

# 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:

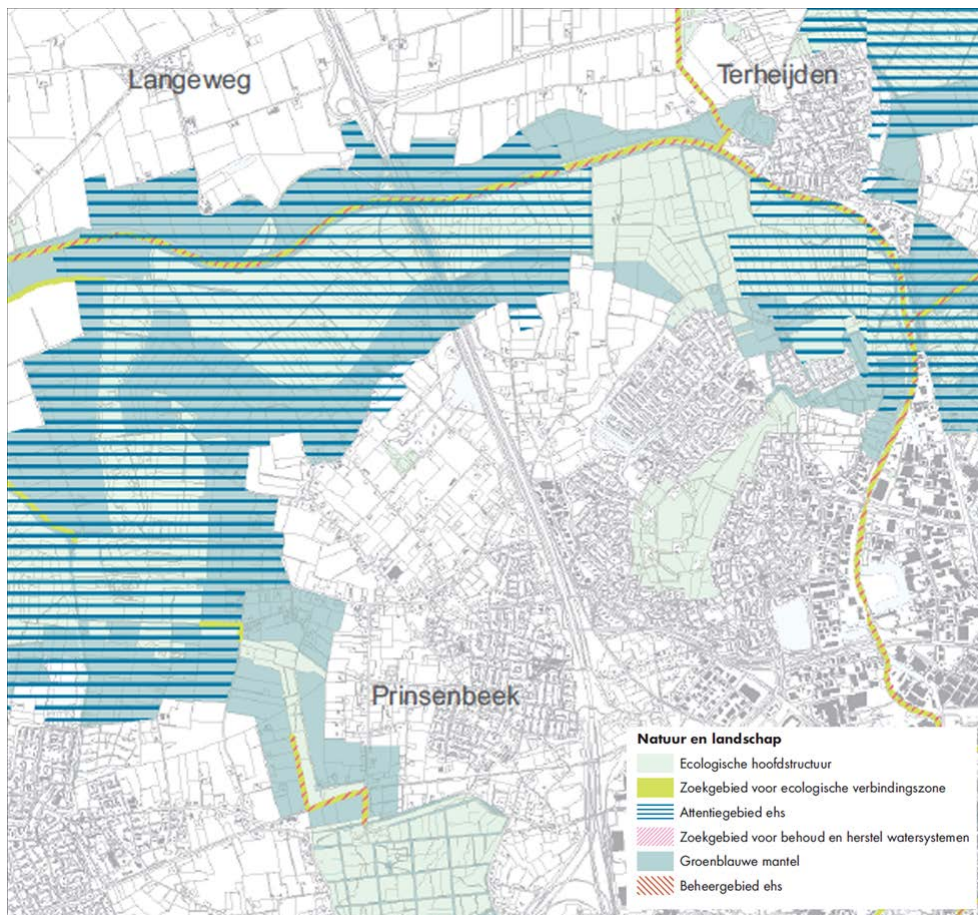
#### 1. Kerngebied groenblauw

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.

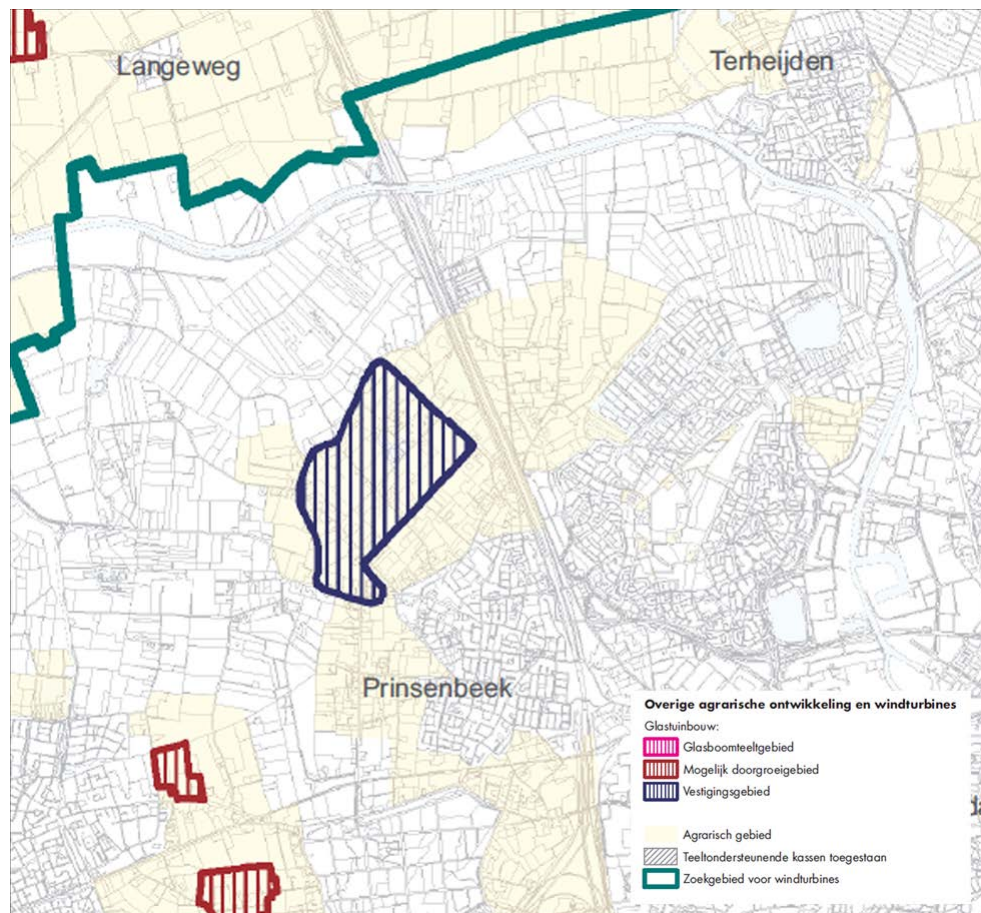
### **4.2.2.2 Landelijk gebied**

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 bouwblockgrootte 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 seizoenarbeiders.**

In uitzondering op de regels dat bijgebouwen niet mogen worden bewoond kan worden afgeweken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders 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 seizoenarbeiders 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 seizoenarbeiders 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 seizoenarbeiders 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 seizoenarbeiders 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 (hobbeymatig) 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.

