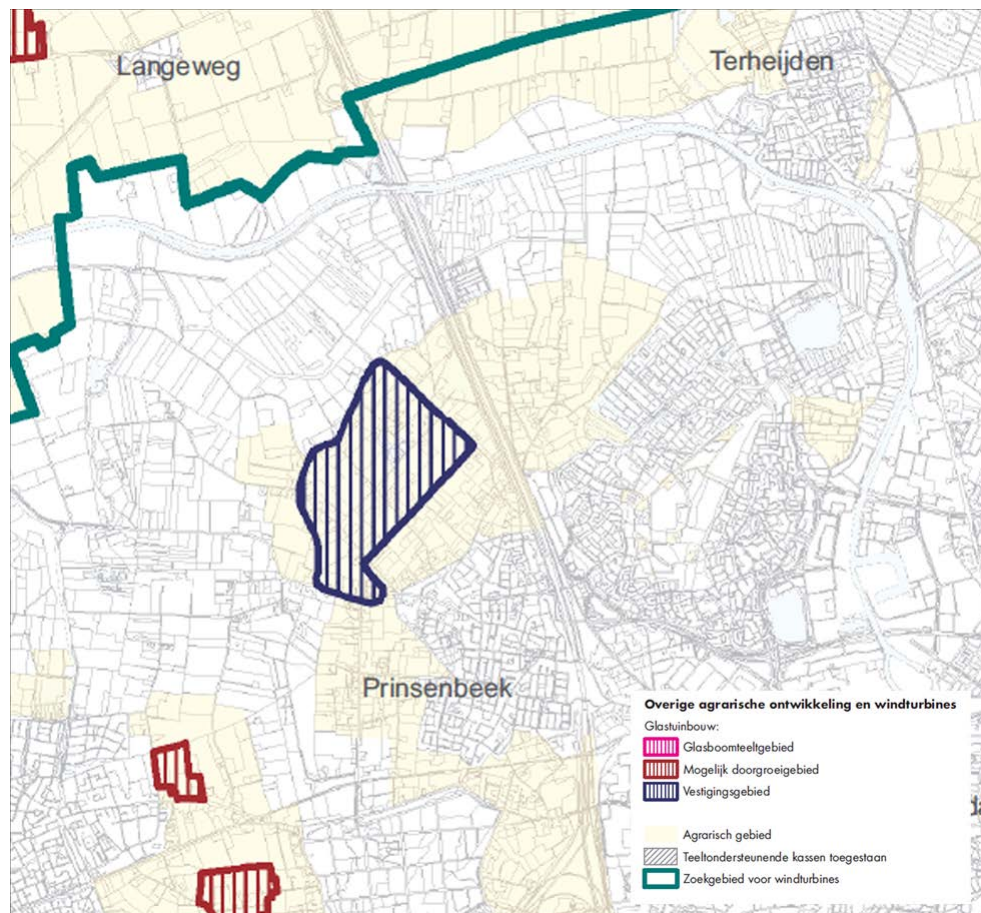
Het deel van het plangebied dat niet is aangewezen als Groenblauwe mantel, is in de Structuurvisie bestempeld als Landelijk gebied. De provincie ziet het Landelijk gebied als een multifunctionele gebruiksruiimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Hierbij zijn de land- en tuinbouw de grootste ruimtegebruikers. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is in principe niet toegestaan, uitgezonderd in de speciaal hiervoor aangewezen gebieden



(landbouwontwikkelingsgebieden en glastuinbouwvestigingsgebieden). Binnen het plangebied is alleen sprake van een glastuinbouwvestigingsgebied.

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan heeft het perspectief gemengd landelijk gebied meegekregen. Dit is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. De gemeente dient lokaal af te wegen of er een ontwikkelingslijn wordt gevolgd van een agrarische economie (agrarische sector als economische drager) of een plattelandseconomie (nieuwe economische dragers).

Een uitzondering hierop vormt het glastuinbouwvestigingsgebied. Hier worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.



Overige agrarische ontwikkeling

#### *Vertaling in bestemmingsplan*

De gronden in het Landelijk gebied zijn bestemd tot Agrarisch. Qua economie wordt de koers gevolgd van plattelandseconomie. Het betreft een gemengd gebied qua wonen en agrarische bedrijven en bovendien vormt het plangebied het uitloopgebied voor de bewoners van Prinsenbeek en de Haagse Beemden. De koers van een plattelandseconomie geeft de agrariërs meer ruimte voor nevenactiviteiten om op die manier hun bedrijf levensvatbaar te houden. De gemeente Breda wil bijdragen aan de oplossingen voor ondernemers vanuit de concepten intensivering, verdere professionalisering en het ontsluiten van nieuwe afzetmarkten voor nieuwe producten. Het wegvallen van werkgelegenheid in de landbouwsector als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden, schaalvergroting en het ontbreken van bedrijfsopvolgers heeft directe gevolgen voor de leefbaarheid in het buitengebied. Bij de omvorming van de traditionele agrarische economie naar een plattelandseconomie worden met name de recreatieve en toeristische kansen gestimuleerd (nevenactiviteiten en verbrede landbouw).

In het onderstaande komen de verschillende agrarische sectoren aan bod aan de hand van hetgeen in de Verordening ruimte is vastgelegd en wordt er meer specifiek ingegaan op de regels per sector.

Hierbij worden tevens de extra randvoorwaarden aangegeven die gelden indien een agrarisch bedrijf in de Groenblauwe mantel ligt. Eerst wordt omschreven wat in de Verordening ruimte hierover is bepaald waarna een vertaling naar het bestemmingsplan wordt gegeven met indien noodzakelijk een toelichting daarop.

### ***Stedelijke ontwikkeling in de gebieden integratie stad - land***

Een bestemmingsplan, gelegen in een gebied integratie stad – land, kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling en geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie. Deze stedelijke ontwikkeling dient aan te sluiten bij het bestaand stedelijk gebied of als een nieuwe cluster van stedelijke bebouwing waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Bovendien dient verzekerd te zijn dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. De toelichting op het bestemmingsplan dient hiervoor een verantwoording te bevatten.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Binnen de Structuurvisie 2030 zal richting worden bepaald inzake het toestaan van stedelijke ontwikkelingen in de gebieden integratie stad-land. Vooralsnog wordt de huidige structuurvisie als richtinggevend beschouwd. Dit betekent dat aan de gebieden integratie stad-land in de bestemmingsplannen buitengebied vooralsnog agrarische bestemmingen zullen worden toegekend waarbinnen stedelijke ontwikkelingen vooralsnog niet mogelijk worden gemaakt. Mochten zich ontwikkelingen in die richting voordoen zullen deze op dat moment worden beoordeeld en indien aanvaardbaar in een apart plan worden geregeld.

### ***Regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied of hun zoekgebied***

Een bestemmingsplan gelegen in een kern in het landelijk gebied of zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, behorend bij een kern in landelijk gebied, sluiten uit dat bedrijven gelegen zijn op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Dit is niet van toepassing voor zover de bestemming is verwezenlijkt of voor de regionale bedrijventerreinen. Een bestemmingsplan kan toch voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Nu in het onderhavige gebied geen sprake is van een kern in het landelijk gebied, voor Breda zijn alleen Effen en Ulvenhout als zodanig aangewezen, is een regeling in het onderhavige bestemmingsplan overbodig.

### ***Grondgebonden agrarische bedrijven in gebieden agrarisch met waarden (Groenblauwe mantel)***

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel mag geen nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf toestaan maar kan wel regelen dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. Bovendien kan het plan voorzien in een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Voorts wordt bepaald dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok waaronder de bouw of de uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen of de bouw van een voorziening ten behoeve van het opwekken van duurzamere energie door middel van biomassavergisting ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Binnen de gebieden met de bestemming agrarisch met waarden is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf niet toegestaan. Wel zijn hervestiging van bedrijven in vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties en omschakeling alsmede uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf toegestaan tot een bouwblok grootte van maximaal 1,5 ha in een agrarisch gebied met waarden met dien verstande dat:

- a. De ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan de ecologische en landschappelijke waarden en

kenmerken. Hierbij geldt dat minimaal een investering in landschapskwaliteit dient plaats te vinden krachtens de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

- b. Bij bouw van bedrijfsgebouwen dient uit een in te winnen advies van de AAB te blijken dat deze gebouwen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering en de continuïteit hiervan.
- c. Binnen het bouwblok van een agrarisch bedrijf zijn kassen in de vorm van (permanent) teeltondersteunende voorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte van 0,5 ha.
- d. Omschakeling en doorgroei naar zelfstandig glastuinbouwbedrijf of intensieve veehouderij of ander niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- e. Glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan voor zover ze reeds bestaand zijn en mogen niet groter worden dan 3,5 ha waarvan 3 ha netto glas.

#### *Toelichting*

*De gehanteerde oppervlakte voor de agrarische bouwvlakken past bij de huidige agrarische bedrijfsvoering en passen in het algemeen binnen de landschappelijke structuur van de gebieden met de bestemming agrarisch met waarden. Hierbij wordt aangetekend dat het hier om maximumoppervlakte gaat en dat per bouwblok een afweging wordt gemaakt waarbij het streven is dat maatwerk wordt geleverd met inachtneming van eventuele ontwikkelingen binnen de planperiode en passend binnen zowel de agrarische bedrijfsvoering als het landschappelijke casco.*

#### **Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven (met uitzondering glastuinbouw en intensieve veehouderij) in gebieden agrarisch met waarden (Groenblauwe mantel)**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel:

- a. bepaald dat nieuwvestiging van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
- b. bepaald dat hervestiging van en omschakeling naar overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- c. kan voorzien in een uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- d. kan voorzien in een redelijk uitbreiding van aan een overig niet- grondgebonden agrarisch bedrijf met een grotere omvang dan 1,5 ha mits voldoende verantwoord en onder in de Verordening ruimte genoemde voorwaarden inzake ruimtelijke kwaliteit, verhouding bruto/netto ruimtebeslag en bebouwingspercentages passend bij de omgeving;
- e. kan binnen het bouwblok voorzien in de bouw van een voorziening ten behoeve van het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

#### **Vertaling in bestemmingsplan**

Nieuwvestiging en hervestiging van dan wel omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven in agrarisch gebied met waarden is niet toegestaan. Uitbreiding van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan tot ten hoogste 1,5 hectare mits uit een in te winnen advies van de AAB blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en de continuïteit hiervan en deze uitbreiding een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

#### *Toelichting*

*De gehanteerde oppervlakten passen bij de huidige agrarische bedrijfsvoering en passen in het algemeen binnen de landschappelijke structuur van gebieden met de bestemming agrarisch met waarden. Hierbij wordt aangetekend dat het hier om maximumoppervlakte gaat en dat per bouwblok een afweging wordt gemaakt waarbij het streven is dat maatwerk wordt geleverd met inachtneming van eventuele ontwikkelingen binnen de planperiode en passend binnen zowel de agrarische bedrijfsvoering als het landschappelijke casco.*

#### **Aanwijzing, begrenzing en bescherming van complexen van cultuurhistorisch belang**

1. Als complex van cultuurhistorisch belang zijn aangewezen de als zodanig aangeduide gebieden waarvan de geometrische plaatsbepaling met een indicatieve begrenzing is vastgelegd.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een complex van cultuurhistorisch belang zoals aangewezen op grond van het eerste lid, neemt de geldende bestemming en de met het oog daarop gegeven regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende

bouwwerken in acht.

- a. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
- b. e beoogde ruimtelijke ontwikkeling een uitwerking is van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop deze ruimtelijke ontwikkeling haar werking heeft alsmede van het te voeren beleid voor dat gebied.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Binnen complexen die van cultuurhistorisch belang zijn doordat een of meerdere gebouwen worden beschouwd als cultuurhistorisch waardevol gemeentelijk dan wel Rijksmonument zijn aangewezen is wijziging in een andere functie waaronder wonen mogelijk mits de toelichting bij de aanvraag is verantwoord dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex. Bij omzetten naar wonen is splitsing in maximaal twee woningen toegestaan.

#### *Toelichting*

*Bovengenoemde invulling is een voortzetting van het huidige beleid. Dit beleid is gericht op het behoud van cultuurhistorische panden door deze een passende functie of extra mogelijkheden (extra woning) te geven.*

### **Ontwikkelingsperspectief voor de agrarische gebieden**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- a. een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd, en
- b. een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd, rekening houdend met in ieder geval de landbouwontwikkelingsgebieden, de vestigingsgebieden voor glastuinbouw en de gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Binnen het buitengebied van Breda geldt een ontwikkeling richting gemengde plattelandseconomie. De gekozen ontwikkelingsrichting komt voort uit de functie als uitloopgebied van de stad, de reeds aanwezige functiemenging in het landelijk gebied en de aanwezige landschappelijke waarden die een agrarische bedrijfsvoering kunnen belemmeren. In de toelichting van elk bestemmingsplan wordt dit nader gemotiveerd. De koers van een plattelandseconomie geeft de agrariërs meer ruimte voor nevenactiviteiten om op die manier hun bedrijf levensvatbaar te houden. De gemeente Breda wil bijdragen aan de oplossingen voor ondernemers vanuit de concepten intensivering, verdere professionalisering en het ontsluiten van nieuwe afzetmarkten voor nieuwe producten. Het wegvallen van werkgelegenheid in de landbouwsector als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden, schaalvergroting en het ontbreken van bedrijfsopvolgers heeft directe gevolgen voor de leefbaarheid in het buitengebied. Bij de omvorming van de traditionele agrarische economie naar een plattelandseconomie worden met name de recreatieve en toeristische kansen gestimuleerd (nevenactiviteiten en verbrede landbouw).

### **Grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied:

- a. bepaalt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
- b. kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan;
- c. kan voorzien in een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- d. bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok;
- e. binnen het bouwvlak de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen waaronder de bouw van kassen, met dien verstande dat ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> netto glas is toegestaan, de bouw van permanent teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen of



tunnels, (bijv. stellingen of containervelden) tot een netto oppervlakte van maximaal 3 ha en de bouw van een voorziening voor het opwekken van duurzame energie door middel van biomassa-vergisting ten behoeve van een agrarisch bedrijf zijn toegestaan.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Binnen het agrarisch gebied is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf niet toegestaan. Hier zijn hervestiging van en omschakeling naar alsmede uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan tot een bouwblok-grootte van 1,5 ha. Binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden - landschappelijk is een uitbreiding tot 3 ha toegestaan ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde kassen of tunnels. Hierbij geldt dat een investering in landschapskwaliteit dient plaats te vinden krachtens de Landschapsinvesteringsregeling Breda en uit een in te winnen advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen dient te blijken dat deze teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering en de continuïteit hiervan.

Binnen het bouwblok van een agrarisch bedrijf zijn kassen in de vorm van (permanent) teeltondersteunende voorzieningen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 0,5 ha. Er zijn geen gebieden in Breda aangewezen waar meer permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van kassen zijn toegestaan. Omschakeling en doorgroei naar een zelfstandig glastuinbouwbedrijf is hierbij niet toegestaan.

### *Toelichting*

*De gehanteerde oppervlakten passen bij de huidige agrarische bedrijfsvoering en passen in het algemeen binnen de landschappelijke structuur van gebieden met de bestemming agrarisch. Hier wordt aangetekend dat het hier om maximumoppervlakte gaat en dat per bouwblok een afweging wordt gemaakt waarbij het streven is dit zo klein mogelijk te houden en passend binnen zowel de agrarische bedrijfsvoering als het landschappelijke casco.*

### **Overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in het agrarisch gebied :

- a. bepaalt dat nieuwvestiging van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
- b. kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven is toegestaan;
- c. kan voorzien in een uitbreiding van een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf tot ten hoogste 1,5 hectare mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- d. kan voorzien in een redelijk uitbreiding van aan een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met een grotere omvang dan bepaald onder c mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
  1. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
  2. de inrichting van het bouwblok een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
  3. er sprake is van een bebouwingspercentage van het bouwblok en een bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling;
- e. bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok;
- f. kan binnen het bouwblok voorzien in de bouw van een voorziening ten behoeve van het opwekken van duurzame energie door middel van biomassa-vergisting ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Nieuwvestiging en hervestiging van dan wel omschakeling naar niet-grondgebonden agrarische bedrijven in agrarisch gebieden is niet toegestaan. Uitbreiding van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan tot ten hoogste 1,5 hectare mits uit een in te winnen advies van de AAB blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering en de continuïteit hiervan en met inachtneming van de Landschapsinvesteringsregel gemeente Breda

### *Toelichting*

*De gehanteerde oppervlakten passen bij de huidige agrarische bedrijfsvoering en passen in het*

*algemeen binnen de landschappelijke structuur van gebieden met de bestemming agrarisch. Hierbij wordt aangetekend dat het hier om maximumoppervlakte gaat en dat per bouwblok een afweging wordt gemaakt waarbij het streven is dat maatwerk wordt geleverd met inachtneming van eventuele ontwikkelingen binnen de planperiode en passend binnen zowel de agrarische bedrijfsvoering als het landschappelijke casco.*

### **Intensieve veehouderij**

Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen een extensiveringsgebied bepaald dat nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij niet zijn toegestaan. Bovendien mag bij bestaande bedrijven slechts één bouwlaag gebruikt worden. Qua bouwvlakgrootte moet worden aangesloten op de grootte zoals dit in de onherroepelijke bestemmingsplannen zijn opgenomen. En mogen slechts een uitbreiding krijgen van maximaal 15% en vormverandering niet is toegestaan.

Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen een verwevingsgebied bepaald dat nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij zijn toegestaan op een duurzame locatie. Bovendien mag slechts één bouwlaag gebruikt worden. Het bouwvlak mag nooit groter worden dan 1,5 ha en bij uitbreiding dient een deel van het bouwvlak te worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing. Een voorziening voor biomassavergisting is toegestaan.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Er zal slechts ruimte worden geboden aan bestaande bedrijven binnen de verwevingsgebieden onder de voorwaarden als in de Verordening ruimte aangegeven.

### *Toelichting*

*In de praktijk is er al langere tijd weinig tot geen behoefte aan hervestiging om omschakeling naar intensieve veehouderij. Daarnaast levert het feit dat een en ander slechts is toegestaan op een duurzame locatie veel discussie op en is moeilijk hiervoor een objectief toetsbare omschrijving te geven hetgeen weer probleem geeft bij de beoordeling van een eventueel verzoek. Er wordt dan ook voor gekozen alleen de bestaande bedrijven, voor zover mogelijk, te accommoderen binnen de voorwaarden en regels uit de Verordening ruimte.*

### **Glastuinbouw**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een vestigingsgebied glastuinbouw bepaald dat nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan binnen daartoe aangewezen gedeelten van dat vestigingsgebied alsmede uitbreiding van glastuinbouwbedrijven toestaan mits de toelichting daartoe een verantwoording bevat.

Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten de vestigingsgebieden bepaald dat uitbreiding van solitaire glastuinbouwbedrijven is toegestaan tot ten hoogste 3 hectare netto glas.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Solitaire glastuinbouwbedrijven binnen het plangebied mogen uitbreiden tot maximaal 3,5 ha waarvan maximaal 3 ha uit glasopstanden mag bestaan. Uitbreiding tot deze oppervlakte, voor zover nog mogelijk, wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Bij uitbreiding dient voldaan te worden de Landschapsinvesteringsregeling Breda vanuit de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

Nieuwvestiging en omschakeling naar glastuinbouw is slechts mogelijk binnen de door de provincie aangewezen mogelijk doorgroeigebied. Naar aanleiding van een langdurige discussie is door de raad op 22 december 2011 de Beleidslijn glastuinbouwgebied Prinsenseek vastgesteld. Voornaamste conclusie uit deze beleidslijn is dat vanwege aanwezige waarden het in de Verordening ruimte opgenomen mogelijk doorgroeigebied Prinsenseek in verkleinde vorm wordt opgenomen. Met name de gronden direct grenzend aan de noordelijk gelegen Brielsedreef en de Overveldsestraat blijven zo gevrijwaard van kassenbouw. Het resterende gebied blijft als mogelijk doorgroeigebied overeind. Voor het mogelijk doorgroeigebied geldt een maximale bouwvlakgrootte van 4,5 ha waarvan maximaal 4 ha uit glasopstanden mag bestaan. Uitbreiding tot deze oppervlakte, voor zover er nog ruimte beschikbaar is, wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Bij uitbreiding dient voldaan te worden de Landschapsinvesteringsregeling Breda vanuit de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

### *Toelichting*

*Deze regeling is afgestemd op de Beleidslijn glastuinbouwgebied Prinsenbeek voor zover dit het mogelijk doorgroeigebied betreft. Qua regeling is nu ook aangesloten op de lijn uit het bestemmingsplan Buitengebied Zuid en de Verordening ruimte waarbij telkens sprake is van bouwvlakken waarbinnen maximaal te benoemen netto glas aanwezig mag zijn c.q. gebouwd mag worden. Voor het mogelijk doorgroeigebied is voorgesteld maximaal 4 ha netto glas en een bouwvlak van maximaal 4,5 ha. Bestaande glastuinbouwbedrijven buiten het mogelijk doorgroeigebied mogen maximaal 3 ha netto glas hebben en een bouwvlak van maximaal 3,5 ha. Hiermee komt ook het verschil tussen de bedrijven beter tot hun recht. Hier wordt dan ook met de maximale normering van de Verordening ruimte meegegaan. De gehanteerde maximale oppervlakte biedt perspectief voor een economisch en ecologisch duurzamer bedrijf.*

### **Wonen buiten bestaand stedelijk gebied**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, stelt regels ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen en zelfstandige (permanente) bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

Een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste een woning binnen het bij dat bedrijf behorende bouwblok of bestemmingsvlak mits de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is, de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning en het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren.

Bovendien kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bestemmingsvlak, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorische bebouwing.

Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie binnen de Groenblauwe mantel of het agrarisch gebied niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de bouw van een of meer woningen mits aan de regels van de provincie in dit kader wordt voldaan.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

- a. De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bestemmingsvlak wordt toegestaan, mits de bebouwing landschappelijk wordt ingepast.
- b. Het omzetten van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning wordt toegestaan, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt voor zover deze niet van cultuurhistorische waarde is en de bebouwing verder landschappelijk wordt ingepast.
- c. Aanvullend geldt dat maximaal 250 m<sup>2</sup> van de bebouwing mag blijven staan.
- d. Bestaande woningen mogen geen grotere inhoud krijgen dan 750 m<sup>3</sup> en bijgebouwen mogen niet groter worden dan 100 m<sup>2</sup>.
- e. Er wordt de mogelijkheid geboden bij woningen na sloop van bijgebouwen een gedeelte hiervan toe te voegen aan de inhoud van de woning of de oppervlakte van een bijgebouw tot een in het plan genoemde maximale inhoud of oppervlakte.
- f. Er wordt vooralsnog geen ruimte geboden voor ruimte voor ruimte kavels. Hiervoor zal in overleg met de provincie maatwerk worden geleverd.

### **Toelichting**

*De gehanteerde maten zijn gangbare maten voor bebouwing in het buitengebied mede ook gelet op de grootte van de huiskavels die er veelal aan verbonden zijn en de functie die een dergelijke huiskavel heeft (bijvoorbeeld het hobbymatig houden van dieren). Voor de maximale grootte van de woningen is aangesloten bij de maat die al voor bedrijfswoningen in het buitengebied geldt. De ruimte voor ruimteregeling is op dit moment nog verankerd in de Structuurvisie Groen en Rood waarbij mogelijkheden worden geboden om op diverse locaties extra woningen (maximaal 60) te bouwen. Op grond van deze regeling zijn inmiddels voor een kleine 20 woningen bestemmingsplannen in de maak. Deze Structuurvisie zal overgaan in de Structuurvisie Breda 2030. Vanwege de specifieke voorwaarden die verbonden zijn aan deze ruimte voor ruimte kavels en de rol van de provincie hierin worden niet rechtstreeks in de plannen mogelijkheden hiertoe geboden maar zal*

*indien nodig in deze maatwerk worden geleverd en via postzegelplannen eventueel alsnog mogelijk worden gemaakt.*

### **Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land, kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Hieraan zijn wel de volgende voorwaarden verbonden. Het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren, er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling en geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling voor Ruimte voor Ruimte kavels.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Binnen een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land, worden geen mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woningen.

### *Toelichting*

*Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied is in Breda geregeld via de Structuurvisie Groen en Rood en deze visie is vergelijkbaar met de Ruimte voor Ruimte regeling zoals die ook in de Verordening Ruimte is opgenomen. Hierin is op landschappelijke overwegingen een zorgvuldige afweging gemaakt waar woningen in het buitengebied kunnen worden toegevoegd zonder de kwaliteit van het gebied aan te tasten. Een actualisatie van dit beleid zal worden opgenomen in de Structuurvisie 2030. Bestemmingsplantechnisch zal dit pas worden vertaald in een bestemmingsplan specifiek voor de betreffende locatie als aan alle voorwaarden uit de genoemde Structuurvisie is voldaan. Dit heeft voornamelijk te maken met de eis van de provincie dat eerst een vergunning van hen aanwezig moet zijn voordat een plan voor de bouw van deze woningen in procedure kan worden gebracht.*

### **Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> ;
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de Groenblauwe mantel, deze ontwikkeling gepaard moet gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken en voor zover gelegen in een agrarisch gebied bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m<sup>2</sup> of van een niet- agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger, mits de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert, er sprake is van een bebouwingspercentage en



bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling, ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de Groenblauwe mantel, deze ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken en de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw, voorziet in een vestiging binnen vrijkomende bestaande agrarische bebouwing of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 2.500m<sup>2</sup> ;
- b. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bouwvlak voor bedrijfsbebouwing met een omvang van meer dan 400 m<sup>2</sup> ;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een zelfstandige kantoorvoorziening;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> ;
- h. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- i. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- j. er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap volgens de Landschapsinvesteringsregeling Breda;
- k. in bijgebouwen is de uitoefening van huisgebonden beroepen toegestaan tot een oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, voorziet in de bouw van tijdelijke bouwwerken ten behoeve van het bouwen van een carnavalswagen met dien verstande dat:

- a. deze binnen dan wel binnen een afstand van 30 meter van een bestemmingsvlak worden geplaatst;
- b. deze geen grotere hoogte hebben dan 10 meter;
- c. deze geen grotere oppervlakte hebben dan 400 m<sup>2</sup>;
- d. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar mogen worden geplaatst en na afloop van die termijn moeten worden verwijderd.

### *Toelichting.*

*De gehanteerde regels sluiten aan op de regels zoals die in de Uitwerking functieverruiming Buitengebied gehanteerd worden. Deze blijken goed aan te sluiten op de praktijk. Door de gehanteerde beperkingen/maatvoering wordt oneigenlijke concurrentie met bedrijventerreinen voorkomen en mogelijke overlast door onder meer aan- en afrijdend verkeer tegengegaan.*

### **Landgoederen**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied, kan voorzien in de vestiging van een niet landgoed met een omvang van ten minste 10 ha. Per 5 ha landgoed is de bouw van één extra woning toegestaan en dient minimaal 5 ha nieuwe openbare natuur te worden aangelegd.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

De mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe landgoederen in nu nog geregeld via de Structuurvisie Groen en Rood. Hierin zijn de randvoorwaarden beschreven op basis waarvan nieuw landgoederen kunnen worden gevestigd. Een actualisatie van dit beleid zal worden opgenomen in de Structuurvisie 2030. Bestemmingsplantechnisch zal dit pas worden vertaald in een bestemmingsplan aan de hand van concrete verzoeken en als aan alle voorwaarden hiertoe Structuurvisie is voldaan. Vanwege de specifieke voorwaarden zoals onderhoud, beheer en openstelling van de nieuwe natuur is maatwerk nodig is, is de mogelijkheid om nieuwe landgoederen te vestigen niet rechtstreeks in het plan geregeld.

### **Afwijkende regels voor agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een agrarisch-technisch hulpbedrijf, een agrarisch verwant bedrijf of een bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het opwekken van duurzamere energie door middel van biomassavergisting, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, met inbegrip van een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan onder voorwaarden inzake landschappelijke inpassing en bebouwingspercentage, voorzien in een redelijke uitbreiding van een bedrijf, als bedoeld in het eerste lid, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied dan wel een agrarisch gebied met waarden- landschapswaarden, met inbegrip van een vestigingsgebied glastuinbouw, voorziet in een vestiging binnen vrijkomende bestaande agrarische bebouwing of een uitbreiding hierbinnen van een agrarisch-technisch hulpbedrijf, een agrarisch verwant bedrijf of een bedrijf dat geheel of in overwegende mate is gericht op het opwekken van duurzamere energie door middel van biomassavergisting, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare en mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- b. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- c. er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap volgens de Landschapsinvesteringsregeling Breda;
- d. Vestiging van een nieuwe paardenhouderij, niet zijnde een manege, binnen vrijkomende bestaande agrarische bebouwing is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. een dergelijke vestiging niet is toegestaan binnen de bestemming Agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden;
  2. voor het bedrijf een rijhal aanwezig mag zijn van maximaal 1200 m<sup>2</sup>;
  3. het bouwvlak een maximale oppervlakte mag hebben van 1,5 ha;
  4. de nieuwe functie geen extra belemmering op gaat leveren voor de in de omgeving reeds aanwezige bedrijvigheid;
  5. de te ontwikkelen activiteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben in die zin dat aanvullende verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn dan wel de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang komt.
  6. parkeren voor het bedrijf op eigen terrein dient plaats te vinden;
  7. voldaan wordt aan regel a t/meter c;
  8. voor bestaande paardenhouderijen gelden dezelfde voorwaarden als onder 1 t/m 7 is aangegeven.

### **Toelichting**

*Om lange transportafstanden van vaak langzaam verkeer en groot materieel te voorkomen (verkeersveiligheid, hinder) worden voor agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven binnen het agrarische gebied mogelijkheden geschapen die passen binnen het landschappelijke casco.*

*Nieuwvestiging van maneges is niet toegestaan. De bestaande maneges zullen, voor zover aanwezig, wel worden geaccommodeerd binnen het bestemmingsplan middels de bestemming 'Sport'. Ze zullen grotendeels gelijkwaardig worden geregeld als de overige paardenhouderijen als bedoeld onder d met dit verschil dat per manege maximaal 4000 m<sup>2</sup> rijhal aanwezig mag zijn in verband met de diverse activiteiten die binnen een dergelijk bedrijf worden gehouden zoals o.a. wedstrijden en de speciale voorzieningen die noodzakelijk bij bijvoorbeeld instructie aan mindervaliden.*

### **Afwijkende regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorziet in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een horecabedrijf in de milieucategorie 1 of 2 of van een maatschappelijke voorziening, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare en niet leidt tot een grootschalige voorziening.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Binnen een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glastuinbouw, is de nieuwvestiging van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening niet toegestaan. Voor bestaande horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen in het buitengebied gelden de volgende voorwaarden:

- a. een bestemmingsvlak met een omvang van maximaal 1 hectare in geval van een maatschappelijke voorziening;
- b. een bestemmingsvlak met een omvang van maximaal 0,5 hectare in geval van een horecavoorziening;
- c. de ontwikkeling past binnen het bestaande gemeentelijk beleid;
- d. er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap volgens de Landschapsinvesteringsregeling Breda;
- e. er is geen sprake van een grootschalige voorziening.

#### *Toelichting*

*Een duidelijk beeld over de zelfstandige horeca in het buitengebied en in hoeverre deze vraag en aanbod hier in evenwicht zijn ontbreekt. Dit betekent dat maatwerk noodzakelijk is waarbij per voorgenomen ontwikkeling nagegaan dient te worden of de ontwikkeling past op de beoogde locatie en binnen het betreffende gemeentelijke beleid. In het bestemmingsplan zijn dan ook niet rechtstreeks zelfstandige horecavestigingen toegestaan maar zal een en ander eventueel via maatwerk geregeld worden.*

### **Aanvullende en afwijkende regels voor recreatiewoningen**

Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied mag de bouw van solitaire recreatiewoningen niet toestaan maar kan wel voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan onder voorwaarden voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een complex van recreatiewoningen, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 hectare en dit niet leidt tot een grootschalige voorziening.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Nieuwe recreatiewoningen zullen niet worden toegestaan en een bestemmingsplan dat is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied voorziet in een vergroting van de inhoud van bestaande solitaire recreatiewoningen tot ten hoogste 150 m<sup>3</sup>.

#### *Toelichting*

*De gehanteerde volumes zijn bestaand beleid welke in de praktijk voldoen.*

### **Afwijkende regels voor dagrecreatie**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan onder voorwaarden voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een dagrecreatief terrein, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot voor zover gelegen binnen de Groenblauwe mantel, een bij de aangewezen bestemming behorende gebruiksactiviteit van gebouwen met een totale omvang van meer dan 1,5 hectare en niet leidt tot een grootschalige voorziening.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

Binnen een bestemmingsplan dat is gelegen in de Groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, wordt vooralsnog niet rechtstreeks voorzien in het vestigen van dagrecreatief terreinen.

#### *Toelichting*

*De gemeente heeft op dit moment een drietal dagrecreatiebedrijven in de vorm van campings. Om deze bedrijven hun bestaansrecht te kunnen garanderen is er voor gekozen vooralsnog geen nieuwe bedrijven mogelijk te maken. Mocht zich toch een initiatief voordoen dat gehonoreerd zou kunnen worden zou dit via maatwerk kunnen gebeuren. Wel is bij agrarische bedrijven de mogelijkheid*

gegeven via boerderijkamperen (maximaal 15 eenheden, 25 binnen het gebied met de bestemming Agrarisch, niet zijnde glastuinbouwvestigingsgebied) enige uitbreiding van het aantal kampeermiddelen binnen de gemeente te krijgen.

### **Regels voor kleinschalige vrije-tijds- voorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied**

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de kernrandzone kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinten en andere kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen mits:

- a. de beoogde ontwikkeling slechts beperkte bebouwing met zich brengt waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging;
- b. er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking.

### **Vertaling in bestemmingsplan**

In het onderhavige bestemmingsplan is hiervoor geen regeling opgenomen.

#### *Toelichting*

*Op dit moment is geen sprake van de behoefte van de vestiging van kleinschalige vrijetijdsvoorzieningen. Doordat de aard van dergelijke terreinen zeer uiteenlopend kan zijn zal een eventuele vestiging steeds maatwerk zijn en, indien aanvaardbaar, via een specifiek voor die ontwikkeling op te stellen bestemmingsplan verlopen. Wel zijn de agrarische bedrijven als nevenactiviteit of verbrede landbouw de mogelijkheid geboden dit soort activiteiten op kleinschalige basis en passend binnen het vestigingsgebied te ontplooiën.*

### **Niet in de Verordening ruimte benoemde zaken**

#### **Huisvesting seizoensarbeiders.**

In uitzondering op de regels dat bijgebouwen niet mogen worden bewoond kan worden afgeweken ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders middels het verbouwen en het toestaan van bewoning van bedrijfsgebouwen of middels het plaatsen van stacaravans en/of woonunits onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik als tijdelijke huisvesting slechts is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar hetgeen dient te worden aangetoond aan de hand van een registratie;
- b. deze dienen te worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van het betreffende bedrijf;
- c. de te plaatsen caravans of woonunits landschappelijk ingepast dienen te worden conform het bepaalde in de Landschapsinvesteringsregeling Breda;
- d. per bedrijf maximaal 40 seizoensarbeiders mogen worden gehuisvest tenzij aannemelijk gemaakt wordt dat een groter aantal werknemers nodig is in verband met de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf;
- e. deze tijdelijke huisvesting mag worden ingericht voor werknemers die uitsluitend werkzaam zijn op het bedrijf waar zij worden gehuisvest;
- f. de noodzaak tot het hebben en huisvesten van seizoensarbeiders op het bedrijf afdoende is aangetoond waartoe een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen vereist is;
- g. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen voor de omliggende bedrijven.

#### *Toelichting*

*Met betrekking tot de huisvesting van seizoensarbeiders acht de provincie permanente huisvesting niet gewenst en daarom scheidt de gemeente de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning de huisvesting van deze arbeiders in een bedrijfsgebouw, stacaravans of woonunits mogelijk te maken. Tot op heden worden er mogelijkheden geboden om onder voorwaarden gedurende maximaal 6 maanden per jaar maximaal 40 seizoensarbeiders te huisvesten. Uit de praktijk blijkt dat met name de grotere vollegrondsbetrieben meer arbeiders nodig hebben in het oogstseizoen. Om de huisvesting van deze mensen mogelijk te maken is in de regeling nu een uitzondering opgenomen voor dit soort bedrijven. Op grond van een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen kan indien nodig voor meer personen toestemming worden gegeven.*

#### **Paardenbakken**

Ten behoeve van het plaatsen van paardenbakken die niet binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Bedrijf' passen is in het bestemmingsplan bij de bestemmingen 'Agrarisch' en Agrarisch met waarden - Landschapswaarden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid regelt de mogelijkheid om de betreffende bestemmingsvlakken uit te breiden met maximaal 1300 m<sup>2</sup> alleen



voor een paardenbak ten behoeve van het (hobbymatig) houden van paarden mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. per bedrijf of woning één paardenbak is toegestaan;
2. deze redelijkerwijs niet binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Bedrijf' kan worden gesitueerd;
3. deze uitbreiding maximaal 1300 m<sup>2</sup> bedraagt;
4. de paardenbak geen grotere bouwhoogte mogen hebben dan 1,5 meter en worden uitgevoerd als open constructie.

#### *Toelichting*

*Paardenbakken mogen alleen binnen de bouw- of bestemmingsvlakken worden opgericht. Hierbij mag dan ook verlichting worden geplaatst. Voldaan dient wel te worden aan de regels in het bestemmingsplan voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (hekwerken 2,50 meter en lichtmasten maximaal 6 meter).*

*In de praktijk komt het vaak voor dat de vraag komt van een bewoner in het buitengebied voor het plaatsen van een paardenbak. Veelal past deze binnen het bouw- of bestemmingsvlak maar soms heeft het betreffende vlak een dermate geringe omvang dat dit niet mogelijk is. Vanwege het feit dat het toch vaak om een legitieme vraag gaat, belanghebbende is omwille van zijn hobby met paarden in het buitengebied gaan wonen en wil graag een mogelijkheid hebben om deze binnen een omheinde omgeving te berijden, is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden het bestemmingsvlak van de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' te vergroten met maximaal 1000 m<sup>2</sup> teneinde het plaatsen van een paardenbak toch mogelijk te maken. De Verordening ruimte verbiedt het vergroten van bouwvlakken voor deze bestemmingen niet. In dit kader ligt er tevens een verplichting te voldoen aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Bovendien dient dus het bouw- of bestemmingsvlak onvoldoende ruimte te bieden hiervoor en omdat aan de uitbreiding van het bestemmingsvlak als eis is gesteld dat het aansluitend aan het bouw- of bestemmingsvlak dient plaats te vinden ontstaat er wel een concentratie van bebouwing.*

#### **Carnavalsbouwplaatsen**

Via een uitzondering op de regel dat slechts gebouwd mag worden noodzakelijk voor en ten dienste van de bestemming is in het plan een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van deze regel ten behoeve van het tijdelijk plaatsen van bouwplaatsen voor carnavalswagens. Deze zijn op basis hiervan nu toegestaan op het bouw- of bestemmingsvlak of daar direct aansluitend aan. In principe is dit bij alle bestemmingen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. deze ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend aan een aanduiding bouwvlak of een bestemmingsvlak 'Bedrijf' of 'Wonen' moet worden geplaatst;
- b. deze geen grotere hoogte heeft dan 10 meter;
- c. deze geen grotere oppervlakte heeft dan 400 m<sup>2</sup>;
- d. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar aanwezig mag zijn en na afloop van die termijn dient te worden verwijderd;
- e. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

#### **Bed & Breakfast**

Per bouwvlak is binnen bestaande bebouwing met bestemming agrarisch of wonen zijn slaapplekken voor maximaal 10 personen toegestaan.

#### *Toelichting*

*Door de gehanteerde begrenzing blijft onderscheid met de regulier pensions en hotels gewaarborgd. Bovendien is bij meer dan 10 bedden/slaapplekken een gebruiksvergunning verplicht en een recreatieve bestemming gewenst.*

#### **Niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen**

Nevenactiviteiten zijn activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen. Onder verbrede landbouw wordt verstaan: niet-agrarische activiteiten op een agrarisch bouwvlak die verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering.

Binnen een agrarisch bouwvlak worden nevenactiviteiten en verbrede landbouw toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> met uitzondering van aan de agrarische sector verwante activiteiten waarvoor maximaal 400 m<sup>2</sup> van de bestaande bebouwing mag worden benut. Hierbij zijn de mogelijkheden voor functieverruiming beperkt tot de onder milieubelastingscategorie 1 en 2. Tevens gelden de volgende voorwaarden:

1. Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap volgens de Landschapsinvesteringsregeling Breda;
2. De ontwikkeling heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking;
3. Met uitzondering van verblijfsrecreatie beperken de openingstijden van de voorziening zich tussen 08.00 en 19.00 uur.

Voor de volgende activiteiten gelden specifieke voorwaarden:

#### **Kamperen bij de boer (kleinschalig kamperen)**

Kamperen bij de boer wordt toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Het is bij de agrarische bedrijven toegestaan om op de agrarische bouwvlakken of binnen een straal van 50 meter uit het bouwvlak tussen 15 maart en 31 oktober maximaal 15 of 25 (binnen de bestemming Agrarisch) kampeermiddelen te plaatsen. Hierbij is een landschappelijke inpassing verplicht.

#### **Kleinschalige horeca**

Droge horeca (niet-alcoholische en zwak-alcoholische dranken) wordt in het buitengebied toegestaan als nevenactiviteit (bv bij minicamping, boerenterras bij boerenbedrijf), mits wordt voldaan aan de horecaregelgeving. Bij het beëindigen van de hoofdactiviteit vervalt ook de horecafunctie. Indien horeca wordt bedreven mag deze maximaal 30 zitplaatsen bevatten en zijn de openingstijden beperkt van 8.00 tot 19.00 uur.

#### **Ondergeschikte detailhandel**

Binnen bestaande gebouwen met een agrarische bestemming is ondergeschikte detailhandel mogelijk ten behoeve van de verkoop van streekeigen producten tot een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> toegestaan.

#### *Toelichting*

*Bovenstaande nevenactiviteiten zijn begrensd tot de genoemde oppervlakten en voorwaarden om te voorkomen dat de activiteit een hoofdtek wordt en concurrentie met gevestigde bedrijven die deze activiteiten als hoofdtek hebben voorkomen dan wel beperkt wordt. Zo worden enerzijds kansen geboden voor een plattelandseconomie waarbij de agrarische sector de kans krijgt maatschappelijk draagvlak te verwerven en anderzijds door de relatie met het agrarisch bedrijf de instandhouding van agrarische bedrijven als belangrijke beheerders van het buitengebied gestimuleerd.*

#### **4.2.2.3 Stedelijke structuur**

Een groot deel van het Landelijk gebied binnen het plangebied is tevens aangeduid als Zoekgebied verstedelijking. Zolang binnen dit gebied nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, geldt hier het perspectief van gemengd landelijk gebied.

#### *Vertaling in bestemmingsplan*

De aanduiding Zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De komende 10 jaar, de termijn waarbinnen onderhavig bestemmingsplan van kracht is, zullen er naar alle waarschijnlijkheid geen gronden in het plangebied worden aangewend voor verstedelijking. De Structuurvisie 2030 zal hierover meer informatie moeten gaan geven en zal dus geen vertaling krijgen in het onderhavige bestemmingsplan.

#### **4.2.2.4 Infrastructuur**

Binnen het plangebied maakt de bundel van A16/HSL/spoorlijn Breda-Rotterdam deel uit van de Infrastructuur. De provincie kiest voor een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische kennisclusters van Noord-Brabant. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid om zo ruimte te maken voor het versterken van de (inter) nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden. Gedurende de planperiode wordt binnen het plangebied geen uitbreiding van het wegennet voorzien.

# HOOFDSTUK 5 Milieu

## 5.1 Inleiding

Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzamer 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 Milieueffectrapportage

### 5.2.1 Algemeen

Voor het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied Noord is een planmer opgesteld, de Milieueffectrapportage Buitengebied Noord (projectnummer 247364 d.d. ). In het kader van deze milieueffectrapportage is, vanwege het feit dat het plan bepaalde ontwikkelingen mogelijk maakt, zoals vestiging en uitbreiding van glastuinbouwbedrijven en uitbreiding van veehouderijen, is tevens een passende beoordeling toegevoegd.

### 5.2.2 Regelgeving

Het doel van een milieueffectrapportage is een volwaardige en vroegtijdige inbreng van het milieubelang in de plan- en besluitvorming. De inhoudelijke en procedurele eisen rondom de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer, recentelijk gewijzigd 2012, en het Besluit m.e.r. 1994, recentelijk gewijzigd 2012.

Het Bestemmingsplan Buitengebied Noord is grotendeels consoliderend, maar maakt enkele ontwikkelingen mogelijk, waarvoor verplichtingen ten aanzien van milieueffectrapportage (m.e.r.) bestaan. Het betreft de ontwikkeling van:

1. vierde Bergboezem (mer-beoordeling)
2. glastuinbouw (mer-beoordeling)
3. opwaardering van windturbines (mer-beoordeling)
4. uitbreiding van agrarische bedrijven (Plan-m.e.r.)

Verder volgt een Plan-m.e.r.-plicht omdat niet uitgesloten kan worden dat er negatieve effecten op een Natura 2000-gebied (Ulvenhoutse bos) kunnen plaatsvinden. Hiervoor is een passende beoordeling opgesteld.

Gelet op het bovenstaande heeft de gemeente Breda besloten om een Plan-m.e.r. te doorlopen voor het gehele bestemmingsplan Buitengebied Noord.

Een m.e.r.-procedure bestaat uit een aantal procedurele stappen en producten. Het milieueffectrapport (MER) is een belangrijk onderdeel hierin. Conform artikel 7.23 van de Wet Milieubeheer bevat MER Buitengebied Noord een beschrijving van:

1. probleem en doelstelling;
2. de voorgenomen activiteit, alternatieven en varianten;
3. genomen en te nemen besluiten;
4. de huidige situatie en autonome ontwikkeling van het studiegebied;
5. de effecten van de voorgenomen activiteit op het studiegebied;
6. leemten in kennis en aanzet tot evaluatieprogramma;

In het MER is rekening gehouden met de adviezen voor reikwijdte en detailniveau zoals in de raadplegingsfase gekregen van commissie m.e.r., overheden, maatschappelijke organisatie en belanghebbenden/belangstellenden.

### 5.2.3 Onderzoek

*Milieueffectrapport.*

In de Milieueffectrapportage (plan-MER) Buitengebied Noord zijn meerdere thema's onderzocht. In onderstaande tabel zijn deze weergegeven en is aangegeven of er sprake is van een effect (++ positief, + enigszins positief, 0 positief noch negatief, - enigszins negatief, -- negatief)

Thema	Aspect	Vierde Berg-boezem	Glas-tuin-bouw	Opwaar-dering Wind-turbines	Uitbrei-ding agrarische bedrijven	Cumu-latie effect	Miti-gatie moge Lijk ?
Landschap	Landschappelijke structuur	++	--	0	-	Ja	Ja
	Landschappelijke waarden	++	--	0	-	Ja	Ja
	Ruimtelijk visuele kwaliteit	++	-	--	-	Ja	Ja
Cultuur-historie	Beschermde waarden	0	0/-	0	0	Nee	Nee
	Niet beschermde waarden	++	-	0	-	Ja	Nee
Archeo-logie	Archeologische monumenten	+	0	0	0	Nee	Nee
	Overige archeologische waarden	0	-	0/-	-	Nee	Nee
Bodem	Bodemwaarden	0	0	0	0	Nee	Nee
	Bodemverzet	-	0	0	0	Nee	Nee
	Bodemkwaliteit	+	0	0	-	Nee	Ja
	Zettinggevoeligheid	0	0	0	0	Nee	Nee
	Aardkundige waarden	0	0	0	0	Nee	Nee
Water	Oppervlaktewater	+	-	0	-	Ja	Ja
	Grondwater	+	-	0	0	Ja	Ja
	Waterkwaliteit	0/-	-	0	-	Ja	Ja
	Waterveiligheid	0	0	0	0	Nee	Nee
Natuur	Beschermde gebieden: N2000	0	-	0	--	Ja	Ja
	Beschermde gebieden: EHS	+	-	0	-	Ja	Ja
	Beschermde gebieden: Wav	0	0/-	0	-	Ja	Ja
	Beschermde soorten	+	-	0	-	Ja	Ja
Verkeer	Verkeersintensiteiten	0	0/-	0	0/-	Ja	Nee
	Verkeersveiligheid	0	0/-	0	0/-	Ja	Nee
Lucht-kwaliteit	Uitstoot luchtverontreinigende stoffen	0	0	0	0	Ja	Nee
Geluid	Geluidhinder / gehinderden	0	0	0/-	0	Ja	Nee
Licht	Lichthinder / gehinderden	0	-	0	0/-	Nee	Ja
Schaduw	Schaduwwerking / gehinderden	0	0	0/-	0	Nee	Nee
Geur	Geurhinder / gehinderden	0	0	0	0/-	Ja	Ja
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico en groeps risico	0	0	0	0	Nee	Nee
Gezond-heid.	Leefklimaat	+	0/-	0/-	0/-	Ja	Ja



- \*Onder mitigatie wordt verstaan het voorkomen of reduceren van de negatieve effecten van een besluit of feitelijk handelen door het treffen van maatregelen

De resultaten kunnen als volgt worden omschreven.

#### Landschap, cultuurhistorie en archeologie

De ontwikkelingen in bestemmingsplan Buitengebied Noord hebben wisselende effecten op het landschap. Het effect van de Vierde Bergboezem is overwegend positief: het draagt bij aan het duurzaam behoud van het open grootschalige landschap ter plaatse, de individuele elementen erin en de beleving ervan. Het effect van de windturbines is vooral ruimtelijk-visueel: ze zullen in de verre omgeving te zien zijn. Hoewel windturbines over het algemeen passend gevonden worden in grootschalige open landschappen, zullen omwonenden de windturbines mogelijk als horizonvervuiling beschouwen. De uitbreiding van glastuinbouw en agrarische bedrijven is een ontwikkeling die in principe in het landschap past: er is al sprake van glastuinbouw en agrarische bedrijvigheid in het gebied. Maatvoering en inpassing moeten wel afgestemd worden op de omliggende landschappelijke waarden. Glastuinbouw is lokaal niet passend in het kleinschalige omliggende landschap. Hetzelfde kan gelden voor de grotere mogelijke agrarische uitbreidingen in het kleinschalige landschap. Glastuinbouw en agrarische uitbreiding leiden tot verdere verdichting en verlies van doorkijken en uitzicht.

Met een goede positionering van de uitbreidingen en een goede landschappelijke inpassing passend bij de lokale landschappelijke waarden is mitigatie van effecten mogelijk.

Cultuurhistorisch leiden de ontwikkelingen niet tot verlies van waarden, anders dan de hierboven al beschreven cultuurhistorisch landschappelijke waarden. De Vierde Bergboezem beschermt en versterkt de cultuurhistorische waarden juist.

De ontwikkelingen leiden niet tot aantasting van bekende archeologische waarden. De Vierde Bergboezem beschermt de waarden juist. Of niet-bekende archeologische waarden verloren gaan is nog niet bekend. Nader onderzoek bij vergunningverlening zal dit moeten uitwijzen. De archeologische waarde is planologisch beschermd met een dubbelbestemming.

Van cumulatieve effecten is niet of nauwelijks sprake. Mochten glastuinbouw en overige agrarische bedrijvigheid maximaal uitbreiden, heeft dit wel een gezamenlijk extra negatief effect op de landschappelijke waarde van het westelijk deel van het buitengebied.

#### Bodem en water

Het effect van de ontwikkelingen op bodemaspecten is gering. De Vierde Bergboezem leidt tot grondverzet, maar gering. Afgraving leidt niet tot verlies van bodemwaarden. De bodemkwaliteit neemt op termijn toe door het verdwijnen dan wel extensiveren van het agrarisch gebruik. Aandachtspunt is wel het effect op bodemkwaliteit van eventueel binnenstromend (vervuild) Mark-water.

De windturbines hebben geen effect op bodemaspecten, er is ook geen sprake van zetting. Glastuinbouw leidt over het algemeen tot een verbetering van de bodemkwaliteit ten opzichte van overig agrarisch gebruik. Dit vanwege het gebruik van gesloten systemen voor water en mesttoevoer. Daarentegen kan uitbreiding van agrarische bedrijvigheid wel leiden tot extra verzuring van de bodem. Echter wet- en regelgeving borgt dat dit middels technieken tot een minimum beperkt blijft. Er is geen sprake van cumulatie van effecten, mitigatie is niet nodig, behalve op het aspect bodemkwaliteit bij uitbreiding van agrarische bedrijven.

De ontwikkelingen hebben meer effect op wateraspecten dan op bodemaspecten. De Vierde Bergboezem draagt bij aan de waterveiligheid van Breda. Behoudens de periodes met inundatie is het effect op water beperkt. Tijdens inundatie is er sprake van beïnvloeding van lokaal oppervlaktewater en grondwater en is de waterkwaliteit ene aandachtspunt. De windturbines hebben geen effect op wateraspecten. Glastuinbouw en uitbreiding agrarische bedrijven leiden tot toename van verharding en daarmee afname van infiltratiemogelijkheden. Hiervoor moet conform het waterbeleid retentie worden gerealiseerd. Glastuinbouw leidt over het algemeen tot een verbetering van de waterkwaliteit ten opzichte van overig agrarisch gebruik. Dit vanwege het gebruik van gesloten systemen voor water en mesttoevoer. Daar staat tegenover dat het watergebruik in kassen mogelijk een negatief effect heeft op de lokale grondwaterstand. Uitbreiding van agrarische bedrijvigheid wel leiden tot extra verzuring van grondwater. Echter wet- en regelgeving borgt dat dit middels technieken tot een minimum beperkt blijft. Er is sprake van cumulatie van effecten van glastuinbouw en overige

agrarische uitbreiding in het westelijk deel van het buitengebied. Mitigerende maatregelen zijn vooral de aanleg van retentie en maatregelen ter voorkoming van verzuring van het grondwater door uitbreiding van agrarische bedrijvigheid.

#### Natuur

De ontwikkelingen in bestemmingsplan Buitengebied Noord hebben wisselende effecten op natuurwaarden in en rond het buitengebied. In het kader van deze MER zijn de effecten op flora en fauna, Natura 2000-gebieden en Ecologische Hoofdstructuur (EHS) onderzocht.

#### Natura 2000 en passende beoordeling

Artikel 19j van de Natuurbeschermingswet bepaalt dat bij het nemen van besluiten tot het vaststellen van een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, rekening moet worden gehouden met de gevolgen die het plan kan hebben voor dat gebied. Er dient voorkomen te worden dat de kwaliteit van het gebied kan verslechteren of dat er een significant verstorend effect optreedt op de soorten waarvoor het te beschermen gebied is aangewezen. Een en ander wordt vastgesteld aan de hand van een bij een milieueffectrapport op te stellen passende beoordeling.

In het bestemmingsplan Buitengebied Noord worden mogelijkheden geboden voor het vestigen of uitbreiden van veehouderijbedrijven en glastuinbouwbedrijven. Binnen de invloedssfeer van deze ontwikkelingen ligt het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. In een passende beoordeling is onderzocht wat de effecten van de uitbreiding van veehouderijen en glastuinbouw zijn op dit gebied.

Uit de passende beoordeling is gebleken dat de depositie van stikstof op het Ulvenhoutse reeds de normen ruimschoots overschrijdt. Elke toevoeging van depositie zal leiden tot significante negatieve effecten op het betreffende gebied. Dit betekent weer dat elke uitbreiding van genoemde bedrijven zal leiden tot een hogere depositie. Daardoor wordt de situatie in het Ulvenhoutse Bos verder verslechterd hetgeen dus niet is toegestaan.

Dit heeft er toe geleid dat in het ontwerpbestemmingsplan de volgende maatregelen zijn genomen om verdere toename van stikstofdepositie op het Ulvenhoutse Bos te voorkomen:

1. Omschakeling naar welke vorm van veehouderijbedrijf dan ook is niet langer mogelijk gemaakt.
2. Uitbreiding van bouwvlakken ten behoeve van de bouw van gebouwen voor de uitbreiding van het aantal dieren of uitbreiding van de glasopstand is niet langer rechtstreeks toegestaan. Afgeweken kan worden mits wordt aangetoond dat de uitbreiding stikstofneutraal is.
3. Vestiging van glastuinbouwbedrijven binnen het vestigingsgebied mede afhankelijk wordt gesteld van het gegeven dat aangetoond dient te worden dat de vestiging stikstofneutraal is.

Stikstofneutraal betekent dat er ten opzichte van de bestaande situatie geen extra stikstofuitstoot mag optreden. In de veehouderij betekent dit dat als een bedrijf wil uitbreiden er emissiebeperkende maatregelen moeten worden getroffen. In de glastuinbouw betekent dit dat bij uitbreiding geen uitbreiding van de bestaande ketelcapaciteit noodzakelijk is dan wel andere vormen van verwarming worden toegepast die geen uitstoot van stikstof veroorzaken.

## 5.2.4 Conclusie

### Algemeen

Het bestemmingsplan Buitengebied Noord is grotendeels consoliderend. Een viertal ontwikkelingen zijn onderzocht in de Plan-MER. Deze ontwikkelingen hebben effecten op het buitengebied. De effecten moeten echter wel in perspectief beschouwd worden: de ontwikkelingen zijn niet grootschalig, niet nieuw, sluiten aan op al bestaande ruimtelijke en functionele structuren en vinden niet plaats in 'nog maagdelijk' gebied. Conform m.e.r.-methodiek is in de Plan-MER het effect onderzocht van de maximaal mogelijke ontwikkeling binnen onderhavig bestemmingsplan. Niet waarschijnlijk is dat deze ontwikkelingsruimte daadwerkelijk zal worden benut.

De resultaten van de Plan-MER laten zien dat de ontwikkelingen een negatief tot positief effect hebben. Inzichtelijk is gemaakt in hoeverre er sprake is van cumulatie van effecten en of vermindering (mitigatie) van de effecten mogelijk is.

De resultaten van de Plan-MER vormen geen belemmering om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen.

### **Advies commissie voor de m.e.r.**

Tijdens de terinzagetermijn van het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Noord heeft ook de Commissie voor de m.e.r. haar toetsingsadvies hierover uitgebracht. Hierin deelt de commissie mee van oordeel te zijn dat de milieueffectrapportage nog niet alle informatie bevat die zij essentieel acht voor het volwaardig laten meewegen van het milieubelang in de besluitvorming. De (tijdelijke en permanente) teeltondersteunende voorzieningen (tot maximaal 3 ha) lijken volgens de commissie onvoldoende meegenomen in de effectbeoordeling.

In dit kader het volgende:

In het bestemmingsplan worden onder teeltondersteunende voorzieningen verstaan: voorzieningen, zoals kassen, tunnels, afdekfolies, containervelden en dergelijk die dienen ter ondersteuning van een agrarisch bedrijf. Daarnaast worden in het bestemmingsplan ook tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen gedefinieerd namelijk voorzieningen die dienen ter ondersteuning van de diverse teelten in de grond en gedurende maximaal 6 maanden van het jaar noodzakelijk zijn en worden opgericht, zoals folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten.

Teeltondersteunende voorzieningen zijn mogelijk, mits de noodzaak voor de bedrijfsvoering aangetoond kan worden. In de praktijk betekent dit dat teeltondersteunende voorzieningen mogelijk zijn bij alle agrarische bedrijven voor zover de noodzaak is aangetoond. In het merendeel van de gevallen komt dit voor bij de akker-/tuintbouw-, boomteelt- en glastuinbouwbedrijven.

Binnen de Agrarische bestemmingen zijn permanente TOV in de vorm van kassen mogelijk binnen het bouwvlak tot een maximum van 5000 m<sup>2</sup>, alle andere vormen van TOV onbeperkt binnen het bouwvlak; tijdelijke TOV zijn ook toegestaan buiten het bouwvlak.

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden zijn TOV alleen binnen het bouwvlak toegelaten.

Er kan voor tijdelijke TOV worden afgeweken van bovenstaande bouwbeperkingen mits kan worden aangetoond dat er geen onevenredige effecten zijn op natuur en landschapswaarden.

De effecten van realisatie van TOV zijn deels vergelijkbaar met die van uitbreiding van de bestaande agrarische bedrijven (incl. glastuinbouw). TOV worden over het algemeen nabij bestaande bedrijvigheid gerealiseerd. Lokaal hebben ze, afhankelijk van omvang en hoogte effect op landschappelijke kwaliteiten, met name ruimtelijk visuele kwaliteiten. Het effect is naar verwachting echter kleiner dan dat van uitbreiding van agrarische bedrijven en glastuinbouw. Binnen de bestemmingen met landschappelijke en natuurwaarden wordt het effect op voorhand verder verkleind door de voorwaarden. Ook ten aanzien van water zijn de effecten vergelijkbaar met, maar naar verwachting kleiner dan die van uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven en glastuinbouw. TOV kunnen leiden tot verharding, dat gecompenseerd zal moeten worden in de vorm van retentie. Ook de afvoer van afvalwater van TOV vraagt, vergelijkbaar met glastuinbouw, aandacht bij verdere uitwerking bij een aanvraag. Toetsing in het kader van de vergunningaanvraag borgt dat geen wezenlijk negatieve effecten op de omgeving optreden. TOV hebben over het algemeen minder effecten op natuurwaarden dan uitbreiding van agrarische bedrijven en glastuinbouw. Bovendien geldt dat in gebieden met waarden de mogelijkheden voor TOV zijn beperkt en dat aangetoond moet worden dat er geen wezenlijke effecten op natuur optreden. TOV leiden niet tot extra uitstoot van stikstof en leiden daarmee niet tot extra stikstofdepositie op Natura2000-gebieden en Wav-gebieden. Op de overige aspecten hebben TOV naar verwachting geen of niet wezenlijke effecten. De effecten van TOV leiden niet tot aanpassing van de beoordelingen in het MER. Ze sluiten aan / passen in de effectbeoordelingen van de uitbreiding van agrarische bedrijven en glastuinbouw.

Binnen de extra uitbreidingsmogelijkheden tot 3 ha zit verder de beperking dat dit niet mag worden gebruikt voor het oprichten van permanente kassen of tunnels. Het blijft in die gevallen beperkt tot andersoortige teeltondersteunende voorziening zoals containervelden en stellingen.

## **5.3 Bodem**

### **5.3.1 Algemeen**

Een bodemverontreiniging is over het algemeen niet zichtbaar aanwezig. Daarom speelt de bodemkwaliteit in de beleving van de gebruikers van de ruimte een relatief kleine rol. Toch kan een eventuele bodemverontreiniging nieuwe ontwikkelingen frustreren omdat de kosten van een sanering

te hoog zijn. Daarnaast kan een (vermoeden van) bodemverontreiniging leiden tot ontrust bij de omwonenden.

Het plangebied heeft steeds een agrarische of natuurfunctie gehad. Grootschalige bedrijfsactiviteiten hebben hier niet plaatsgevonden. Naar verwachting zullen er binnen het plangebied dan ook geen verontreinigingen aanwezig zijn die eventuele nieuwe ontwikkelingen frustreren. Wel kunnen plaatselijk verontreinigingen aanwezig zijn ten gevolge van activiteiten in het verleden. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige bedrijfsactiviteiten, maar ook aan huisbrandolietanks of dempingen.

### **5.3.2 Regelgeving**

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten leidend. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij er sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude gevallen van bodemverontreiniging is de start van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu nu en in de toekomst. De saneringsverplichtingen zijn voortaan gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het (toekomstig) gebruik van de bodem.

Het gemeentelijk beleidskader voor bodem van de gemeente Breda is verwoord in de Verordening bodemsanering. Hierin is het functiegericht en kosteneffectief saneren opgenomen en zijn de regels ten aanzien van het omgaan met asbest in de bodem toegevoegd. In 2015 is Breda een eind op weg richting de landelijke doelstelling: een stad op een stevige, leefbare en duurzamere bodem, die geschikt is voor een breed gebruik. Alle historische bodemverontreinigingen zijn gesaneerd of beheersbaar geworden.

In de Bouwverordening is opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een bouwvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie. Hierbij wordt getoetst of er geen gezondheidsrisico's zijn voor de toekomstige gebruikers.

In de nota 'De Bredase grondslag Bodembeleid, uitvoering en procedures (januari 2009)' is vastgelegd welke eisen de Gemeente Breda stelt aan bodemonderzoeken, saneringsplannen en saneringsverslagen.

De algemene doelstelling van het Rijk is dat in 2030 alle ernstige verontreinigingen van de (water)bodem zijn gesaneerd en /of onder controle zijn.

### **5.3.3 Onderzoek**

Binnen het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit in het bestemmingsplangebied over het algemeen geen belemmering voor toekomstige ontwikkelingen vormt. Op de bodemkwaliteitskaart die voor Breda is opgesteld is het gebied opgenomen in de zone waar de gemiddelde kwaliteit van de bodem voldoet aan de streefwaarde.

Plaatselijk kunnen ten gevolge van (bedrijfs-)activiteiten in het verleden, oude stortplaatsen en brandputten, verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal dan ook per geval onderzocht moeten worden of er een bodemverontreiniging aanwezig is. Indien een verontreiniging aanwezig is, zal bekeken worden hoe hiermee om moet worden gegaan. Voor stortplaatsen geldt dat bij ontwikkeling een hergebruikplan opgesteld moet worden.

### **5.3.4 Conclusie**

Binnen het plangebied is, gelet op de bodemkwaliteit, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij ontwikkelingen moet de bodemkwaliteit in kaart worden gebracht. Indien nodig moeten hierop acties worden ondernomen.

## **5.4 Water**

### **5.4.1 Algemeen**



Water is een belangrijk onderdeel van het onderhavige plangebied. Het betreft met name de rivier de Mark en de waterbergingsgebieden Weimeren, Rooskensdonk en de Vierde Bergboezem.

In het kader van het vooroverleg en de watertoets wordt het voorontwerp van dit plan voorgelegd aan het Waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, de aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd. Voor categorie A oppervlaktewaterlichamen geldt bijvoorbeeld dat er binnen 5 meter vanaf de insteek beperkingen zijn.

#### **5.4.2 Regelgeving**

In de Verordening ruimte zijn rondom de gebieden waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie, hydrologische beschermingszones aangeduid, de zogenaamde attentiegebieden EHS. Strijpen/De Berk, Weimeren, Rooskensdonk en Vierde Bergboezem (exclusief het westelijke deel van de Vierde Bergboezem) zijn samen met de Groenblauwe mantel aangewezen als attentiegebied EHS. Het beleid in deze gebieden is gericht op een standstil van de hydrologische condities. Aanvragen voor werken en werkzaamheden binnen de beschermingszone moeten getoetst worden aan doelstellingen van het hydrologisch beschermingsbeleid.

In het waterbeheerplan 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.

#### **5.4.3 Onderzoek**

Voor de Vierde Bergboezem is in 2010 een hydrologische systeemanalyse uitgevoerd waarin de effecten ten aanzien van water zijn onderzocht. Ook voor Noordrandmidden is inmiddels een (geo)hydrologisch onderzoek uitgevoerd. De uitvoering van dit laatste plan is inmiddels opgeschort.

#### **5.4.4 Conclusie**

Er zijn geen onaanvaardbare effecten te verwachten.

### **5.5 Bedrijven**

#### **5.5.1 Algemeen**

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen zorgen voor hinder van geur, stof, geluid en risico's van gevaar. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woningen de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

*Hierbij wordt er naar gestreefd dat milieu, economie en ruimtelijke ordening elkaar niet tegenwerken, maar elkaar juist versterken. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit.*

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

### **5.5.2 Regelgeving**

Om bedrijfsmatige activiteiten uit te mogen oefenen is een melding of vergunning volgens de Wet milieubeheer nodig. De milieuvergunning heet tegenwoordig 'omgevingsvergunning milieu'. Voordat de vergunning of melding akkoord is, wordt bekeken of voldaan wordt aan de afstandseisen. In het plangebied zijn deze eisen vooral van toepassing op agrarische bedrijven. Deze hebben te maken met het voorkomen van geurhinder afkomstig van veehouderijen en het voorkomen van schadelijke gevolgen vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de glastuinbouw.

### **5.5.3 Onderzoek**

Er spelen in het plangebied enkele ontwikkelingen die onderzoek noodzakelijk maken. Dit betreft de ontwikkeling van glastuinbouw en de uitbreiding van agrarische bedrijven. Hiervoor is een Plan-MER en een passende beoordeling opgesteld. Zie paragraaf 5.2..

### **5.5.4 Conclusie**

Door uitvoering te geven aan de Wet milieubeheer en aanverwante wet- en regelgeving wordt voldoende ruimtelijke scheiding gewaarborgd om schade en hinder richting omwonenden te voorkomen.

## **5.6 Geluid**

### **5.6.1 Algemeen**

De doelstelling ten aanzien van geluid in de Milieuisie is dat in 2015 de geluidskwaliteit inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar is. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust. Voor het geluid van wegverkeer in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook hier dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal MilieuPlan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

### **5.6.2 Regelgeving**

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de probleem. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal MilieuPlan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

*'In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust.'*

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- a. wegverkeerslawaai;
- b. spoorlawaai;
- c. industrielawaai;
- d. vliegtuiglawaai.

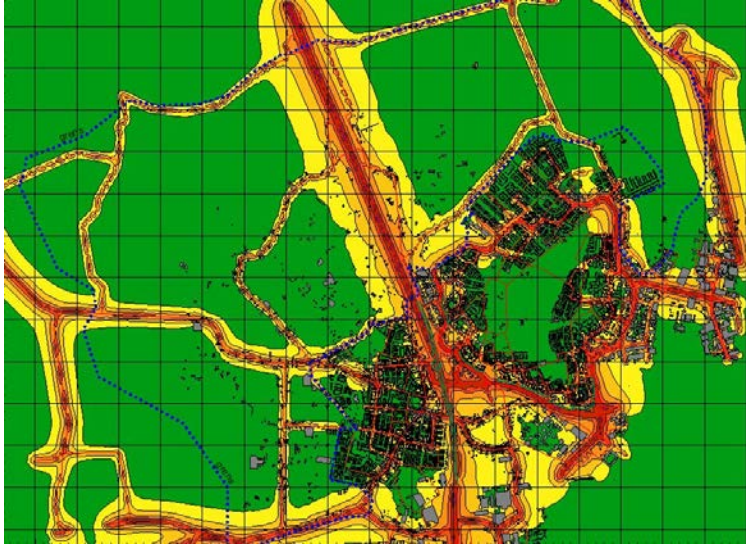
Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Het plangebied ligt niet binnen de zone voor vliegtuiglawaai waardoor dit aspect niet nader wordt beschouwd.

### **5.6.3 Onderzoek**

### 5.6.3.1 wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai.

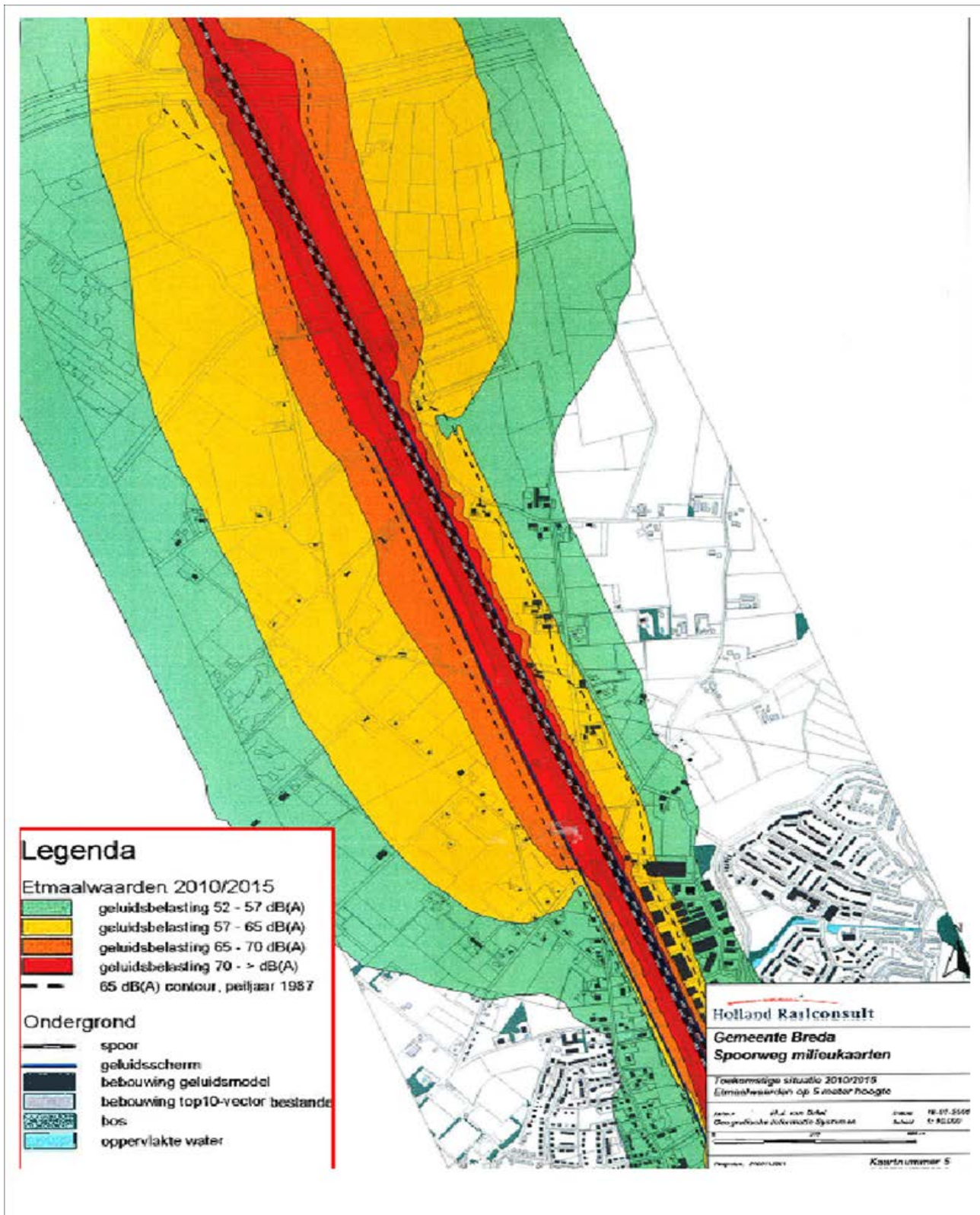
In het plangebied bevindt zich binnen de zone van: wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai.

Deze zijn weergegeven in de onderliggende afbeeldingen.



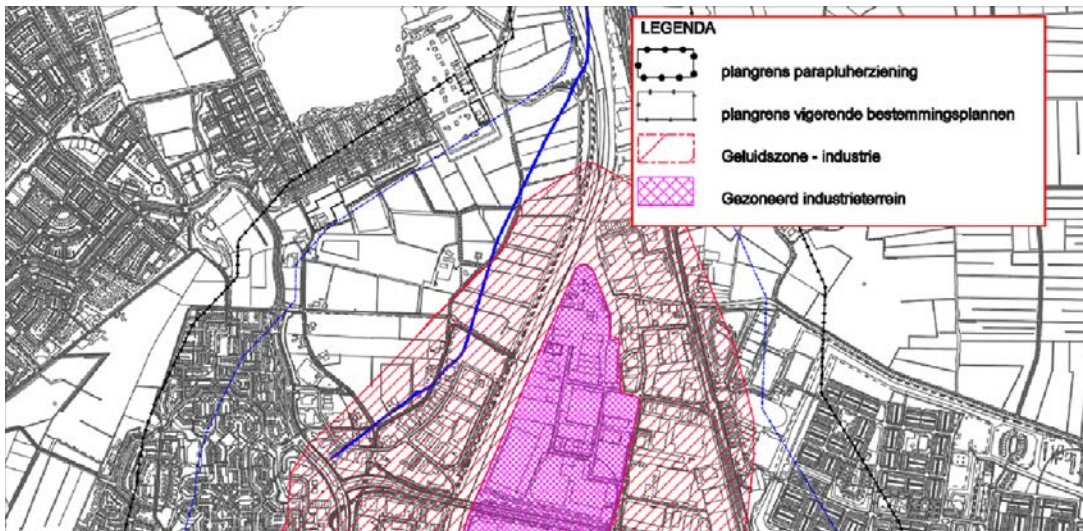
*Wegverkeerslawaai (combinatie Rijkswegen en gemeentelijke wegen) cumulatieve bijdrage*

Het geluidklimaat in het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de A16, HSL en spoorlijn Breda-Rotterdam, die het gebied doorkruisen. Lokaal draagt het verkeer op de wegen in het plangebied hieraan bij (zie Plan-MER).

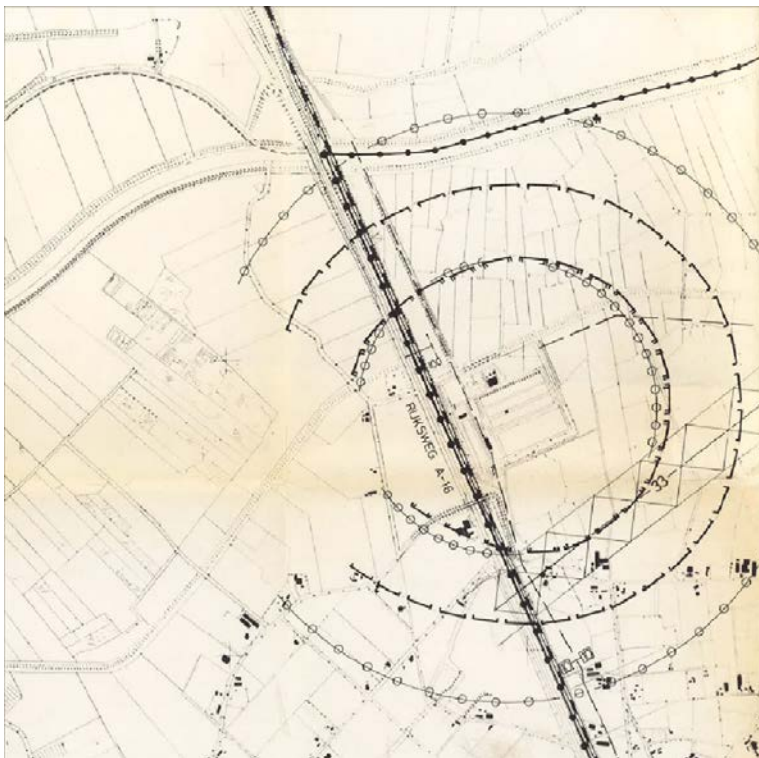


Railverkeerslawaai HSL en reguliere trajecten 2010-2015 [cumulatieve bijdrage in dB(A)]





*Industrielawaaizone (Breda-Noord, 50 dB(A)-zone)*



*Industrielawaaizone (RWZI, 50 dB(A)-zone, 55 dB(A)-zone en invloedsgebied 1000 meter)*

Onderhavig bestemmingsplan maakt een viertal ontwikkelingen mogelijk:

1. Vierde Bergboezem
2. glastuinbouw
3. ophoging van windturbines
4. uitbreiding van agrarische bedrijven

Voornoemde zones vormen geen belemmering voor de ontwikkelingen in onderhavig bestemmingsplan.

#### **5.6.3.2. Ophoging van de windturbines.**

Door LBP Sight onderzoek uitgevoerd naar geluidsemisatie als gevolg van de drie windturbines. In het onderzoek zijn twee type turbines getoetst:

1. Nordez N90/2500 LS met 100 meter ashoogte;
2. Repower 3.4 MW met 100 meter ashoogte.

De berekening van de geluidsemisatie is ter plaatse van de omliggende woningen uitgevoerd conform het reken- en meetvoorschrift windturbines dat is opgenomen in de ministeriële regeling behorende bij het Activiteitenbesluit.

Uit de berekening blijkt dat zonder geluidreducerende voorzieningen niet aan de geluidnorm wordt voldaan. Bij toepassing van de Repower turbine is sprake van een overschrijding van 1 à 3 dB bij de Biezenstraat 1, 3 en 5 en Grintweg 22. Bij toepassing van de Nordex turbine is sprake van een overschrijding van 1 dB bij de Biezenstraat 1, 3 en 5.

Teneinde aan de geluidnorm te kunnen voldoen geldt voor de verschillende turbintypes het volgende. De Repower turbines dienen het gehele etmaal in de mode 101,7 dB in bedrijf te zijn. De Nordex turbines dienen de gehele nachtperiode in de noise optimised mode 2000 kW in bedrijf te zijn. Met deze instellingen wordt voldaan aan de  $L_{den}$ -norm van 47 dB en  $L_{night}$ -norm van 41 dB.

Hieruit blijkt dat deze types, een vergelijkbaar of stiller type windturbine kan voldoen aan de geluidsnormen. Indien gekozen wordt voor een ander type zal in de procedure voor de omgevingsvergunning aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de normen.

Naar aanleiding van een zienswijze van Gedeputeerde staten inzake het gegeven dat niet was gekeken naar de mogelijke effecten van de ophoging van de windturbines op nabijgelegen ecologische hoofdstructuur (EHS) is hiernaar alsnog onderzoek gedaan. Uit nadere berekening blijkt dat bij plaatsing van hogere windturbines er zelfs sprake is van een afname van de 52 dB contour op de EHS ten opzichte van de huidige (lagere) windturbines. Bovendien stelt het rapport inzake de flora en fauna, dat is opgesteld ten behoeve van de verhoging van de windturbines, het volgende: 'De planlocatie van de meest noordelijke windturbine ligt op circa 50 meter afstand van de EHS (Rooskensdonk). De EHS nabij deze planlocatie is aangewezen voor het beheertype Vochtig weidevogelgrasland. Tot de kenmerkende soort voor dit beheertype behoren verschillende diersoorten die in bepaalde mate gevoelig kunnen zijn voor verstoring door beweging, licht en geluid. Het gaat om diverse soorten weidevogels zoals de grutto, tureluur en kluut. Door de aanwezigheid van verstoring door de nabijgelegen rijksweg A16, Hogesnelheidslijn en de brede groenstrook is het EHS gebied weinig geschikt voor deze soorten. De versturende invloed van de meest noordelijke windturbine valt weg binnen de reeds aanwezige verstoring. Ook de kwaliteit van het beoogde beheertype (nat schraalland) wordt niet aangetast. De wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS (Rooskensdonk) worden daarom, zowel in de aanleg- als gebruiksfase van de turbines, niet aangetast. Effecten op het functioneren van de EHS zijn niet te verwachten. De wezenlijke waarden en kenmerken worden niet aangetast.'

## 5.6.4 Conclusie

Er zijn diverse geluidbronnen die de leefkwaliteit in het plangebied kunnen beïnvloeden. Tav de windturbines kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de wettelijke vereisten indien maatregelen worden genomen (zie par. 5.6.3.2). . De geluidbronnen vormen geen belemmering om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### 5.7.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: 'De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar'.

### 5.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Dit onderdeel is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM<sub>10</sub>)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Nederland hoeft op die manier later aan de Europese regelgeving te voldoen. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- a. woningbouw 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- b. kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 15 januari 2009 is het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met deze Amvb wordt de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

### 5.7.3 Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die een verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaken (NIBM). In de Plan-MER is het aspect lucht tav de voorgenomen planontwikkelingen toegelicht.

Naast verkeer is de intensieve veehouderij een belangrijke veroorzaker van overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof. Het aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor fijn stof als gevolg van de veehouderij is in kaart gebracht. Uit onderzoek uitgevoerd door het onderzoeksinstituut ECN blijkt dat de problematiek zich concentreert in reconstructiegebieden en zich vooral voordoet bij grote pluimveehouderijbedrijven. In het plangebied zijn geen pluimveehouderijen aanwezig.

Een forse uitbreiding van een (intensieve) veehouderij wordt via de Wet milieubeheer getoetst aan de grenswaarden voor fijnstof. Als grenswaarden worden overschreden wordt niet meegewerkt aan de uitbreidingsplannen.

### 5.7.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen beperkingen vanwege luchtkwaliteit aanwezig.

## 5.8 Geur

### 5.8.1 Algemeen

De gemeente Breda heeft in haar Milieuvisie Breda 2015 als doelstelling opgenomen dat in 2015 ernstige geurhinder veroorzaakt door geur in Breda in 2015 niet meer voorkomt. Eén van de doelstellingen van de Reconstructiewet is afname van het percentage geurgehinderden als gevolg van veehouderijen.

### 5.8.2 Regelgeving

De Wet geurhinder en veehouderij (verder te noemen: geurwet) vormt het toetsingskader voor veranderingen bij veehouderijen. De geurwet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Gemeenteraad van Breda heeft op 30 oktober 2008 een geurverordening vastgesteld die is onderbouwd door een gebiedsvisie. In de geurverordening zijn normen vastgesteld voor de ligging van geurgevoelige objecten in drie type gebieden, zie onderstaande tabel.

gebied	norm in ou/m3 98 percentiel
bestaande bebouwde kommen	3
nieuwe woon- en werklocaties, zoals aangeduid in Structuurvisie Breda 2020; 3 zoekgebieden in Prinsenbeek	8
buitengebied	14

De geurbelasting van een veehouderij is vooral afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is.

#### *Geur rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)*

Het toetsingskader inzake geur bij RWZI's is vastgelegd in de NeR.

Gebruikelijk is om de emissieconcentratie te beschouwen waarbij deze 2% van de tijd wordt overschreden (98-percentiel oftewel 176 uur op jaarbasis). In de NeR wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

De richtlijnen voor bestaande situaties zijn:

- 3 ge/m<sup>3</sup> als 98-percentiel ter plaatse van aaneengesloten woonbebouwing, lintbebouwing of andere geurgevoelige objecten
- 7 ge/m<sup>3</sup> als 98-percentiel ter plaatse van verspreid liggende woonbebouwing en woningen op industrieterreinen.

### 5.8.3 Onderzoek

#### *Geur veehouderijen*

In 2007 is een quickscan uitgevoerd om de consequenties van de nieuwe geurwet voor de gemeente Breda in beeld te brengen. Uit de quickscan bleek dat er in het buitengebied van Breda sprake is van een redelijk goed tot zeer goed leefmilieu. Bij een beperkt aantal woningen is sprake van een matig of slecht leefmilieu. Dit heeft veelal te maken met de ligging van een woning op zeer korte afstand tot een veehouderij. Naar aanleiding van de quickscan is een gebiedsvisie opgesteld en zijn de geurnormen afgestemd op de lokale situatie. Voor het plangebied gelden verschillende normen:

- 3 odeur voor de bestaande bebouwde kom
- 8 odeur voor nieuwe woon- en werklocaties (Structuurvisie Breda 2020)
- 14 odeur voor het buitengebied.

#### *Geur rioolwaterzuiveringsinstallatie*

Ten behoeve van de aanvraag voor de milieuvergunning is een geuronderzoek uitgevoerd (Geuronderzoek Nieuwveer, Witteveen en Bos, projectcode BR456-4, d.d. 15 juli 2009).

Uit dit onderzoek blijkt dat:

- a. de inrichting voldoet aan het toetsingskader in de Bijzondere Regeling uit de NeR;
- b. geen hinder wordt verwacht door de piekmissies van de slibverlading;



- c. binnen de inrichting bij de nieuwe slibvergisting alle in de NeR gebruikelijke geurreducerende maatregelen worden getroffen. Daarnaast worden ook enkele extra procesonderdelen met geurreducerende maatregelen uitgevoerd, zodat de inrichting voldoet aan BBT (Best Beschikbare Technieken).

## 5.8.4 Conclusie

### *Geur Veehouderijen*

Door toepassing te geven aan de Wet geurhinder en veehouderij is er geen toename van geurhinder afkomstig van veehouderijen te verwachten. Daarnaast moeten deze bedrijven de nodige voorzieningen treffen om de ammoniakuitstoot te beperken, zie hoofdstuk 5.10. Deze voorzieningen hebben meestal ook een gunstig effect op de afname van geuruitstoot.

### *Geur Rioolwaterzuiveringsinstallatie*

Er wordt aan de regelgeving voldaan. Tevens zijn er nabij deze installatie geen ontwikkelingen voorzien. Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het onderhavig bestemmingsplan.

## 5.9 Externe veiligheid

### 5.9.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan.

Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of het betreffende transportroute. Dit wordt geregeld via de Arbeidsomstandighedenwetgeving.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie van de gemeente Breda is: "In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties".

Binnen het vakgebied externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar.

De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10<sup>-6</sup> per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10<sup>-8</sup> per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Bij het aangeven van representatieve hoeveelheden personen wordt gewerkt vanuit zowel kwetsbare als beperkt kwetsbare objecten. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of de betreffende transportroute.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de milieuvisie is: *'In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties.'*

## 5.9.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- a. Besluit externe veiligheid inrichtingen, Staatsblad 2004 nr. 250.
- b. Besluit externe veiligheid buisleidingen, Staatsblad 2010 nr. 686.
- c. Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen, Staatscourant 4/8/2004 nr. 147 (Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, Basisnet weg en spoor).

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In dit geval gaat het echter om een consoliderend bestemmingsplan.

## 5.9.3 Onderzoek

### Bedrijven

*Besluit externe veiligheid inrichtingen.*

Binnen het plangebied zijn geen (risicocontouren van) risicovolle bedrijven aanwezig welke vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In het plangebied is drietal verkooppunten van consumentenvuurwerk gelegen.

- Poppelaars sierbestrating, Weidehek 5 (max. 10 ton consumentenvuurwerk),
- Poppelaars tuincentrum, Rietdijk 1 (max. 10 ton consumentenvuurwerk),
- Tuincentrum Schalk, Mastlanddreef 9 (max. 10 consumentenvuurwerk).

Aangezien het gaat om opslag van minder dan 10 ton vuurwerk is er geen sprake van een bedrijf dat valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of dat anderszins wordt aangemerkt als risicobedrijf. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. De in het Vuurwerkbesluit genoemde veiligheidsafstanden vallen binnen de perceelsgrens van het bedrijf.

In het plangebied is tevens de rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer (RWZI Nieuwveer) gelegen. Dit bedrijf beschikt over een installatie die biogas opwerkt naar vloeibaar biogas. In het kader van de milieuvergunning is er in 2009 een risico-analyse uitgevoerd. Geconcludeerd werd dat de risicocontour  $10^{-6}$  per jaar nauwelijks buiten de perceelsgrens valt en dat er geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn binnen deze contour.

Voor wat betreft het groepsrisico is geconstateerd dat er geen sprake is van een groepsrisico. De installatie ligt bovendien buiten de zgn. domino-afstand (200 meter) van de aanwezig windturbine.

Ongevallen met de windturbine leiden derhalve niet tot een relevante toename van de frequentie van de betreffende biogasinstallatie.

Net buiten het plangebied is het bedrijf Cobar Europe BV. De plaatsgebonden risico contour van  $10^{-6}$  per jaar bedraagt 20 meter. Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord bedraagt 90 meter. Beide contouren vallen buiten het plangebied.

### Buisleidingen

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen.*

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In het Besluit is opgenomen dat er geen al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn binnen de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar. Voor (nieuwe) beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat deze binnen de inventarisatie-afstand moet worden verantwoord.

Aan de zuidkant van het plangebied lopen twee hogedruk aardgasleidingen.

Z-527-01      16"      PR 10-6 per jaar: 0 meter      Inventarisatie-afstand: 170 meter.

Z-520-01      12"      PR 10-6 per jaar: 0 meter      Inventarisatie-afstand: 140 meter.

Volgens informatie van de GasUnie is de hogedruk aardgasleiding Z 520-01 binnen de gemeente Breda in juli 2010 buiten gebruik gesteld. Deze wordt dus buiten beschouwing gelaten.

Voor wat betreft de hogedruk aardgasleiding Z 527-01 is er (ook) geen sprake van een PR 10-6 per jaar contour.

Het invloedsgebied van de leiding overlapt het plangebied ten noorden van de gasleidingen. Binnen de grootste afstand van 170 meter. (er is geen sprake van cumulatie) zijn slechts enkele verspreide woningen aanwezig. Bovendien is er sprake van een (overwegend) conserverend bestemmingsplan. De dichtheid is zodanig dat er kan worden gesteld dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd.

Bovendien is er op grond het Besluit externe veiligheid buisleidingen sprake van een zogenaamd belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding. Het oprichten van nieuwe bouwwerken in deze strook is niet toegestaan, tenzij in de planregels de bevoegdheid is opgenomen om in afwijking daarvan bij omgevingsvergunning het oprichten van bouwwerken in de belemmeringenstrook toe te staan. Daarbij is bepaald dat de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

De gasleiding vormen geen belemmering voor het onderhavige plan.

### Transportroutes

#### *Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen.*

Het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen staat in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen wordt dit beleid verder uitgewerkt en verduidelijkt. Dit is nodig omdat de nota Rnvgs niet in alle gevallen eenduidig wordt uitgelegd en toegepast. De circulaire sluit zoveel als mogelijk aan bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

### Spoor

Begin juli 2010 is het Basisnet Spoor vastgesteld, het spoornetwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor elk traject op het Basisnet is een zogeheten risicoplafond vastgesteld. Hiermee moeten niet alleen vervoerders van gevaarlijke stoffen rekening houden, maar ook gemeenten die langs een traject van het Basisnet willen gaan bouwen. Het Basisnet spoor zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en dat tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden zoveel mogelijk wordt gegarandeerd. Voor het wettelijk vastleggen van het Basisnet spoor zal dus het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, naar verwachting in 2012, in werking treden.

Aangezien het gaat om een consoliderend bestemmingsplan wordt er in dit plan uitgegaan van het Basisnet spoor (Besluit Transportroutes Externe Veiligheid).

Binnen het plangebied is het spoortraject Breda – Roosendaal en het spoortraject Breda – Dordrecht gelegen.

Er is sprake van 3 veiligheidsafstanden:

a. Veiligheidsafstand.

Binnen de veiligheidsafstand geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Op grond van het Basisnet Spoor geldt er geen veiligheidsafstand voor bovengenoemde trajecten.

b. Plasbrandaandachtsgebied

Langs spoorlijnen waarover veel wagons met brandbare vloeistoffen worden vervoerd, komen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG's). Deze gebieden zijn extra kwetsbaar voor ongelukken waarbij deze wagons omvallen. De inhoud kan dan weglekken en in brand raken. Een PAG komt overeen met een zone van 30 meter aan weerszijden van het spoor, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor die zone gelden aanvullende bouwvoorschriften. Voor bovengenoemd trajecten is er sprake van een PAG. Het gaat echter om een consoliderend bestemmingsplan waarbij er binnen de genoemde 30 meter. geen (kwetsbare) objecten aanwezig zijn of zijn geprojecteerd.

c. Groepsrisico.

Binnen een afstand van 200 meter. aan weerszijden van het spoor (invloedsgebied) moet het groepsrisico worden verantwoord. Het invloedsgebied van het spoortraject Breda – Roosendaal overlapt, aan de noordzijde van het spoor, het plangebied. Het invloedsgebied van het spoortraject Breda – Dordrecht overlapt aan weerszijden van het spoor het plangebied. Voor beide trajecten geldt dat binnen 200 meter. van het spoor slechts enkele verspreide, al dan niet geprojecteerde, woningen aanwezig zijn. Bovendien is er sprake van een consoliderend bestemmingsplan. De dichtheid is zodanig dat er kan worden gesteld dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt benaderd.

### Weg.

In oktober 2009 is de Eindrapportage Basisnet Weg gereed gekomen.

Voor het wettelijk vastleggen van het Basisnet weg zal dus het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid, naar verwachting in 2012, in werking treden. Aangezien het gaat om een consoliderend bestemmingsplan wordt er in dit plan uitgegaan van het Basisnet weg (Besluit Transportroutes Externe Veiligheid).

Binnen het plangebied is de Rijksweg A16 gelegen. Voor de Rijksweg A16 is in het kader van het Basisnet Weg onderzoek verricht naar de externe veiligheidsrisico's.

Er is sprake van 3 veiligheidsafstanden:

a. Veiligheidsafstand.

Rijksweg A16, tussen Knooppunt Zonzeel en afrit Prinsenbeek:

Veiligheidszone gemeten vanaf het midden van de weg (aan weerszijden) 28 meter.

Binnen de veiligheidsafstand geldt een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  per jaar. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Het gaat om een consoliderend bestemmingsplan. Er zijn geen kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd binnen de genoemde veiligheidsafstand.

b. Plasbrandaandachtsgebied.

Langs wegdelen waarover veel ladingen met brandbare vloeistoffen worden vervoerd, komen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG's). Deze gebieden zijn extra kwetsbaar voor ongelukken waarbij deze wagons omvallen. De inhoud kan dan weglekken en in brand raken. Een PAG komt overeen met een zone van 30 meter aan weerszijden van de weg, gemeten vanaf de vangrail. Voor die zone gelden aanvullende bouwvoorschriften. Voor bovengenoemd traject is er sprake van een PAG. Het gaat echter om een consoliderend bestemmingsplan waarbij er binnen de genoemde 30 meter. geen (kwetsbare) objecten aanwezig zijn of zijn geprojecteerd.

c. Groepsrisico.

In de Eindrapportage Basisnet weg is opgenomen dat zowel in de huidige situatie als in 2020 de oriëntatiewaarde voor groepsrisico niet wordt benaderd. De transportroutes voor gevaarlijke



stoffen leveren geen belemmering op voor het onderhavige plan.

## Windturbines

Ten behoeve van het opschalen van de windturbines heeft onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheid (Kwantitatieve risicoanalyse opschaling windpark Nieuwveer, Ecofys, 19 juni 2012 Projectnummer: HSENL12664).

### 1. Gebouwen

Er zijn buiten de gebouwen bij de windturbines geen gebouwen die binnen de  $PR=10^{-6}$  contour van een windturbine staan. Het windpark voldoet daarmee aan de normen van het Activiteitenbesluit voor afstanden van windturbines tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

### 2. Wegen nabij installaties

Voor windturbines nabij rijkswegen heeft de overheid een beleidsregel opgesteld. Deze beleidsregel is gebaseerd op het individuele passanten risico (IPR) en het maatschappelijk risico (MR). Voor het Individueel passantenrisico hanteert Rijkswaterstaat een maximale waarde van  $IPR = 10^{-6}$  per jaar. Het MR is niet van toepassing aangezien er zich geen grote aantallen toevallige passanten op het RWZI-terrein zullen bevinden. Het risico voor de passant wordt toelaatbaar geacht, aangezien de het IPR onder de maximaal toelaatbare waarde van IPR van  $10^{-6}$  per jaar blijft. Om hieraan te voldoen dient de tijd die een persoon doorbrengt op de weg onder het overdraaigebied van de windturbine te worden beperkt tot maximaal 270 uur per jaar voor Vestas V90 3MW turbines op 105 m ashoogte en tot maximaal 240 uur per jaar met een Repower 3.4 MW turbine op 100 meter ashoogte.

### 3. Installaties

Voor enkele installaties in de directe omgeving van de windturbines is de kans berekend dat ze getroffen worden door afgebroken rotorbladen. Voor de Vestas turbines is de trefkans voor het raken van de slibvergistingstank door een afgebroken rotorblad:  $9.6 \cdot 10^{-5}$ . Deze trefkans is bij de gashouder  $6.2 \cdot 10^{-5}$ , bij de opslagruimte voor ethanol  $6.0 \cdot 10^{-5}$  en bij de opslagruimte voor polymeren  $5.1 \cdot 10^{-5}$ . Dezelfde trefkansberekeningen voor de Repower turbine geven de volgende resultaten:  $1.2 \cdot 10^{-4}$ , de gashouder:  $7.9 \cdot 10^{-5}$ , de opslagruimte voor ethanol:  $7.5 \cdot 10^{-5}$  en de opslagruimte voor polymeren:  $6.4 \cdot 10^{-5}$ .

### 4. Groepsrisico

Normen ten aanzien van groepsrisico worden niet overschreden. Wel verdient het de aanbeveling om bij ijsafzetting op de rotorbladen de windturbines stil te zetten. Personen die zich bij de windturbine bevinden, lopen het gevaar door vallend ijs geraakt te worden.

Uit het bovenstaande blijkt dat onderzochte type windturbines of een vergelijkbaar type windturbine kan voldoen aan de eisen in het kader van externe veiligheid. Indien gekozen wordt voor een ander type als genoemd in het onderzoek zal in de procedure voor de omgevingsvergunning aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de normen.

## **5.9.4 Conclusie**

In het plangebied zijn geen beperkingen vanwege externe veiligheid aanwezig.

## **5.10 Lichthinder**

### **5.10.1 Algemeen**

Verstoring van het nachtelijk duister door diverse lichtbronnen is in het buitengebied een sterk in omvang toenemend verschijnsel. Naast verlichting van wegen kan ook assimilatieverlichting in kassen voor verstoring zorgen.

### **5.10.2 Regelgeving**

Een glastuinbouwbedrijf valt onder de algemene regels van het Besluit glastuinbouw milieubeheer, dat in 2012 op zal gaan in het Besluit landbouwactiviteiten milieubeheer. Assimilatiebelichting is altijd toegestaan mits voldaan wordt aan de voorschriften van het besluit. In het algemeen moet 98 % van

de lichtuitstraling vanaf de bovenzijde van de kas, en 95 % vanaf de gevel op 10 meter afstand, worden gereduceerd. Er zijn overgangsbepalingen voor bestaande kassen, en er is ook differentiatie voor verschillende soorten van belichting. Uiteindelijk mag er uit zowel oude als nieuwe bedrijven, bij toepassing van assimilatiebelichting, geen lichtuitstraling meer zijn.

### **5.10.3 Onderzoek**

Er is op dit moment geen klachtensituatie bekend vanwege lichthinder door glastuinbouw op het grondgebied van Breda.

### **5.10.4 Conclusie**

Door stringente wet- en regelgeving, en ook door hier toezicht op te houden, wordt voorkomen dat omwonenden hinder ondervinden als gevolg van belichting.

## **5.11 Duurzaamheid**

### *Duurzaam bouwen*

Er bestaan verschillende definities van duurzamer bouwen. Alle definities bouwen voort op de definitie van een duurzamere ontwikkeling: "onder duurzamere ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien."

Duurzaam bouwen is meer dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook de locatiekeuze, verkaveling, inrichting van de waterhuishouding, flexibel en levensloopbestendig bouwen, energievoorziening, veiligheid en gezondheid zijn aandachtspunten die onder deze noemer thuis horen. In de nota "Kwaliteit wonen" zijn de eisen die gemeente Breda aan al deze aspecten stelt opgenomen. Als leidraad voor duurzamer bouwen maakt de Gemeente Breda gebruik van het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen. Uitgangspunt is dat gebouwen en omgevingen gerealiseerd worden, die zowel nu als in de toekomst voldoen aan de wensen en eisen van de gebruikers.

### *De doelstelling in de Milieuvisie luidt:*

In 2015 wordt er duurzamer, gedifferentieerd, gezond en veilig gebouwd en gewoond. Gezondheid en veiligheid zijn uitgangspunten bij alle bouwplannen en bij het wonen in bestaande woningen. Een daartoe ontwikkelde integrale visie op natuur, milieu, bouwen en wonen is de inhoudelijke basis. Een aantal milieuaspecten die van belang zijn voor een duurzamere ontwikkeling zoals water, lucht en geluid, zijn elders in dit stuk verwoord. Deze aspecten hebben vaak ruimtelijke consequenties.

In het vervolg van deze paragraaf wordt een aantal duurzaamheidsaspecten beschreven waarvan de ruimtelijke werking beperkt is, maar die wel van belang zijn voor een duurzamere ontwikkeling, namelijk materiaalgebruik, energie en afval.

### *Materiaalgebruik*

Bij het (ver)bouwen van gebouwen wordt het milieu op verschillende wijzen belast. Hierbij dient zowel naar de bouwfase als naar het gebruik en het onderhoud van de woning gekeken te worden. De milieubelasting kan worden verminderd door bijvoorbeeld verantwoord materiaalgebruik, energie- en waterbesparing en afvalpreventie.

Uitgangspunt bij nieuwbouw (of renovatie) is dat er zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van duurzamere bouwmaterialen. Duurzame bouwmaterialen zijn in principe bouwmaterialen die het milieu niet belasten en geen aanslag doen op uitputbare bronnen. Het uitgangspunt dient de volgende drie-stappen-strategie te zijn:

1. Voorkom onnodig gebruik van grondstoffen.
2. Gebruik eindeloze bronnen zoals hout, vlas, cellulose, leem, e.d.
3. Gebruik eindige bronnen effectief

Omdat het afkoppelen van regenwater een doelstelling van het beleid is moeten enkel niet uitloegbare materialen worden toegepast.

Toepassing van groene daken (en gevels) is voor vele doelen goed. Waterretentie is een voorbeeld, maar ook een effectievere energiebalans (vermindering energieverbruik) , een comfortabeler gebouw, schakels in groen verbindingen en een vriendelijker uitstraling.

Koude- en warmteopslag in de bodem is een milieuvriendelijke én een comfortabele manier om de vraag naar warmte in een gebouw te regelen. Deze vorm van duurzamer bouwen wordt steeds meer toegepast, zoveel dat het nodig wordt om de exploitatie van de bodem aan regels te gaan binden.

### *Energie*

Een duurzamere ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie.

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

"In 2015 is Breda een eind op weg een energieneutrale stad te worden. Dit is een stad waarin de energievraag drastisch is afgenomen. De energie die nog nodig is, komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind water, biomassa en aardwarmte."

Hoewel dit streefbeeld op dit moment nog niet haalbaar is, kunnen er maatregelen genomen worden om de energiehuishouding zo duurzamer mogelijk te maken. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is:

- a. Beperken energieverbruik;
- b. Toepassen duurzamere energiebronnen (bv Warmte koude opslag bij glastuinbouw);
- c. Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Het streven is om nieuwe ontwikkelingen energie-neutraal uit te voeren (bijvoorbeeld energieneutrale kassen). Tevens zijn in het gebied potenties voor warmte- en koude opslag aanwezig.

### *Landbouw*

In de landbouw komen verschillende broeikasgassen vrij die bijdragen aan de klimaatverandering. Daarnaast heeft de klimaatverandering gevolgen voor de (Nederlandse) landbouw. Te denken valt hierbij aan: een langer groeiseizoen, daardoor gevolgen voor de bestuiving en bevruchting, ziekten en plagen, enzovoort. Om een bijdrage te leveren aan de beperking van de uitstoot van broeikasgassen door de landbouw zijn de gemeente Breda en ZLTO in 2009 het project 'duurzamer agrarisch ondernemen' gestart. Bij 30 bedrijven uit alle agrarische sectoren is een energiescan op bedrijfsniveau uitgevoerd en is gekeken naar het beperken van de overige broeikasgassen. Uit de scans kwamen rendabele energiebesparingsmaatregelen naar voren. Daarnaast werden ook opties voor het opwekken van duurzamere energie en mogelijkheden tot samenwerking bekeken. In de toekomst zal het voor een groot deel van de sector zelf afhangen of deze opties kans van slagen hebben. De gemeente heeft hierbij een ondersteunende en faciliterende rol.

## **5.12 Ammoniak**

### **5.12.1 Algemeen**

Op dit moment is in nagenoeg heel Nederland de ammoniakdepositie ver boven de kritische depositiewaarde, de depositie die een ecosysteem kan verdragen zonder schade te ondervinden. Een aanzienlijk deel is afkomstig van dierenverblijven bij veehouderijen.

### **5.12.2 Regelgeving**

Het ammoniakbeleid is daarom gericht op een zo groot mogelijke verlaging van de ammoniakemissie uit stallen, ongeacht de ligging. Daarnaast is bekend dat een belangrijk deel van de ammoniakemissie uit stallen op korte afstand neerslaat. Hierdoor ontstaan depositiepieken op kwetsbare natuurgebieden. Om die reden krijgen vooral intensieve bedrijven binnen een zone van 250 meter van kwetsbare gebieden bij uitbreidingen te maken met extra beperkingen. Dit vloeit voort uit de Wet ammoniak en veehouderij. De overmaat aan ammoniak in de buitenlucht is een probleem voor het bereiken van de Natura 2000-doelen. Elke voorgenomen verandering van een veehouderij wordt getoetst aan de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Hierbij worden de gevolgen van die verandering voor de natuur beoordeeld.

Daarnaast gelden extra beperkingen voor bedrijven die in de omgeving van zeer kwetsbare gebieden liggen. Provinciale staten hebben op 3 december 2008 de zeer kwetsbare gebieden in Noord-Brabant aangewezen. In het plangebied liggen geen zeer kwetsbare gebieden.

Op 1 april 2008 trad het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij (Besluit huisvesting) in werking. Als gevolg daarvan waren alle intensieve veehouderijen en grote rundveebedrijven verplicht om op 1 januari 2010 voorzieningen in de stallen aan te brengen om de ammoniakemissie te

beperken. Door Rijk, provincies en gemeenten is in samenwerking met de sector een Actieplan Ammoniak en Veehouderij opgesteld. Veehouderijen kregen hiermee uitstel van de verplichting om de stallen aan te passen. Binnen enkele jaren moeten alle traditionele stallen zijn aangepast.

Op grotere intensieve veehouderijen is rechtstreeks Europese regelgeving van toepassing en wordt bij veranderingen getoetst of er significante effecten op natuurgebieden te verwachten zijn. In het plangebied zijn geen zogenaamde IPPC-bedrijven aanwezig.

Op 15 juli 2010 is de provinciale Verordening Stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant in werking getreden. De verordening vindt zijn grondslag in de Natuurbeschermingswet en ziet toe op de ammoniakemissies uit de veehouderijen ten opzichte van de Natura2000-gebieden. In Breda is het Ulvenhoutse bos aangewezen als Natura2000-gebied.

### **5.12.3 Onderzoek**

Elke voorgenomen verandering wordt via de omgevingsvergunning milieu of via een milieumelding getoetst aan de uitgebreide ammoniakwet- en regelgeving. Daarnaast krijgt elke veehouder in het plangebied die een stal bouwt of renoveert, te maken met de Verordening Stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant (zie par. 5.2.3). De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. De verordening stelt voorwaarden voor ammoniakemissie en stelt extra technische eisen aan stallen.

### **5.12.4 Conclusie**

Aan de ontwikkelingen bij veehouderijen worden via de nodige vergunningen/meldingen zodanige technische eisen gesteld dat er vooralsnog geen toename te verwachten is van de ammoniakuitstoot in het plangebied.

## **5.13 Slagschaduw**

### **5.13.1 Algemeen**

Schaduweffecten van een draaiende windturbine kunnen hinder veroorzaken bij mensen. De flikkerfrequentie, het contrast en de tijdsduur van blootstelling zijn van invloed op de mate van hinder die ondervonden kan worden. Bekend is dat flikkerfrequenties tussen 2,5 en 14 Hz als erg storend worden ervaren en schadelijk kunnen zijn. Een groter verschil tussen licht en donker (meer contrast) wordt als hinderlijker ervaren. Verder speelt de blootstellingsduur een grote rol bij de beleving.

### **5.13.2 Regelgeving**

In artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit is aangegeven dat de afstand tussen turbine en woning minder dan 12 maal de rotordiameter dient te bedragen indien gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten slagschaduw kan optreden. Indien dit niet het geval is dient een windturbine te worden voorzien van een automatische stilstandsvoorziening

### **5.13.3 Onderzoek**

In 2012 is door LBP Sight onderzoek uitgevoerd naar slagschaduw als gevolg van de drie windturbines. In het onderzoek zijn twee type turbines getoetst:

1. Nordex N90/2500 LS met 100 meter ashoogte;
2. Repower 3.4 MW met 100 meter ashoogte.

Uit de slagschaduwberekeningen blijkt dat gedurende meer dan 17 dagen meer dan 20 minuten per dag slagschaduw kan optreden bij verschillende woningen in de omgeving (zie bijgaande tabel).

Deze tabel geeft de slagschaduwcontouren weer waarbinnen naar verwachting 6 uur en 15 uur per jaar slagschaduw kan optreden (met Nordex). Dit betekent dat de turbines van een automatische stilstandsvoorziening dienen te worden voorzien. Deze stilstandsvoorziening kan tot een stilstand van maximaal 1,2 % voor de Nordex en maximaal 1,5 % per jaar voor de Repower leiden.

**Tabel maximale en verwachte slagschaduw per woning met Repower en Nordex [LBP Sight, 2012]**

**Maximale en verwachte slagschaduw per woning met Repower**

Beoordelings-punt	Max uren per jaar [u.m]	Verwacht uren per jaar [u.m]	Max dagen per jaar [#]	Verwacht dagen per jaar [#]	Maximale stilstand per jaar [%]
a. Nieuwveenweg 2	100:36	20:37	196	<b>31</b>	1,1
b. Essendreef 1a	40:57	8:40	94	15	0,5
c. Biezenstraat 5	108:19	22:58	140	<b>20</b>	1,2
d. Rekenpunt	55:40	13:27	92	<b>21</b>	0,6
e. Kluisstraat	0:00	0:00			0,0
f. Hooijdonkseweg	132:21	25:21	124	<b>23</b>	1,5
g. Hooijdonkseweg 5	114:28	22:17	198	<b>31</b>	1,3

**Maximale en verwachte slagschaduw per woning met Nordex**

Beoordelings-punt	Max uren per jaar [u.m]	Verwacht uren per jaar [u.m]	Max dagen per jaar [#]	Verwacht dagen per jaar [#]	Maximale stilstand per jaar [%]
a. Nieuwveenweg 2	74:20	15:14	163	<b>25</b>	0,8
b. Essendreef 1a	31:28	6:39	84	12	0,4
c. Biezenstraat 5	77:16	16:08	121	<b>23</b>	0,9
d. Rekenpunt	45:57	11:05	88	<b>20</b>	0,5
e. Kluisstraat	0:00	0:00		0	0,0
f. Hooijdonkseweg	101:28	19:31	119	<b>18</b>	1,2
g. Hooijdonkseweg 5	86:59	16:56	176	<b>27</b>	1,0

**5.13.4 Conclusie**

De opwaardering van windturbines leidt tot een toename van schaduwwerking. Deze schaduwwerking valt binnen de normering hiervoor.



# HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden, dienen deze - 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 hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

## 6.2 Hoofdpzets

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en 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 opzet van de bestemmingsplan in het kader van de standaardisering en digitalisering. Dit is vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). 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

### Inventarisatie plangebied/Retrospectieve toets

De inventarisatie van het plangebied heeft op verschillende manieren plaatsgevonden. Als basis voor de inventarisatie zijn de thans in het gebied vigerende bestemmingsplannen gebruikt en de daarin opgenomen bestemmingen alsmede de op basis daarvan opgestelde wijzigingsplannen of verleende ontheffingen (zie hoofdstuk 1 onder 1.3). Vervolgens is aan de hand van de meest recente topografische ondergrond en luchtfoto's bekeken waar veranderingen in het gebied zichtbaar waren. Tenslotte is het gebied in het veld geïnventariseerd. Uit deze inventarisatie bleek dat ten opzichte van de situatie zoals die in de vigerende bestemmingsplannen was opgenomen slechts beperkt was gewijzigd. De wijzigingen zijn vooral een gevolg van de al eerder aangehaalde wijzigingsplannen. Daarnaast zijn er een aantal verzoeken ingekomen met de vraag een wijziging in het plan aan te brengen in verband met voorgenomen bouwplannen. Het gaat dan met name om vergrotingen van het bouwvlak of wijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Indien aan deze verzoeken medewerking kan worden verleend zijn deze wijzigingen in het onderhavige plan al doorgevoerd. Teneinde het plankostenverhaal, de betaling van de planschade en de uit de Verordening ruimte voortvloeiende zorg voor de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing en/of sloop) veilig te stellen is met alle belanghebbenden vooraf een overeenkomst gesloten. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- a. Strijpenseweg 35 Prinsenbeek: vergroten bouwvlak voor bestaand glastuinbouwbedrijf
- b. Mastlanddreef 11 Prinsenbeek: omzetten bedrijfswoning in burgerwoning
- c. Briensedreef 81 Prinsenbeek: omzetten bedrijfswoning in burgerwoning
- d. Zanddreef 3 Prinsenbeek: omzetten agrarische bestemming in bedrijfsbestemming t.b.v. loonwerkbedrijf
- e. Overveldsestraat 23 Prinsenbeek: vergroten bouwvlak voor agrarisch bedrijf
- f. Rietdijk 7 Breda: omzetten bedrijfswoning in burgerwoning
- g. Halseweg 2a Prinsenbeek, vergroten bouwvlak voor bestaand glastuinbouwbedrijf;
- h. Waterzuivering Nieuwveen, verhogen bestaande windturbine;
- i. nabij Kluisstraat, verhogen 2 bestaande windturbines;
- j. Grintweg 5, omzetten agrarische bestemming in de bestemmingen Wonen en Bedrijf;
- k. Briensedreef 55, vergroten bestemmingsvlak Wonen t.b.v. paardenbak met verlichting;
- l. Overveldsestraat 20, vergroten bestemmingsvlak Wonen t.b.v. paardenbak met verlichting;
- m. Rietdijk 2, omzetten agrarische bestemming in de bestemming Wonen.

Op basis van al deze gegevens zijn bestemmingen toegekend en zijn de verbeelding en de planregels opgesteld.

### **Indeling planregels**

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- a. Inleidende regels;
- b. Bestemmingsregels;
- c. Algemene regels;
- d. Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in 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 moeten worden gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt hoofdstuk 3 (Algemene regels) waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan.

## **6.3 Bestemmingen**

### **6.3.1 Agrarisch**

De bestemming 'Agrarisch' biedt randvoorwaarden voor de voortzetting van het agrarisch gebruik. De bestemming is toegekend aan de zogenoemde grootschalige heideontginningen. Dit betreft het gebied ten noorden en ten westen van Prinsenbeek en een kleine zone hier omheen waar veel agrarische bedrijven gevestigd zijn. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen ten behoeve van de bestaande agrarische bedrijven. Verder geeft deze bestemming diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gegevens regels. In het kader van de milieueffectrapportage (met passende beoordeling) zijn binnen de bouwvlakken specifieke regels gegeven voor het bouwen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal dieren op het bedrijf en de uitbreiding of vestiging van glastuinbouwbedrijven.

### **6.3.2 Agrarisch met waarden - landschapswaarden**

De bestemming 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' (AW-L) is toegekend aan het deel van het agrarische gebied waar cultuurhistorische, gebruiks- en belevingswaarden aanwezig zijn, maar dat niet gekenmerkt wordt door bijzondere natuurwaarden. Het betreft de oude zandgronden ten noorden van de Haagse Beemden en ten noorden van Prinsenbeek en Landgoed IJzer Hek. De bestemming AW-L biedt randvoorwaarden voor de voortzetting van het agrarische gebruik alsmede het behoud en of herstel van de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Verder geeft deze bestemming diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gegevens regels. In het kader van de milieueffectrapportage (met passende beoordeling) zijn binnen de bouwvlakken specifieke regels gegeven voor het bouwen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal dieren op het bedrijf en de uitbreiding of vestiging van glastuinbouwbedrijven.

Omwille van het behoud van de landschappelijke waarden is in dit bestemmingsplan een vergunningenstelsel opgenomen dat specifiek toegesneden is op de landschappelijke waarden die in het plangebied voorkomen (zie paragraaf 2.3).

### **6.3.3 Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden**

De bestemming 'Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden' is toegekend aan de gebieden met agrarisch grondgebruik en landschappelijke alsmede hoge actuele en potentiële natuurwaarden. Het betreft met name agrarische percelen die liggen in de natuurgebieden Strijpen/De Berk, Weimeren, Rooskensdonk, Vierde Bergboezem, het gebied langs de Mark ter hoogte van Landgoed IJzer Hek en het gebied dat door de provincie is aangewezen als Groenblauwe mantel.

Deze bestemming biedt randvoorwaarden voor voortzetting van het agrarische gebruik en het behoud en of herstel van bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden. Bij de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven dient rekening gehouden te worden met de aanwezige waarden. Verder geeft deze bestemming diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gegevens regels. In het kader van de milieueffectrapportage (met passende beoordeling) zijn binnen de bouwvlakken specifieke regels gegeven voor het bouwen ten behoeve van de uitbreiding van het aantal dieren op het bedrijf en de uitbreiding of vestiging van glastuinbouwbedrijven.

Het vergunningstelsel heeft binnen deze bestemming een belangrijke functie in de afstemming van de agrarische functie en de natuurfunctie. De aanwezigheid van landschappelijke en natuurlijke waarden legt verder met name beperkingen op aan de toepassing van teeltondersteunende voorzieningen.

### **6.3.4 Bedrijf**

De bestaande agrarisch aanverwante en niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn met een bedrijfsbestemming in het plan opgenomen, evenals de elektriciteitshuisjes/kasten. Daarmee zijn alle bestaande en legale bedrijven positief bestemd.

De bedrijven zijn op de kaart aangegeven met een bestemmingsvlak. Rond de bebouwing is een bouwvlak getekend. Binnen dit bouwvlak is de bestaande bebouwing opgenomen en dient eventuele uitbreiding van de bebouwing te worden gerealiseerd. Uitbreiding van de gebouwen is mogelijk binnen het bouwvlak. Voor paardenhouderijen, welke vallen binnen deze bestemming geldt een ander uitbreidingsregime en worden ruimere bebouwingsmogelijkheden geboden.

### **6.3.5 Detailhandel**

Binnen het plangebied is een tuincentrum aanwezig. Deze is onder deze bestemming ondergebracht. bepaald is dat op deze locaties slechts de aanwezige detailhandel is toegestaan.

### **6.3.6 Groen**

De grondlichamen ter hoogte van het viaduct over de A16/HSL (Briessedreef-Grintweg) zijn bestemd als Groen.

### **6.3.7 Horeca**

Binnen deze bestemming zijn alle horecagelegenheden binnen het plangebied ondergebracht. Op deze manier zijn zij allemaal van een positieve bestemming voorzien met de gebruikelijke eenmalige uitbreidingsmogelijkheid voor niet agrarische functies in het buitengebied van 15%.

### **6.3.8 Maatschappelijk**

Binnen deze bestemming zijn de stichting Rolerisuit en het cluster van de scouting, KPJ en carnavalsvereniging opgenomen.

### **6.3.9 Natuur**

De bestaande natuurgebieden hebben de bestemming Natuurgebied. Het betreft Hooiberg, Strijpen/De Berk, Weimeren, Rooskensdonk en de Vierde Bergboezem.

Binnen de bestemming Natuur is het beleid gericht op behoud, versterking en herstel van de aan deze gebieden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke natuur-waarden in samenhang met de waterhuishouding. Het oprichten van bebouwing is niet toegestaan met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het natuurbeheer of van recreatieve natuurbeleving. Binnen deze bestemming zijn ook alle waardevolle landschapselementen welke binnen het plangebied zijn gelegen opgenomen.

### **6.3.10 Recreatie**

Onder deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige recreatieve dag- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook recreatiewoningen, opgenomen. Per type voorziening zijn bouwregels opgenomen en is waar nodig de maximaal toegestane oppervlakte aan kantinevoorziening aangegeven.

### **6.3.11 Sport**

Binnen deze bestemming zijn alle sportaccommodaties binnen het plangebied ondergebracht. Dit betreft voor het plangebied alleen de golfbaan.

### **6.3.12 Verkeer**

Een aantal verkeersbestemmingen is gegroepeerd binnen één artikel. Binnen deze bestemmingen zijn ook, voor zover aanwezig, de bermen, bermsloten en bermbeplanting opgenomen. De bestemming is toegekend aan alle wegen binnen het plangebied. Bovendien is bij lokale wegen een onderscheid opgenomen voor verharde en onverharde wegen. Het stelsel van onverharde wegen is landschappelijk en ecologisch gezien zeer waardevol. In de planregels is geregeld dat dit onderscheid in stand blijft. Binnen het plangebied is tevens een gedeelte van de A16/HSL-bundel opgenomen.

### **6.3.13 Water**

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

Op werken die de waterhuishouding van deze watergangen beïnvloeden is naast het vergunningstelsel zoals opgenomen in dit plan ook de Keur van het waterschap Brabantse Delta van toepassing.

### **6.3.14 Wonen**

Deze bestemming is toegekend aan bestaande burgerwoningen. De nieuwbouw van extra burgerwoningen is niet toegestaan. Ten aanzien van uitbreiding is het uitgangspunt gehanteerd dat bestaande woningen mogen worden vergroot tot maximaal 750 meter<sup>3</sup>. Bij iedere woning mogen bijgebouwen (zowel vrijstaand als aangebouwd) worden opgericht met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 100 meter<sup>2</sup>.

In het plan is een mogelijkheid opgenomen voor een extra uitbreiding van de vrijstaande bijgebouwen met 20% van respectievelijk de oppervlakte dan wel de inhoud van de op het bouwperceel staande en te slopen bijgebouwen (bijvoorbeeld voormalige bedrijfsgebouwen) tot een maximum van 200 meter<sup>2</sup> per bouwperceel of de uitbreiding van de woning met 20 % van de te slopen bijgebouwen tot een maximum van 150 meter<sup>3</sup> waarbij de woning een maximale inhoud mag krijgen van 900 meter<sup>3</sup>.

Algehele herbouw van een burgerwoning mag uitsluitend plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak. Ontheffing hiervan is mogelijk gemaakt.

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

In het algemeen is splitsing ten behoeve van de handhaving van de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van bestaande woningen die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijke monument in maximaal twee woningen mogelijk. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat een en ander binnen het bestaande bouwvolume plaats dient te vinden. Bovendien is het mogelijk een schuur met waarde te verbouwen tot woning onder de voorwaarde dat ter plaatse nooit meer dan 2 woningen ontstaan.

## HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in Afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bvo of met een of meer woningen;
- d. 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;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m<sup>2</sup> bvo bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bvo.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan buitenruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en fasering aan de orde is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (openbare ruimte) of woningbouwcategorieën hoeven te worden vastgesteld. Inmiddels is ook een ministeriële regeling in voorbereiding waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

In het bestemmingsplan Buitengebied Noord is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat met name ten aanzien van de bouwvlakken voor de agrarische bedrijven er geen ontwikkelingsmogelijkheden meer worden geboden dan ze nu ook al hebben. Aanpassingen van de bouwvlakken hebben alleen plaatsgevonden op basis van reeds bestaande bebouwing dat nog niet binnen het bouwvlak was gesitueerd. Verder wordt geen nieuwbouw van woningen toegestaan of andere ontwikkelingen toegestaan welke onder voornoemde afdeling van de Wro vallen. Verder is het stellen van locatie-eisen aan openbare ruimte of middels woningbouwcategorieën ook niet noodzakelijk en behoeft ook geen fasering te worden opgenomen. Ten behoeve van het onderhavige plan behoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.



## HOOFDSTUK 8 Communicatie

### 8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen wettelijke procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Allereerst dient een concept-ontwerpbestemmingsplan te worden opgesteld. In dat stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap en diensten van het Rijk en provincie, alsmede andere belanghebbende instanties. Als dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan.

### 8.2 Procedure en communicatie

#### 8.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient overleg te worden gepleegd met de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dat kader is het conceptontwerp van het bestemmingsplan toegestuurd aan de volgende instanties.

Provincie Noord-Brabant  
VROM-inspectie te Eindhoven  
Waterschap Brabantse Delta  
Prorail regio Zuid  
NV Nederlandse Gasunie  
Brabant Water  
NV Nederlandse Spoorwegen te Utrecht  
Brabantse Milieufederatie  
ZLTO Afdeling Breda  
Enexis BV  
Rijkswaterstaat Noord-Brabant  
Burgemeester en wethouders van de gemeenten Etten-Leur en Made  
Ministerie EL&I/energie  
Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed  
Kamer van Koophandel West Brabant  
Staatsbosbeheer regio Zuid.

Er hebben slechts 4 instanties schriftelijk gereageerd op het onderhavige conceptbestemmingsplan. De reacties zijn hieronder kort samengevat en van een reactie voorzien.

#### Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving provincie Noord-Brabant

**Ontwikkelingen.** Het plan voorziet in de opschaling van een bestaande windturbine en de uitbreiding van twee windturbines nabij waterzuivering Nieuwveer. Deze ontwikkelingen zijn geprojecteerd buiten het zoekgebied voor windturbines hetgeen in strijd is met artikel 11.2 van de Verordening ruimte.

#### *Reactie gemeente*

*Het betreft hier niet het opschalen van een bestaande en uitbreiding met twee windturbines maar het betreft drie windturbines waarvan er een reeds langere tijd is gerealiseerd en twee nog niet gerealiseerd maar al wel vergund. Over de vermeende strijd met de Verordening ruimte is reeds contact geweest met de provincie en is geconstateerd dat deze molens wel binnen nieuw vastgesteld beleid passen. Een zone ten zuiden van de Mark en ten weerszijden van de A16 zal worden aangewezen als zoekgebied voor de realisatie van windenergie.*

**Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap.** De principes voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn in zijn algemeenheid niet in het bestemmingsplan als uitgangspunt betrokken. Gevraagd wordt deze uitgangspunten in het vastgestelde plan door te vertalen.

#### *Reactie gemeente*

*Deze opmerking is niet helemaal juist. In het plan is wel degelijk met de uitgangspunten in het kader van de zorgplicht ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden. Zo is in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik alleen de bestaande bebouwing binnen het bestemmingsplan opgenomen en binnen bestemmings- en bebouwingsvlakken gelegd en zijn hieraan mogelijkheden gekoppeld. Er is verder, buiten wat ontwikkelingen in een vestigingsgebied glastuinbouw en buiten de reguliere uitbreidingsmogelijkheden, geen nieuwe bebouwing toegestaan. Verder zijn alle woningen in het buitengebied binnen het bestemmingsvlak gekoppeld aan een bouwvlak van beperkte omvang. In het kader van de kwaliteitsverbetering landschap is een Landschapsinvesteringsregeling Breda opgesteld die van toepassing is verklaard op diverse ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast wordt sloop van bebouwing verplicht gesteld daar waar dit aan de orde is. Ook wordt in de regels aandacht gevraagd voor de verkeersaantrekkende werking van diverse ontwikkelingen. In dit kader wordt onder andere verwezen naar het bepaalde in de artikelen 4, lid 4.3 en 4.4 en 4.5 aanhef en in lid 4.5 onder b3 en c2 en lid 4.6 onder c4 en d6.*

**Uitwerking kwaliteitsverbetering van het landschap.** De door de gemeente opgestelde Landschapsinvesteringsregeling voldoet niet aan het provinciale beleid. De regeling bevat slechts eisen voor een goede landschappelijke inpassing terwijl de Verordening ruimte verder gaat dan alleen dit. Een en ander dient te passen in zowel de gemeentelijke visie van het gebied en is het onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg. Verwijzen in dit kader naar de handreiking kwaliteitsverbetering en de afspraken die hierover in het ruimtelijk regionaal overleg worden gemaakt. Hebben ook problemen met het feit dat bestaande groenstructuren worden meegeteld. De regeling is strijdig met het provinciaal beleid en dient aangepast te worden.

#### *Reactie gemeente*

*Het is juist dat in de Landschapsinvesteringsregeling Breda slechts de kwaliteitsverbetering via landschappelijke inpassing/landschapselementen van ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld. Hiervoor is bewust gekozen. In de toelichting (paragraaf 4.2.1) is dit nader aangegeven. De andere zaken zoals sloop van bijgebouwen, wegnemen van verhardingen en behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing hebben verspreid door de regels hun uitwerking gekregen, zoals onder b ook al is aangegeven. Dat in de Landschapsinvesteringsregeling rekening wordt gehouden met bestaande groenstructuren en deze meegeteld mogen worden in de totaal verplicht gestelde landschapsinvestering vindt zijn oorzaak in het gegeven dat reeds vele inwoners in dit kader een inspanning hebben geleverd. Deze groenstructuren hebben echter geen bescherming en door deze nu mee te nemen in de verplichte landschapsinvestering kunnen deze worden voorzien van een beschermende bestemming waardoor beheer en behoud hiervan zijn veiliggesteld. De betreffende regeling is nog wel grotendeels aangepast aan de in dit kader op ambtelijk niveau gemaakte regionale afspraken. Binnen het Regionaal Ruimtelijke Overleg zijn deze afspraken echter nog niet bekrachtigd.*

**Omvang bouwblokken/bestemmingen.** In een aantal gevallen zijn de bestemmingsgrenzen op de kaart erg ruim gelegd in relatie tot de bestaande bebouwing. Het betreft hier voornamelijk agrarische bouwvlakken met erg weinig bebouwing maar ook woonbestemmingen en niet agrarische functies. Dit kan leiden tot spreiding van de bebouwing in plaats van concentreren, wat een van de basisprincipes is van de Verordening ruimte en neergelegd in artikel 2.1. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.

#### *Reactie gemeente*

*Voor de bestemmings- en bouwvlakken op de verbeelding behorende bij het plan is als uitgangspunt genomen de tot dat moment vigerende bestemmingsplannen. In relatie tot deze plannen zijn de vlakken of gelijk gebleven van omvang, wat vooral bij de agrarische bouwvlakken is gebeurd, of zelfs verkleind. Dit laatste is met name gebeurd bij de woonbestemming in het buitengebied van Prinsenbeek. Ook zijn hier bouwvlakken getekend waar nog niet de bebouwing aanwezig is, maar waar al wel een omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven dan wel een wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. Binnen de vlakken met een woonbestemming is ten behoeve van de woning een bouwvlak opgenomen en kan alleen een bijgebouw hier buiten gebouwd worden. Gezien de omvang van de bijgebouwen wordt niet ingezien hoe dit in strijd komt met de concentratiegedachte nu het in de praktijk gaat om een tuinhuis of een paardenstalletje. Deze gronden behoren immers wel tot de woonbestemming.*

**Paardenbakken.** Zij kunnen zich niet vinden in de mogelijkheid om buiten bouwvlakken

paardenbakken te plaatsen. Dit is strijdig met de concentratiegedachte van bebouwing en zuinig ruimtegebruik. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.

#### *Reactie gemeente*

*In de praktijk komt het vaak voor dat de vraag komt van een bewoner in het buitengebied komt voor het plaatsen van een paardenbak. Veelal past deze binnen het bouw- of bestemmingsvlak maar soms heeft het betreffende vlak een dermate geringe omvang dat dit niet mogelijk is. Vanwege het feit dat het toch vaak om een legitieme vraag gaat, belanghebbende is omwille van zijn hobby met paarden in het buitengebied gaan wonen en wil graag een mogelijkheid hebben om deze binnen een omheinde omgeving te berijden, is in het plan een mogelijkheid gegeven onder voorwaarden ook buiten het bouw- of bestemmingsvlak een paardenbak op te richten. Er dient uiteraard wel aandacht te zijn voor de ruimtelijke kwaliteit en er dient een kwaliteitsverbetering landschap op basis van de Landschapsinvesteringsregeling Breda te worden gedaan. Bovendien dient het bouw- of bestemmingsvlak onvoldoende ruimte te bieden hiervoor en omdat als eis is gesteld dat het aansluitend aan het bouw- of bestemmingsvlak dient plaats te vinden ontstaat er wel een concentratie van bebouwing. De Verordening ruimte stelt bij wonen niet de eis dat binnen een bouwvlak wordt gebouwd dus bij de bestemming Wonen zou het wel toegestaan mogen worden.*

*Na overleg met de Directie ROH is de regeling voor paardenbakken aangepast. Naast het onder voorwaarden toestaan van paardenbakken buiten het bouwvlak wordt in de regels van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, onder voorwaarden, het ook mogelijk wordt gemaakt de bestemmingsvlakken voor de bestemmingen Wonen en Bedrijf met maximaal 1000 m<sup>2</sup> te vergroten voor de bouw van een paardenbak. Vanwege het feit dat ze dan binnen de bestemmingsvlakken gaan vallen is een verbod op verlichting voor deze gevallen niet meer. Uiteraard blijft dit wel bestaan voor de paardenbakken die buiten de bestemmingsvlakken worden gerealiseerd.*

**Retrospectieve toets.** Achten het noodzakelijk dat in het ontwerpbestemmingsplan inzicht wordt gegeven in alle planologisch relevante veranderingen die niet in eerdere planologische procedures zijn vastgelegd maar die wel in het nieuwe plan zijn meegenomen. Alleen op die manier kan bekeken worden of de provinciale belangen goed zijn geborgd. Bovendien verzoeken zijn inzage te geven in alle in het plangebied voorkomen intensieve veehouderijen inclusief de schapen- en geitenhouderijen en de laatstgenoemde ook op de verbeelding aan te geven en het plan in overeenstemming te brengen met artikel 9.6 van de Verordening ruimte.

#### *Reactie gemeente*

*Bij het opstellen van het concept van het bestemmingsplan zijn de plankaart van de op dat moment vigerende bestemmingsplannen als vertrekpunt genomen en zijn deze gegevens overgenomen. Vervolgens zijn daarop de wijzigingen aangebracht zoals die mogelijk zijn gemaakt via vrijstellingen of wijzigingsplannen ex artikel 3.6 van de Wro. Het is juist dat dit niet in de toelichting als zodanig is opgenomen. Een paragraaf (6.2) met bedoelde retrospectieve toets is alsnog opgenomen.*

**Natuur en Landschap.** Volgens de provincie is zowel de EHS als de Groenblauwe mantel goed vertaald in het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn echter twee percelen die onderdeel uitmaken van het attentiegebied EHS bestemd tot 'Agrarisch' en krijgen daarmee onvoldoende bescherming. Dit is strijdig met artikel 4.4 van de Verordening ruimte. Verzocht worden deze percelen te voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden-natuur en landschapswaarden'.

#### *Reactie gemeente.*

*Het ene perceel ligt in het gebied dat grenst aan de wijk Haagse Beemden en ligt aan de Rietdijk. Op grond van onze gegevens hebben de betreffende gronden of een natuurbestemming of een bestemming Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden. Een en ander overeenkomstig de waarden in het gebied.*

*Het andere perceel ligt in het buitengebied van Prinsenbeek en grenst aan de Brielsedreef en Weimersedreef. Deze gronden hebben een agrarische bestemming gekregen omdat deze gronden op grond van de Verordening ruimte ook binnen een gebied zonder verdere aanduiding liggen. Bovendien liggen deze gronden op grond van de genoemde Verordening binnen een vestigingsgebied glastuinbouw waarvan in deze vooroverlegreactie is gesteld dat dit gebied in zijn geheel in het bestemmingsplan vertaald moet worden. Glastuinbouwvestiging zou niet mogelijk zijn als het perceel de door de provincie gewenste bestemming zou krijgen. Deze twee reacties zijn dan ook in strijd met elkaar.*

## Niet agrarische activiteiten in het buitengebied

Wijzigingsbevoegdheid naar wonen

Bij het omzetten van de bestemming agrarisch naar wonen is als een van de voorwaarden opgenomen dat het merendeel van de agrarische bebouwing dient te worden gesloopt. Op grond van de Verordening ruimte dient alle overtollige bebouwing te worden gesloopt. Verzocht wordt dit in het plan aan te passen.

### *Reactie gemeente*

*De Verordening ruimte geeft aan alle overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Niet alle aanwezige bebouwing is voor de nieuwe eigenaar overtollig en deze wil in het algemeen graag een van de bestaande bijgebouwen behouden voor eigen gebruik. Op dit moment is dit gebouw niet meer overtollig en mag het dus, ook op basis van de Verordening ruimte worden gehandhaafd. Om dit niet onbeperkt te laten plaatsvinden is een maximale maat opgenomen van wat er mag blijven staan en dat is 250 m<sup>2</sup>. Een en ander is naar onze mening niet in strijd met de Verordening ruimte. Er mag dan uiteraard geen bijgebouw meer bijgebouwd worden.*

Vergroten woningen. Woningen mogen rechtstreeks worden vergroot naar 750 m<sup>3</sup> en onder voorwaarden naar 900 m<sup>3</sup> terwijl niet hoeft te worden voldaan aan de in de Verordening ruimte verplicht gestelde kwaliteitsverbetering. Dit is dus strijd met het provinciaal beleid in deze. Een en ander dient per geval te worden afgewogen.

### *Reactie gemeente*

*In vigerende plannen is de maximale maat voor burgerwoningen in het buitengebied 600 m<sup>3</sup> en voor bedrijfswoningen 750 m<sup>3</sup>. Nu de provincie geen maximale maten meer stelt aan de inhoud van burgerwoningen is besloten de maten voor burger- en bedrijfswoningen gelijk te stellen op maximaal 750 m<sup>3</sup>. Dit betekent dat burgerwoningen, als ze die oppervlakte al niet hebben, kunnen uitbreiden tot 750 m<sup>3</sup>. In de praktijk is dit een dermate kleine uitbreiding dat dit niet wordt gezien als een belangrijke ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een kwaliteitsverbetering van het landschap geëist moet worden. In het geval van de uitbreidingsmogelijkheid naar 900 m<sup>3</sup> is er sprake van een omgekeerde volgorde. Door sloop van bijgebouwen, wat in wezen een kwaliteitsverbetering betreft als bedoeld in de Verordening ruimte, mag het hoofdgebouw of het bijgebouw met een klein percentage van de te slopen gebouwen worden uitgebreid. Nu sloop van de betreffende gebouwen anderszins niet kan worden geëist is dit een regeling die kan bijdragen aan de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit die een belangrijk element vormt in de Verordening ruimte. Niet wordt ingezien waarom dit in strijd met de Verordening zou zijn.*

Recreatiewoningen. Solitaire recreatiewoningen zijn in het buitengebied niet toegestaan. Alleen bestaande legale recreatiewoningen kunnen worden voorzien van een positieve bestemming. Verzocht wordt aan te geven of hier sprake is van bestaande legale recreatiewoningen.

### *Reactie gemeente*

*In het onderhavige bestemmingsplan zijn alleen die recreatiewoningen opgenomen die ook in de vigerende bestemmingsplannen al positief bestemd waren. Op basis hiervan zijn bepaalde rechten ontstaan en zijn deze in het onderhavige plan overgenomen. In het plan zijn geen locaties opgenomen waar nog nieuwe solitaire recreatiewoningen gebouwd kunnen worden.*

Detailhandel bij bestemming sport. Binnen de bestemming Sport is 100 m<sup>2</sup> detailhandel toegestaan ten dienste van de bestemming. Niet is duidelijk wat hiermee wordt beoogd. Betreft een stedelijke functie. Verzocht wordt de bepaling aan te passen dan wel de keuze te motiveren.

### *Reactie gemeente*

*Hiermee was beoogd beperkte detailhandel ten behoeve de sport die ter plaatse wordt beoefend mogelijk te maken. Nu er echter nergens op de sportcomplexen dit soort voorzieningen aanwezig zijn noch er vanuit de praktijk vraag naar is, is dit in het ontwerpbestemmingsplan niet langer als mogelijkheid opgenomen.*

**Bedrijfswoningen.** Uit niets blijkt dat daar waar bedrijfswoningen zijn toegestaan het gaat om bestaande en legale bedrijfswoningen of dat een mogelijkheid tot nieuwvestiging wordt geboden.

Bovendien is bij nieuwbouw van bedrijfswoningen niet de voorwaarde verbonden dat het noodzakelijk moet zijn voor de bedrijfsvoering. Verzocht wordt nader inzicht te geven en de regelingen daarop af te stemmen.

#### *Reactie gemeente*

*Bij niet agrarische bedrijven gaat het in deze alleen om bestaande en legaal tot stand gekomen bedrijfswoningen. Hier zijn de rechten overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Er is geen nieuwbouw toegestaan waar dit ook in de oude plannen al niet was toegestaan.*

*Bij agrarische bedrijven is tevens per bedrijf één woning toegestaan. In de aanhef van de diverse bouwregels is aangegeven dat bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming. Teneinde een extra afwegingskader toe te voegen is in het ontwerp van het plan in de artikelen 3, 4 en 5 in respectievelijk de leden 3.2 onder I, 4.2. onder m en 5.2 onder I toegevoegd dat separaat voor het bouwen van bedrijfswoningen een advies van de AAB noodzakelijk is.*

#### **Land en tuinbouw**

Glastuinbouwgebied Prinsenbeek. Glastuinbouwgebied is verkleind t.o.v. het gebied zoals dat is aangegeven in de Verordening ruimte. Hierdoor wordt de ruimte voor nieuwe en bestaande glastuinbouwbedrijven fors beperkt. Daarnaast is uitbreiding, omschakeling en nieuwvestiging van dergelijke bedrijven niet langer rechtstreeks toegestaan maar gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. Dit is in strijd met het provinciaal belang om voldoende ruimte te bieden voor der glastuinbouwsector. Er zijn ten aanzien van de verkleining geen nieuwe ruimtelijke inzichten die een dergelijke heroverweging rechtvaardigen. Bovendien liggen de ontwikkelingskansen meer in de zone langs de wegen dan in het middengebied. Het perspectief voor ontwikkeling daalt daardoor meer dan evenredig. Het provinciale concentratiebeleid is opgebouwd op 3 peilers namelijk de projectvestigingsgebieden voor bovenregionale grootschalige en duurzame bedrijven, vestigingsgebieden om regionale mogelijkheden te bieden voor grootschalige nieuwvestiging en voldoende perspectief voor bestaande bedrijven en tenslotte het doorgroeigebied die lokaal perspectief moet bieden aan bestaande bedrijven om uit te groeien boven de maximummaat van 3 ha. Voor de regio Breda is het van belang dat het vestigingsgebied Prinsenbeek in haar huidige omvang blijft bestaan vanwege het specifieke vestigingsklimaat dat elders niet gevonden kan worden. Er wordt dan ook op aangedrongen het oorspronkelijk glastuinbouwgebied te handhaven en te vertalen in het onderhavige bestemmingsplan.

#### *Reactie gemeente*

*In de toelichting op het bestemmingsplan is een onderbouwing opgenomen voor de verkleining van het glastuinbouwvestigingsgebied in Prinsenbeek. Via een onafhankelijk onderzoek, waaronder ook een onderdeel ruimtelijk onderzoek, is vast komen te staan dat delen van het door de provincie in de Verordening ruimte aangeduide glastuinbouwvestigingsgebied bij Prinsenbeek vanwege de aldaar aanwezige waarden niet voor bebouwing met kassen in aanmerking moet komen. Dit onafhankelijke onderzoek heeft geleid tot de vaststelling van de Beleidslijn glastuinbouwgebied Prinsenbeek door de raad van de gemeente Breda en deze beleidslijn is doorvertaald in het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied Noord.*

*Niet wordt ingezien dat dit in strijd zou zijn met het provinciaal belang als vastgelegd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte geeft inderdaad een groter gebied aan waar nieuwvestiging van glastuinbouw mogelijk gemaakt mag worden maar bepaald niet dat dit gehele gebied als zodanig in gemeentelijke plannen moet worden meegenomen. In de Verordening ruimte is in artikel 10.3 Regels voor vestigingsgebied glastuinbouw in lid 1 onder a namelijk gesteld dat indien een bestemmingsplan is gelegen in een vestigingsgebied glastuinbouw dit plan bepaald dat nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan binnen daartoe aangewezen gedeelten van dat vestigingsgebied. Dit artikel geeft de gemeenten dus mogelijkheden om het vestigingsgebied te verkleinen zoals dat ook, op basis van een onderzoek als hiervoor genoemd, in het onderhavige plan is gedaan. In de onderhavige reactie wordt wel aangegeven wat het belang is van de provincie als de vestigingsgebieden in hun geheel in stand moeten blijven. In dit kader wordt opgemerkt dat er in het vigerende bestemmingsplan sinds 2000 al mogelijkheden worden geboden voor nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven binnen het vestigingsgebied bij Prinsenbeek maar dat tijdens de looptijd van het plan er slechts een bedrijf is omgeschakeld en geen nieuwvestiging heeft plaatsgevonden. Daar komt bij dat het overgebleven gebied nog wel degelijk voldoende mogelijkheden blijft bieden tot nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven in Prinsenbeek.*



**Onderbouwen noodzaak uitbreiding solitaire bedrijven.** In de planregels ontbreekt de voorwaarde dat dit noodzakelijk dient te zijn voor de bedrijfsvoering. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen.

*Reactie gemeente*

*In de aanhef van de diverse bouwregels is aangegeven dat bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd noodzakelijk voor en ten dienste van de genoemde bestemming. Teneinde een afwegingskader hiervoor te hebben is in het plan in de artikelen 3, 4 en 5 in respectievelijk de leden 3.2 onder l, 4.2. onder m en 5.2 onder l bepaald dat voor het bouwen van bedrijfsgebouwen groter dan 500 m<sup>2</sup> een advies van de AAB noodzakelijk is. Middels dit advies kan de noodzakelijkheid van de uitbreiding voor de bedrijfsvoering worden getoetst. Bovendien zal uitbreiding van de bebouwing vaak gepaard gaan met een vergroting van het bouwvlak. Ook hierbij wordt aan de hand van een advies van de AAB de noodzakelijkheid voor de bedrijfsvoering getoetst. Een en ander is dus wel in het plan opgenomen.*

**Aardkunde en cultuurhistorie.** Het is onduidelijk hoe de bescherming van de aardkundige en cultuurhistorische waarden hun bescherming hebben gekregen. Bovendien ontbreken de cultuurhistorische vlakken op de verbeelding. Dit is strijdig met artikel 7.4 van de Verordening ruimte.

*Reactie gemeente*

*De betreffende gebieden zijn allen gelegen binnen de bestemmingen Natuur en Agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden en hebben binnen de bestemming hun bescherming gekregen, via de bebouwingsregeling en het vergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde. Ze hebben in verband hiermee ook een aanduiding gekregen op de verbeelding.*

## 1. Waterschap Brabantse Delta

Verzoeken in paragraaf 2.3.9. een tekstfragment toe te voegen met betrekking tot rioolwatertransportleidingen en de daaraan gekoppelde toetsingszone.

*Reactie gemeente*

*De door het Waterschap voorgestelde tekst is toegevoegd aan de toelichting*

Verzoeken in de planregels aan de agrarische bestemmingen en de bestemming Verkeer de functie water en waterhuishoudkundige voorzieningen toe te voegen.

*Reactie gemeente*

*Functie is zoals gevraagd toegevoegd.*

De ligging van het waterbergingsgebied "Vierde bergboezem" is niet correct opgenomen op de verbeelding. Tevens zouden de waterkeringen volgens de legenda met een aparte dubbelbestemming zijn aangegeven op de verbeelding maar is op de verbeelding niet terug te vinden. Verzocht wordt dit aan te passen.

*Reactie gemeente*

*Het waterbergingsgebied van de 4e Bergboezem staan goed op de verbeelding en ook de waterkeringen zijn opgenomen op de verbeelding met een dubbelbestemming Waterstaat. Beide hebben dezelfde aanduiding maar op de digitale versie wordt het onderscheid tussen beide duidelijk en is duidelijk te zien dat het aparte bestemmingsvlakken zijn. Dat het dezelfde arcering heeft wordt veroorzaakt door de standaard die gebruikt moet worden (SVBP 2008).*

Verzoeken verder de rioolwatertransportleiding niet als lijn maar als vlak op te nemen dus inclusief de beschermingszone van 5 meter ter weerszijden van de leiding.

*Reactie gemeente*

*Deze leidingen liggen allemaal al als een zone op de verbeelding waarbinnen de hartlijn van de leiding is opgenomen. Wel is geconstateerd dat niet alle leidingen dezelfde breedte hebben gekregen. Alle leidingzones zijn nu aangepast naar een breedte van 10 meter.*

Verzoeken alle categorie A oppervlaktewateren op de verbeelding op te nemen en is de bestemming van de Mark niet geheel duidelijk,. Er zijn twee verschillende kleuren blauw opgenomen terwijl de legenda er maar een kent. Graag verduidelijken.

*Reactie gemeente*

*In principe zijn alle categorie A oppervlaktewateren opgenomen op de verbeelding. Aan de hand van de meegezonden tekening is dit nogmaals gecontroleerd en daar waar nodig is de verbeelding aangepast. De Mark heeft alleen de bestemming Water en heeft in dit kader dan ook maar één kleur. Op de digitale versie van het plan is dit duidelijk te zien.*

## **2. NV Nederlandse Gasunie**

Het lijkt er op dat een verkeerde leiding op de verbeelding is opgenomen. De situering van de leiding is aangegeven.

*Reactie gemeente*

*Verbeelding is aangepast.*

## **3. Commando Dienstencentra Ministerie van Defensie**

Ten behoeve van het radarverstoringsgebied is in de regels een hoogte opgenomen van 150 meter boven NAP terwijl dit slechts 63 meter boven NAP bedraagt. Vragen het plan hierop aan te passen.

*Reactie gemeente.*

*In regels is hoogte aangepast als aangegeven in de vooroverlegreactie.*

### **8.2.2 Inspraak**

Inspraak op een conceptontwerpbestemmingsplan is niet langer bij wet verplicht gesteld. Voor dit plan is, vanwege de omvang van het gebied en de vele (soms tegenstrijdige) belangen inspraak gevoerd. Hiertoe is het concept van het bestemmingsplan ter inzage gelegd en is een informatiebijeenkomst gehouden. De resultaten van deze inspraak zijn in een aparte commentaarnota verwerkt.