GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS

Eigen nummers repro

~~6427~~
6425 Natuur & landschap
6426 Belemmeringen
6429 Bestemmingen
6428 detail Haagse Beemden
Mastbos
6429 - Breda West
6430 - Haagse Beemden

Gemeente Breda.
B.P. Buitengebied.

Inhoud.

Toelichting + bijlagen:
- Golf 't Hout, nader beschouwd.
- Golf 't Hout, aanvullende notitie.
- Akoestisch rapport betreffende B.P. "Buitengebied".

Voorschriften.
Kaart:
- Bestemmingen.
- Natuur en landschap.
- Belemmeringen.
- Detailkaart Haagse Beemden.
- Detailkaart Mastbos.
- Detailkaart Breda-West.

Inspraaknota.
Inventarisatiestaten.

Vastgesteld: 16-7-1992
Goedkeuring: 3-2-1993
K Rook: 2-8-1997.

Juli 1992.

Behoort bij besluit van
raad der gemeente Breda
d.d. 16 juli 1992
Mij bekend,
de secretaris van Breda,
w.g. B. Ouwerkerk

GEMEENTE BREDA.

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED.

TOELICHTING.

Juli 1992.

INHOUD.

		Blz.
1.	Algemeen.	3.
1. 1.	Inleiding.	3.
1. 2.	Voorgeschiedenis.	4.
1.3.	Planbegrenzing.	5.
2.	Uitgangspunten en algemene doelstellingen.	6.
2. 1.	Funkties van het buitengebied.	6.
2. 2.	Algemene doelstellingen.	8.
2. 3.	Beleidsruimte.	10.
3.	Plannen van overheden.	12.
3. 1.	Plannen en nota's op rijksnivo.	12.
3. 2.	Streekplan.	17.
3. 3.	Ontwerp-Streekplan.	25.
3. 4.	Overige provinciale plannen.	28.
3. 5.	Stadsgewestelijke plannen.	34.
3. 6.	Bestemmingsplannen aangrenzende gemeenten.	35.
3. 7.	Ruilverkavelingsplannen.	37.
3. 8.	Gemeentelijke plannen.	43.
4.	Onderzoek natuur en landschap.	45.
4. 1.	Abiotische aspekten.	45.
4. 2.	Visuele aspekten.	49.
4. 3.	Natuurwaarden.	55.
4. 4.	Kultuurhistorische waarden.	62.
5.	Landbouw.	64.
5. 1.	Deelgebied Haagse Beemden.	64.
5. 2.	Deelgebied Mastbos.	65.
5. 3.	Deelgebied Breda-West.	66.
5. 4.	Agrarische enquête.	67.
5. 5.	Milieu-aspekten.	68.
5. 6.	Ontwikkelingsmogelijkheden.	69.
6.	Onderzoek overige aspekten.	72.
6. 1.	Infrastruktuur.	72.
6. 2.	Wonen.	79.
6. 3.	Niet-agrarische bedrijvigheid.	81.
6. 4.	Rekreatie.	82.
6. 5.	Militaire terreinen.	83.
6. 6.	Rioolwaterzuiveringsinstallatie.	84.
6. 7.	Bijzondere doeleinden.	85.
7.	Milieu-aspekten.	86.
7. 1.	Bodem- en (grond-)water.	86.
7. 2.	Akoestisch onderzoek.	91.
7. 3.	Overige milieu-aspekten.	94.
8.	Doelstellingen.	96.
8. 1.	Natuur en landschap.	96.
8. 2.	Landbouw.	101.
8. 3.	Overige aspekten.	104.
8. 4.	Milieu.	110.

		Blz.
9.	Juridisch plan.	112.
9. 1.	Algemeen.	112.
9. 2.	Bestemmingen.	116.
9. 3.	Wijzigingsbevoegdheden.	119.
9. 4.	De bestemmingenkaart gebiedsgewijs toegelicht.	120.
9. 5.	Kaart "Natuur en landschap".	129.
9. 6.	Kaart "Belemmeringen".	130.
9. 7.	Detailkaarten Haagse Beemden, Breda-West en Mastbos.	131.
10.	Resultaten vooroverleg.	135.
10. 1.	P.P.C.	135.
10. 2.	Overige reakties.	144.
11.	Vaststelling.	152.

Bijlagen:

- Golf 't Hout, nader beschouwd.
- Golf 't Hout, aanvullende notitie.
- Akoestisch rapport betreffende B.P. "Buitengebied".

1. Algemeen.

1. 1. Inleiding.

In de W.R.O. is de verplichting opgenomen dat voor het buitengebied van een gemeente een bestemmingsplan wordt opgesteld. Momenteel gelden er weliswaar voor het hele buitengebied meerdere bestemmingsplannen (en wordt dus aan deze verplichting voldaan), maar het grootste deel daarvan is niet meer aktueel. Een bezwaar is bovendien, dat deze verschillende plannen qua regeling niet op elkaar aansluiten.
Nu het gemeentelijk beleid ten aanzien van het buitengebied duidelijke kontouren begint te krijgen, middels het Landschapsbeleidsplan, wordt behoefte gevoeld aan een integraal plan voor het buitengebied.
Zo'n plan moet:

a. rekening houden met gevestigde belangen (en daaruit voortvloeiende "normale" ontwikkelingen) en overheidsbeleid;
b. een adequaat instrument zijn waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan, en
c. de juridisch/planologische basis vormen voor ontwikkelingen die aktief gestuurd c.q. gestimuleerd zullen worden.

Voor een dergelijk plan lijkt het bestemmingsplan "nieuwe stijl" de meest geëigende regeling te bieden.
Defensief beleid (behoud bestaande waarden) en aktief beleid (omschrijving gewenste ontwikkeling) kunnen daarin op logische wijze worden gekombineerd.
In de navolgende paragrafen zullen het plangebied, het voorgestaan beleid en de gekozen planregeling nader worden toegelicht. Uit praktische overwegingen is daarbij onderscheid gemaakt naar 3 deelgebieden: Haagse Beemden, Breda-West en Mastbos.

1. 2. Voorgeschiedenis.

Een integraal plan voor het buitengebied van Breda is niet eerder in procedure gebracht, ook niet voor een deelgebied. Wel zijn er in het verleden studies verricht voor het deelgebied Haagse Beemden.
De voorbereidingen voor het onderhavige plan zijn medio 1988 gestart.
Ter begeleiding van de werkzaamheden van het bestemmingsplan is in 1989 het "Platform Buitengebied" ingesteld, bestaande uit:

- vertegenwoordiger Landinrichtingskommissie Weerijs;
- vertegenwoordiger N.C.B.;
- vertegenwoordiger Landbouwschap;
- vertegenwoordiger Groene Koepel (milieu-organisaties Breda);
- Konsulent Natuur, Milieu en Faunabeheer;
- Inspekteur Ruimtelijke Ordening;
- vertegenwoordiger Recron (rekreatie-ondernemingen);
- vertegenwoordiger provincie Noord-Brabant;
- vertegenwoordigers diverse diensten gemeente Breda;
- vertegenwoordiger stedebouwkundig adviesburo.

Uit deze begeleidingskommissie is een werkgroep geformeerd ter voorbereiding van konkrete voorstellen aan het Platform.
De werkzaamheden binnen de werkgroep zijn als volgt gefaseerd:

- fase I. : algemene inventarisatie van plangebied en beleid hogere overheden, uitmondend in de kleine bijlagekaartjes;
- fase II. : gedetailleerde inventarisatie van kleine elementen: wonen, bedrijven, beplanting, agrarische bedrijven (middels agrarische enquête), de basis voor de 3 deelkaarten;
- fase III.: milieu-onderzoek, uitmondend in de milieu-paragraaf en de kaart belemmeringszones;
- fase IV. : globale gebiedsindeling naar hoofdbestemmingen, basis voor de plankaart;
- fase V. : vertaling van beleid "natuur en landschap" naar bestemmingsplanbeleid, basis voor de deelkaart "Natuur en landschap";
- fase VI. : opstellen juridische regeling en konsept-voorschriften;
- fase VII.: onderlinge afstemming van toelichting, plankaarten en juridische regeling op elkaar.

1. 3. Planbegrenzing.

Voor de begrenzing van een bestemmingsplan Buitengebied geldt in zijn algemeenheid dat het in principe het hele gemeentegebied buiten de bebouwde kom dient te omvatten. Een uitzondering kan worden gemaakt voor:

- gebieden waarvoor reeds een aktueel bestemmingsplan vigeert of in voorbereiding is;
- gebieden aangrenzend aan de bebouwde kom waarvoor plannen worden ontwikkeld, die een aanzienlijke funktiewijziging inhouden: de stadsrand.

Het Groenstruktuurplan 1986 geeft een indikatie wat tot de stadsrand moet worden gerekend en waar nog echt sprake is c.q. blijft van buitengebied. Globaal gesproken gaat het wanneer over buitengebied wordt gesproken om de Haagse Beemden, het gebied ten westen van de E16 en het Mastbos en omgeving.
De exakte begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied is vervolgens bepaald aan de hand van duidelijke, in het terrein herkenbare, elementen (wegen en waterlopen) en aansluiting bij vigerende bestemmingsplannen, teneinde "witte vlekken" (restgebieden waarvoor nog geen regeling is) te voorkomen.
Zo is in het gebied Haagse Beemden bij de plannen voor de ontwikkeling van het woon- en rekreatiegebied Haagse Beemden aangesloten.
Voor het deelgebied Breda-West ligt de E16 als grens met de bebouwde kom voor de hand.
Het deelgebied Mastbos vindt aan de oostzijde een duidelijke begrenzing in de vorm van de Mark, aan de noordzijde de scherp begrensde bebouwde kom langs de bosrand, terwijl aan de noordwestzijde is aangesloten bij stedelijke ontwikkelingen die te zijner tijd in een afzonderlijk plan zullen worden geregeld.

Binnen deze grens liggen geen aktuele vigerende bestemmingsplannen waarvan het wenselijk is dat zij gehandhaafd worden.
Wel lijkt het juist het woongebied Effen buiten het bestemmingsplan Buitengebied te laten en in een afzonderlijk bestemmingsplan te regelen. Hiermee wordt aangegeven dat het een afzonderlijke bebouwde kom betreft, welke een eigen gedetailleerde regeling, vergelijkbaar met plannen in Breda zelf, behoeft.

2. Uitgangspunten en algememe doelstellingen.

2. 1. Funkties van het buitengebied.

Oorspronkelijk waren de aktiviteiten van de mens een geïntegreerd onderdeel van het milieu. Hij woonde er, werkte er, rekreëerde er en onttrok er vruchten en grondstoffen aan. Dit evenwicht heeft heel lang stand gehouden, omdat alle aktiviteiten op kleine schaal plaatsvonden en afgestemd waren op het draagvermogen van natuur en landschap. Naarmate de schaal van de menselijke aktiviteiten toenam en de aard veranderde (en steeds verder van het natuurlijke systeem kwam af te staan), begon het karakter van het leefmilieu te veranderen: er werd onderscheid gemaakt naar woon-, werk- en rekreatiegebieden.
Wat overbleef was het buitengebied (in vroegere struktuurplannen vaak niet eens geregeld).
Van een wisselwerking tussen de verschillende funkties en aktiviteiten is steeds minder sprake. Sommige funkties zijn in het geheel niet meer verenigbaar (industrie ⟷ wonen, intensieve veeteelt ⟷ natuur).
Deze voortgaande segregatie heeft ertoe geleid dat de basiswaarde van het buitengebied als onlosmakelijk onderdeel van het leefmilieu is verminderd, ondermeer zichtbaar in:
- versnippering door verkeersverbindingen;
- zwakke relatie wonen - buitengebied;
- verminderde aantrekkelijkheid landschap;
- reduktie natuurwaarden tot bepaalde gebieden;
- verminderde rekreatieve mogelijkheden (grote delen van het buitengebied zijn ontoegankelijk en/of oninteressant);
- milieuproblemen (geluidhinder, stankhinder, lucht- en bodemverontreiniging).

Momenteel zijn in het buitengebied de volgende hoofdfunkties aanwijsbaar:
- <u>agrarische funktie:</u> waarbij de grond een bepalende rol vervult als agrarisch produktiemiddel;
- <u>ekologische funktie:</u> waarbij het buitengebied betekenis heeft als leefmilieu voor samenhangende planten- en dierengemeenschappen (hiervan afgeleid zijn de natuurwetenschappelijke waarden);
- <u>historische funktie:</u> als bron van informatie over de ontwikkeling van kultuur, natuur en landschap in het verleden;
- <u>rekreatieve funktie:</u> waarbij het buitengebied met zijn open groene karakter betekenis heeft als tegenhanger van het stedelijk gebied;
- <u>verkeersfunktie:</u> als verbindingselement tussen (konsentraties van) menselijke aktiviteiten;
- <u>woonfunktie:</u> deze funktie is nog slechts beperkt tot boerdrijven, rekreatiewoningen en verspreid gelegen burgerwoningen;
- <u>reserveringsfunktie:</u> voor de uitbreiding van

woon- en werkgebieden en daarvan afgeleide voorzieningen;

- funktie voor de opvang van bijzondere elementen die verband houden met de aard van het buitengebied (bijvoorbeeld waterwingebied, militair terrein) of niet in een bebouwde kom gesitueerd kunnen worden (begraafplaats).

Al naar gelang de ligging van een gebied, ligt op de een of andere funktie de nadruk.
Grote rekreatieve, verkeers- en woondruk, is er in de delen vlak bij de stad met een afwisselend landschap: het Mastbos, het Markdal en het Liesbos.
In deze delen staat de natuurwaarde, de ekologische funktie, onder grote druk, zodat zij slechts in bijzondere gevallen een kans krijgt (afgesloten en/of ontoegankelijke terreinen).
Meer mogelijkheden voor natuurontwikkeling zijn er in de kleinschalige landschappen, iets verderaf gelegen, welke zich niet lenen voor dagrekreatie, zoals de Krabbebossen, de uitlopers van de Vloeiweide en de voormalige uiterwaarden van de Mark bij de Haagse Beemden. Hier is de verkeers-, woon- en rekreatiedruk minder, maar treedt vermenging en konflikt met het landbouwbelang op.
Tenslotte zijn er delen met een overwegend agrarische funktie: minder interessant voor de stadsbewoner en rekreant vanwege de beperkte toegankelijkheid en aantrekkelijkheid. Genoemd kunnen worden: de Haagse Beemden, de randzone van het Liesbos, de omgeving van de Rith en Effen. Voor die delen die aan de stad grenzen is er altijd de dreiging dat zij ten prooi vallen aan stedelijke ontwikkelingen (nieuwe woon-, werk- en rekreatiegebieden).

2. 2. Algemene doelstellingen.

De algemene doelstellingen ten aanzien van het buitengebied zijn reeds verwoord in "Struktuurvisie voor het ruimtelijk beleid in Breda" (oktober 1988):

- het buitengebied dient zijn overwegend landelijke karakter te behouden. Voorzover langs de stadsrand nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn voorzien (nieuwe woon-, werk- en rekreatiegebieden), welke binnen een periode van 10 jaar zullen worden gerealiseerd, zijn deze buiten het onderhavige plan gelaten.
  Mochten zich tijdens de planperiode toch nieuwe ontwikkelingen aandienen die ingrijpen in het landelijk karakter, dan is op dat moment een brede planologische toetsing en afweging op zijn plaats. Zulke ontwikkelingen zijn daarom slechts mogelijk via een planherziening met de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure;
- prioriteit dient te worden gegeven aan het behoud en zo mogelijk uitbouwen van bestaande ekologische, landschappelijke en kultuurhistorische waarden. Binnen het buitengebied vinden ook geleidelijke ontwikkelingen plaats: binnen de natuurlijke, de rekreatieve en de ekonomische funktie. Daarbij is de natuurlijke faktor de laatste jaren sterk onder druk komen te staan van agrarische, rekreatieve en andere stedelijke aktiviteiten, met name dicht langs de stadsrand.
  Er dreigt een verstoring op grote schaal te ontstaan, waarbij de kwaliteit van het buitengebied, als basis voor een gezond en hoogwaardig leefmilieu, in het geding is. Om dit geleidelijk proces van verval tot staan te brengen, is het wenselijk dat prioriteit wordt gegeven aan het behoud en zo mogelijk uitbouw van bestaande ekologische, landschappelijke en kultuurhistorische waarden.
  Daar waar deze doelstelling in konflikt komt met andere (ekonomische en/of maatschappelijke) belangen, dient een nauwgezette afweging plaats te vinden, waarbij overwogen moet worden dat het behoud van een hoogwaardig leefmilieu op zich een maatschappelijk basisbelang is;
- omdat vele belangen, aktiviteiten en funkties niet (meer) met elkaar te verenigen zijn, is het nodig dat gebiedsgewijs prioriteiten worden gesteld, gebaseerd op bestaande en potentiële waarden. Dit betekent onder andere dat gebieden moeten worden aangewezen waar het agrarisch belang voorrang heeft, gebieden waar het behoud van natuur en landschap voorop staat en gebieden waar rekreatie de belangrijkste aktiviteit is. Gezien de grote rekreatiedruk en het gelijktijdig grote belang dat gehecht wordt aan natuur en landschap, kan het nodig zijn bestaande rekreatiegebieden beter te benutten (waar dit voor de natuur geen

grote konsekwenties heeft), danwel nieuwe rekreatiegebieden tot stand te brengen (hetgeen weer in strijd kan komen met het agrarisch belang).
Voor de overige, in omvang ondergeschikte, funkties in het buitengebied (zoals wonen, bedrijven, bijzondere doeleinden) geldt dat zij zich in principe niet verder mogen uitbreiden, teneinde versnippering en oneigenlijk gebruik van de grond in het buitengebied te voorkomen;

- de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied is gebaat bij een samenhangend landschapsbeeld met een herkenbare struktuur. Het gebiedsgewijs stellen van prioriteiten mag er niet toe leiden dat het buitengebied verknipt wordt in funktionele, maar ruimtelijk losstaande, elementen. Voor de belevingswaarde is het van groot belang dat de ruimtelijke samenhang van het buitengebied als totaal bewaard c.q. versterkt wordt.
  Het lijkt logisch daarbij de bestaande waardevolle elementen en de aanwezige landschappelijke basisstruktuur als uitgangspunt te nemen.
  Nieuwe ontwikkelingen en strukturen zijn zeker niet uitgesloten en kunnen funktioneel gewenst zijn (nieuwe rekreatiegebieden, agrarische herstrukturering), maar mogen geen inbreuk vormen op de kracht en herkenbaarheid van het geheel.

2. 3. Beleidsruimte.

De mogelijkheden om een gewenst beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening ten uitvoer te brengen via een bestemmingsplan Buitengebied, zijn begrensd. Enerzijds liggen er beperkingen, anderzijds zijn er mogelijke aanknopingspunten.

Beperkingen:

- op de eerste plaats zijn de juridische mogelijkheden van het bestemmingsplan als instrument voor het ruimtelijk ordeningsbeleid begrensd. Beoogde ontwikkelingen kunnen niet worden voorgeschreven, maar slechts mogelijk worden gemaakt.
  Ongewenste ontwikkelingen kunnen worden tegengegaan, maar het bestemmingsplan heeft pas effekt bij een voortdurende en waterdichte kontrole op de ontwikkelingen in het buitengebied, hetgeen gezien de omvang van het gebied niet eenvoudig is;
- daarnaast heeft men in het buitengebied te maken met gevestigde belangen, toezeggingen en afspraken. Elke gewenste verandering dient in overleg met belanghebbende plaats te vinden;
- vervolgens kunnen de beschikbare financiële middelen een beperking zijn, bijvoorbeeld wanneer ongewenste situaties alleen kunnen worden opgeheven bij aankoop, of een financiële tegemoetkoming, of wanneer er geld nodig is voor het aantrekkelijk maken of houden van het landschap (aanleg beplantingen, kompenseren agrariërs);
- tenslotte heeft de gemeente te maken met het beleid van hogere overheden en instanties, zoals het Rijk, de Provincie en tussenliggende (semi-) overheidsinstellingen, zoals waterschappen, gewesten e.d. Als voorbeeld kan genoemd worden een ruilverkaveling in uitvoering, zoals de Haagse Beemden-Oost. Jarenlange voorbereiding met veel instanties en betrokkenen heeft geleid tot een plan dat nu juridisch en uitvoeringstechnisch zijn beslag krijgt. Het bestemmingsplan kan in zo'n geval niet van een blanko situatie uitgaan.
  Een ander voorbeeld is het Streekplan-beleid waaraan bestemmingsplannen door de Provincie worden getoetst.
  De hoofdbestemmingen liggen in plaats en omvang vast: leidingen, waterwingebieden, militaire terreinen en rekreatie.
  Ook het landelijk gebied kent een indeling in hoofdbestemmingen: agarisch gebied, al dan niet met toegevoegde waarde, bosgebied en natuurgebied. De bijbehorende regelgeving bevat zodanig gedetailleerde aanwijzingen, dat op gemeentelijk nivo nog slechts van het aanbrengen van nuances kan worden gesproken.

Aanknopingspunten:

- ruilverkavelingen en landinrichtingsplannen, die nog in het stadium van voorbereiding zijn (zoals in het gebied van de Aa of Weerijs), kunnen de mogelijkheid bieden een gemeentelijk landschapsplan te realiseren. Ruilverkavelingen en landinrichtingsplannen zijn immers niet alleen gericht op de agrarische ontwikkeling, maar evenzeer op landschaps- en natuurbouw. Uiteraard is het dan wel van belang dat de gemeentelijke visie (het Landschapsbeleidsplan bijvoorbeeld) en de visie zoals die in het ruilverkavelings- c.q. landinrichtingsplan wordt ontwikkeld, op elkaar afgestemd worden;
- Staatsbosbeheer en andere beherende instanties zijn bezig met plannen voor hun eigen terreinen, danwel uitbreiding daarvan via aankoop.
  Wanneer het gemeentelijk beleid en dat van deze instanties op elkaar afgestemd worden, kan dit efficiënter ten uitvoer worden gebracht;
- er zijn vele subsidieregelingen welke betrekking hebben op natuur- en landschapsbouw c.q. -beheer: provinciale regeling onderhoud landschapelementen, rijksregeling bijdrage bebossing, erfbeplanting, aanleg drinkpoelen etc.;
- de vele eigenaren en belanghebbenden in het buitengebied zullen zelf ook in de toekomst plannen tot ontwikkeling brengen. Bij een goed overleg kunnen deze zonder extra kosten zodanig gestuurd worden dat zij passen in, danwel bijdragen tot het ten uitvoer brengen van het gemeentelijk beleid.

3. Plannen van overheden.

3. 1. Plannen en nota's op rijksnivo.

3. 1. 1. Het Struktuurschema natuur en landschapsbehoud.

De basis voor het rijksbeleid ten aanzien van landelijke gebieden vormt nog steeds de nota "Landelijke gebieden" (1979), deel uitmakend van de Derde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Een sektorale uitwerking van dit beleid heeft plaatsgevonden in de verschillende struktuurschema's. In het struktuurschema natuur en landschapsbehoud is een groot gebied ten zuiden en ten zuidoosten van de stad Breda, omvattende de Strijbeekse heide, de Chaamse beken en het dal van de Mark, aangemerkt als "grot landschappelijke eenheid". Het beleid dient gericht te zijn op instandhouding van het algehele karakter en van de samenhang tussen de verschillende ruimtelijke eenheden, alsmede op het behoud van natuurlijke, landschappelijke en kultuurhistorische waarden van de eenheden afzonderlijk.

3. 1. 2. Het Struktuurschema openluchtrekreatie.

Dit struktuurschema geeft de mogelijkheden en de middelen aan voor de verwezenlijking van een verscheidenheid aan ruimtelijke ontwikkelingen voor de openluchtrekreatie in de komende vijfentwintig jaar. Volgens de bij dit struktuurschema behorende kaart valt een groot deel van het buitengebied van Breda in een zone met ruimtelijke mogelijkheden voor de ontwikkeling van rekreatiegebieden met daarbij extra aandacht voor het bevorderen van het rekreatief medegebruik van het landelijk gebied. Voor de beekdalen en wijdere omgeving van de Bijloop, de Aa of Weerijs en de Mark, alsmede de tussenliggende gronden (Mastbos), wordt een konsoliderend beleid voorgestaan ten aanzien van de verblijfsrekreatie.

3. 1. 3. De Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening.

In maart 1988 is het beleidsvoornemen van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening verschenen. In deze nota wordt ondermeer ingegaan op de veranderingen die in de planperiode van deze vierde nota (1988-2015) in het landelijk gebied verwacht worden. Die veranderingen betreffen vooral de sterke daling van het aantal rundveehouderijen en akkerbouwbedrijven, een versterking van de niet-agrarische funkties van het buitengebied en als laatste een groeiende aandacht voor de kwaliteit van het milieu.
Als toekomstperspektief van de kleinschalige landbouwgebieden, waartoe het gebied ten zuiden van de stad Breda gerekend kan worden, geeft de vierde nota als beleid aan: het handhaven of scheppen van een

ekologisch houdbare en duurzaam beheerbare situatie. Het is vooral van belang de kleinschalige struktuur te behouden, die tevens de rekreatieve aantrekkelijkheid ten goede komt.

3. 1. 4. Meerjarenplan Bosbouw.

Het Meerjarenplan Bosbouw werkt van de verschillende struktuurschema's het beleid uit terzake van de bosbouw en de houtproduktie. In het kader van de Landschapsbeleidsplan is het vooral van belang kennis te nemen van de regeringsvoornemens voor de uitbreiding van het Nederlandse bosareaal. Als een van de lokaties voor nieuw bos is "de omgeving van Breda" genoemd. In het verlengde van deze beleidskeuze wordt hier nog de aandacht gevestigd op het advies van de Natuurbeschermingsraad aan de Minister van Landbouw en Visserij, in verband met de gemeentelijke plannen uit 1986 voor bosaanleg aan de noordkant van de Hoge Vught. De Natuurbeschermingsraad stelt voor de voorgenomen bosuitbreiding te verwezenlijken op twee lokaties, een aan de oostkant van de Hoge Vught, tussen Teteringen en de noordelijke rondweg, de ander aan de zuidkant van het Markkanaal.

3. 1. 5. Relatienota.

De nota "Relatie Landbouw-, Natuur- en Landschapsbehoud", kortheidshalve Relatienota genoemd, dateert uit 1975.
In deze nota worden beleidsvoornemens en maatregelen voorgesteld, om de meest waardevolle en gevoelige gebieden van het kultuurlandschap voor verdere aantasting te behouden, waarbij de agrariër tevens in staat wordt gesteld zijn beheersfunktie in het kader van de agrarische bedrijfsvoering in die gebieden tot zijn recht te laten komen.
Inmiddels zijn globaal de gebieden aangewezen waarop de Relatienota konkreet betrekking heeft. In die zogenaamde relatienotagebieden draagt het Rijk bij in de kosten van aankoop en beheer van gronden, teneinde het gestelde doel te bereiken.
Aankoop vindt plaats bij aanwijzing tot reservaat. Bij aanwijzing tot beheersgebied wordt gewerkt met beheerskontrakten (te sluiten met betrokken agrariërs).
In de gemeente Breda is alleen het gebied Rooskensdonk als relatienotagebied aangewezen. In het Ruilverkavelingsplan Haagse Beemden-Oost is hiermee rekening gehouden, door middel van het vrijmaken van gronden ten behoeve van reservaatsvorming (zie aldaar).

3. 1. 6. Nationaal Milieubeleidsplan (tekst integraal overgenomen uit "Hoofdlijnen voor de Streekplanherziening").

In het Nationaal Milieubeleidsplan (N.M.P.) beschrijft de regering het milieubeleid tot 2000 en geeft een visie over de na te streven doelen naar 2015. De provincie heeft er in haar reaktie op gewezen dat diverse (tussen)doelen in het N.M.P. te laag zijn gesteld. Speciaal met betrekking tot de voor Brabant nijpende verzuringsproblemen, wordt door de provincie gesteld dat de in het N.M.P. geformuleerde depositiedoelstelling voor het jaar 2000 onvoldoende is om zeer ernstige schade aan het bosareaal te voorkomen.
Mede in dat licht is door de provincie voorgesteld een volumebeleid te voeren, zolang niet zeker is dat de voorgestelde maatregelen het beoogde effekt zullen hebben. Daaruit is de konklusie getrokken dat een voorlopige bevriezing van de veestapel, tenminste door het handhaven van het huidige verplaatsingsbesluit, in de rede ligt. In de provincie Noord-Brabant moet er in het licht van de verzuringsproblematiek van worden uitgegaan dat het nu invoeren van volumemaatregelen in de landbouw en het verkeer noodzakelijk zijn om de benodigde emissieredukties tijdig te kunnen realiseren. Deze uitgangspunten zijn van invloed op de wijze waarop in het Streekplan het vestigingsbeleid voor de veehouderij wordt vormgegeven (zie ook 3.3.).

3. 1. 7. Nationaal Natuurbeleidsplan (tekst integraal overgenomen uit "Hoofdlijnen voor de Streekplanherziening").

Door de regering is onlangs het Nationaal Natuurbeleidsplan als beleidsvoornemen gepresenteerd. Het Rijksbeleid is erop gericht, via een doelgericht milieu- en waterbeleid en via ondersteunende maatregelen op het gebied van het natuur- en landschapsbeleid, voorwaarden te scheppen voor het instandhouden van algemene natuur- en landschapswaarden.
Meer in het bijzonder is het beleid gericht op het tot stand brengen van een ekologische hoofdstruktuur. De ekologische hoofdstruktuur bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. De duurzame instandhouding wordt ondersteund door een bufferbeleid, gericht op het wegnemen danwel minimaliseren van negatieve externe invloeden op de kerngebieden. De provincie heeft op hoofdlijnen ingestemd met dat plan en dit verder uitgewerkt in de nota "Hoofdlijnen voor de Streekplanherziening" en het ontwerp-Streekplan.

3. 1. 8. Struktuurnota Landbouw (tekst integraal overgenomen uit "Hoofdlijnen voor de Streekplanherziening").

Het Rijksbeleid is gericht op het bevorderen van een konkurrerende, veilige en duurzame landbouw. Aandacht voor de markt en de kwaliteit van de landbouw in de toekomst is nodig. Gestreefd wordt naar uit milieu-oogpunt duurzame produktiesystemen en reduktie van de uitstoot van milieubelastende stoffen. De Struktuurnota Landbouw is in de provinciale reaktie positief-kritisch tegemoet getreden. Ten aanzien van de intensieve veehouderij is opgemerkt dat het provinciaal bestuur veel belang hecht aan een veiligstelling van deze sektor op de lange termijn.
Tegelijkertijd is echter aangegeven dat de voorgestelde maatregelen, ter bestrijding van de verzuring en vermesting, onvoldoende worden geacht. Dit geldt ook voor maatregelen ten aanzien van verdroging. De provincie heeft voorts aangegeven om samen met het bedrijfsleven en het Rijk de tuinbouw rondom Breda, inklusief de Langstraat en in Zuidoost-Brabant, te willen ondersteunen. Dit zal konkreet gestalte krijgen in het zoeken naar uitbreidingsruimte. Met de minister van Landbouw en Visserij is afgesproken dat een gezamenlijke ontwikkelingsvisie voor de West-Brabantse akker- en tuinbouw zal worden opgesteld.

3. 1. 9. Struktuurschema Landinrichting.

Het landinrichtingsbeleid, zoals dat is geformuleerd in het Struktuurschema Landinrichting (1981), heeft voornamelijk betrekking op het landinrichtingsgebied Weerijs (Haagse Beemden valt reeds onder een Ruilverkavelingsplan en de rest van het plangebied is agrarisch weinig van betekenis). Het beleid is er voor dit gebied op gericht de inrichtingssituatie zo goed mogelijk af te stemmen op de funkties die het gebied moet vervullen. Het struktuurschema noemt natuur en landschap, rekreatief medegebruik en agrarisch gebruik. Ruilverkaveling zal vooral het herverkavelen van de gronden en het verbeteren van de agrarische ontsluiting betreffen. Ingrijpende maatregelen op het gebied van waterafvoer dienen te worden voorkomen. Het deel van het blok binnen de stedelijke invloedssfeer, dient te worden ingericht overeenkomstig de veelheid van funkties. De inpassing van stedelijke uitbreiding, rekreatiegebieden en voorzieningen voor rekreatief medegebruik, bosaanleg en infrastrukturele voorzieningen vergt een zorgvuldige aanpassing, zowel van wegen en waterlopen als van verkaveling en de landschappelijke struktuur.

3. 1.10 Rijkswegenplan.

In verband met de toenemende verkeersdruk op de

A16/A58 wordt door Rijkswaterstaat een plan voorbereid voor de verbreding van de A16 en een rekonstruktie van het kruispunt van de A16 met de A58 (Princeville). Deze plannen hebben redelijk vaste vorm aangenomen, maar zullen vanwege hun veelomvatte konsekwenties in een afzonderlijk bestemmingsplan geregeld worden. De betreffende gronden zijn daarom buiten het onderhavige plan gelaten.

3. 2. Streekplan.

In februari 1987 is de Partiële herziening 1985 van het Streekplan West-Brabant verschenen, waarin tevens de partiële herziening 1984 is verwerkt. Op dit moment vormt dit streekplan het vigerend provinciaal beleid tan aanzien van planologische ontwikkelingen. Uit het Streekplan en de partiële herzieningen daarop zullen de voor het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied meest relevante gegevens en aanwijzingen achtereenvolgens worden behandeld.

3. 2. 1. Kategorie-indeling.

Het Streekplan geeft streekplanelementen aan met verschillend gewicht, oplopend van kategorie IV. (de laagste kategorie) tot kategorie I. (de hoogste kategorie). Hoe hoger de kategorie, hoe groter het belang dat het provinciaal bestuur hecht aan een planonderdeel (en hoe kleiner de afwijkingsbevoegdheid).
De voor het landelijk gebied van belang zijnde planelementen zijn als volgt gekategoriseerd:

Kategorie I. :
- de algemene doelstellingen en uitgangspunten;
- het beginsel van terugdringing van de vervuiling;
- het bundelen van de verstedelijking in de stadsregio's Breda-Oosterhout, Roosendaal en Bergen op Zoom;
- het vrijwaren van de open ruimte ten noorden en ten zuiden van de stedenrug.

Kategorie II. :
- de natuurgebieden;
- de wegverbindingen van de eerste orde;
- de spoorwegen voor personen- en goederenvervoer;
- de beleidsplannen voor de natuurgebieden;
- indeling van kernen in de stadsregio's;
- geledingszone van bovenregionale struktuur.

Kategorie III.:
- de geledingszones, die geen onderdeel zijn van de bovenregionale struktuur;
- de agrarische gebieden;
- de visueel open agrarische gebieden met landschappelijke waarde;
- de agrarische gebieden met landschappelijke en/of kultuurhistori-

sche waarde;
- de agrarische gebieden/bosgebieden met natuurwaarden;
- weidevogel- en/of ganzengebieden;
- de straalverbindingen;
- de hoogspanningsleidingen;
- de waterwingebieden;
- het beleid met betrekking tot de bebouwing in het buitengebied;
- de beleidslijnen voor de vertaling in de bestemmingsplannen Buitengebied van de planelementen van Kategorie III.

Kategorie IV. : - de omgrenzing van de stadsregio's;
- het beleid met betrekking tot de inrichting van stadsregio's.

3. 2. 2. Algemene uitgangspunten.

In het Streekplan zijn algemene doelstellingen en uitgangspunten ondergebracht in Kategorie I. en vormen derhalve een planonderdeel waarvan in principe niet mag worden afgeweken. Voor het buitengebied zijn de volgende uitgangspunten van belang:

1. door landschapsbouw moet worden gestreefd naar:
   - versterking van de samenhang tussen de geomorfologische en visueel ruimtelijke strukturen;
   - visuele en funktionele inpassing van de bestaande stad en stedelijke ontwikkelingen in het omringend buitengebied;
   - verhoging van de aantrekkelijkheid voor de rekreatie van plaatsen waar dit wenselijk en mogelijk is;
   - inpassing van infrastrukturele, rekreatieve en andere voorzieningen in het landschap.

   In al deze gevallen dient de landschapsbouw te zijn afgestemd op het funktionele gebruik van de ruimte;
2. in gebieden met een agrarische funktie moet gestreefd worden naar een zodanige inrichting, dat mogelijkheden voor een doelmatige bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling zoveel mogelijk gewaarborgd zijn. Dit geldt ook voor bosbouwkundige bedrijfsvoering en -ontwikkeling in bosgebieden, voorzover deze niet als natuurgebied dienen te worden opgevat;
3. stedelijke, infrastrukturele, militaire en rekreatieve ontwikkelingen dienen de landbouwkundige en bosbouwkundige waarden zoveel mogelijk te respekteren. Ook het beleid ten aanzien van natuur en landschap dient de landbouwkundige en bosbouwkundige waarden zoveel mogelijk te respekteren;
4. stedelijke, infrastrukturele, militaire, land-

bouwkundige en rekreatieve ontwikkelingen moeten gebieden met relatief hoge waarden van natuur, landschap en/of kultuurhistorie zoveel mogelijk respekteren;

5. in het buitengebied dienen bebouwing en andere aktiviteiten, die niet funktioneel aan dat gebied zijn gebonden, te worden geweerd;
6. bij de plaatsbepaling van bebouwing en infrastruktuur in het buitengebied moet, voorzover de aard van de aktiviteiten dit toelaat, worden gestreefd naar aansluiting bij bestaande bebouwing en infrastruktuur. Dit geldt in versterkte mate voor relatief weinig aangetast buitengebied. Bij de plaatsbepaling van nieuwe agrarische bebouwing zullen de mogelijkheden voor een doelmatige bedrijfsvoering en -ontwikkeling zoveel mogelijk gewaarborgd dienen te zijn;
7. een efficiënt gebruik van militaire terreinen, ook voor andere dan militaire doeleinden, dient te worden bevorderd.

Uit oogpunt van milieuhygiëne is van belang dat aktiviteiten, die tot vervuiling van de bodem (inklusief grondwater) leiden, zoveel mogelijk geweerd moeten worden. Dit geldt in het bijzonder bij waterwingebieden en natuurgebieden.
Bij planvorming is voorts rekening te houden met onder andere de onderstaande punten:

a. verscheidenheid in milieu's wordt bereikt door het onderkennen en benutten van het eigene van het gebied;
b. verscheidenheid in milieu's is op iedere schaal gediend met ruimtelijke kontinuïteit van het landschap, alsmede een rangorde en geleding in de stedelijke bebouwing. Op iedere schaal moet worden gestreefd naar een geleding in rust- en aktiviteitenzones.

3. 2. 3. Strukturele aanwijzingen voor het plangebied.

Open ruimte.

Volgens plankaart 4. van het Streekplan wordt het gedeelte van het Bredase buitengebied, dat gelegen is ten zuidwesten van de lijn Lies, Effen en westrand van het Mastbos, gekwalificeerd als agrarisch gebied met landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde. Het gebied ten noorden van deze lijn wordt met uitzondering van het Liesbos aangeduid als agrarisch gebied, evenals het gebied ten noordwesten van de gemeente Breda.

Stadsregio's.

In het streekplangebied worden drie stadsregio's

onderscheiden, gegroepeerd rond Bergen op Zoom, Breda-Oosterhout en Roosendaal. De stadsregio Breda-Oosterhout bestaat uit de volgende kernen:
- Breda;
- Oosterhout;
- Bavel;
- Dorst;
- Geertruidenberg;
- Prinsenbeek;
- Raamsdonksveer;
- Teteringen;
- Ulvenhout.

Zoals reeds gesteld, is binnen de grotere stadsregio's een integratie na te streven van stedelijke en landschappelijke funkties. Het Streekplan geeft hiertoe suggesties door het aanwijzen van geledingszones en uitloopgebieden in, tussen en nabij de stadsregio's.
Bij de noodzakelijke stimulering van de stedelijke ontwikkeling ligt in de stadsregio's de nadruk op de centrale steden.
De indeling van kernen in de stadsregio's maakt onderdeel uit van de streekplanelementen van Kategorie II. De woningbouw in de kleinere kernen binnen de stadsregio dient in de eerste plaats gericht te zijn op de woningbehoefte van de eigen bevolking. De differentiatie dient dan ook daarop afgestemd te zijn. Bouwen van meer woningen is alleen aanvaardbaar als dat in stadsregionaal verband noodzakelijk is. De omgrenzing van de stadsregio's maakt onderdeel uit van de streekplanelementen van Kategorie IV.
De stadsregio's geven aan binnen welke ruimte de groei van stedelijke funkties moet plaatsvinden en welke open ruimte direkt bij het stedelijk gebeuren betrokken zijn. Binnen de stadsregio's is, evenals op andere nivo's een geleding in rust- en aktiviteitenzones noodzakelijk.
De geledingszones vervullen in de zonering op stadsregionaal nivo een centrale rol. Deze worden beschouwd als verwevingszones van stedelijke funkties en aan het buitengebied gebonden funkties. Ze dienen in het algemeen tot:
- het geleden van de verstedelijking;
- het opnemen van stedelijke funkties die naar hun aard een plaats kunnen krijgen in de groene ruimte;
- het veilig stellen van aan het landelijk gebied gebonden funkties binnen de stadsregio's.

Bij de verweving staat centraal dat de in het gebied aanwezige funkties in nauwe samenhang met de daarin te projekteren funkties goed kunnen funktioneren. Ook verdienen de kwaliteiten van het buitengebied (zie plankaart 4.) grote zorg.

Voor de openluchtrekreatie zijn de stadsregionale geleidingszones de eerst aangewezen gebieden voor ontwikkeling van voorzieningen voor intensief en gekonsentreerd rekreatief gebruik ten behoeve van inwoners van de aangrenzende stadsdelen. De meeste overgangszones tussen stad en landschap zijn als geledingszones aan te merken.

Er worden twee typen van stadsregionale geledingszones onderscheiden:
- geledingszones die onderdeel zijn van bovenregionale struktuur (type a.). Deze geledingszones maken onderdeel uit van streekplanelementen van Kategorie II.;
- geledingszones die geen onderdeel uitmaken van de bovenregionale struktuur (type b.). Deze geledingszones maken onderdeel uit van streekplanelementen van Kategorie III.

De rekreatieve voorzieningen waarin in de stadsregio's behoefte is en waarvoor geen plaats is in de geledingszones, moeten worden gebundeld in uitloopgebieden. De uitloopgebieden maken onderdeel uit van de streekplanelementen van Kategorie III.

Nabij de stadsregio Breda-Oosterhout kunnen de volgende geledingszones en uitloopgebieden worden onderscheiden:
- geledingszones:
  - het gebied ten zuiden van Breda met daarin het Markdal en het dal van de Aa of Weerijs, type a.;
  - ten noorden van en binnen de bouwplaats Haagse Beemden, type b.;
- uitloopgebied :
  - het gebied met als kern Mastbos.

Het Markdal en het dal van de Aa of Weerijs zijn aangewezen als geledingszones. Ze dringen tot diep in het stadshart van Breda door en fungeren nu reeds als zodanig. Het Mastbos dat tegen de zuidelijke stadsrand van Breda aanligt, leent zich uitstekend om een zonering van aktiviteiten vanuit de stad "naar buiten" tot stand te brengen. Een smalle zone in het noordelijk deel ervan is opgevoerd als geledingszone. Het huidige gebruik - militair oefenterrein, bebouwing, kleine voorzieningen ten behoeve van openluchtrekreatie - komt overeen met de bedoelingen van een geledingszone.
Gezien de waarden van natuur en landschap zijn verdere ontwikkelingen slechts in beperkte mate mogelijk. Het zuidelijk deel kan verder een funktie hebben bij de opvang van de rekreatiedruk uit de stadsregio. Hier zijn goede mogelijkheden voor natuurgebonden vormen van openluchtrekreatie. In de

bosrandzone is al een opvangpunt ten behoeve van de dagrekreatie aanwezig (Galderse Meren).

Bufferzones.

Het aaneengroeien van stadsregio's onderling, alsmede van stadsregio's en regionale kernen onderling, is ongewenst. Daarom wordt het daartussen gelegen landelijk gebied aangeduid als bufferzone. Behoudens deze funktie onderscheiden deze zones zich niet van andere delen van het buitengebied.
De ruimtelijke ontwikkelingen in een bufferzone dienen gericht te zijn op het handhaven van de karakteristiek van de ruimte en de aanwezige landschappelijke waarden. Deze gebieden kunnen zowel een agrarische funktie vervullen als een funktie ten behoeve van het natuurbehoud of van extensief rekreatief gebruik. In woon- en werkgebieden die grenzen aan bufferzones met een visueel open karakter, moet verstorende bebouwing worden geweerd.
Doordat de bufferzones door hun ligging onder versterkte stedelijke druk staan of kunnen komen, is een goede bescherming van belang. Dit kan het beste in bestemmingsplannen voor het buitengebied worden geregeld.
De volgende bufferzones zijn op plankaart 3., ruimtelijke hoofdelementen, aangegeven:
- Etten-Leur - Breda;
- Breda - Zevenbergen.

De ruimtelijke samenhang tussen Breda en Etten-Leur is gering. De funktie van het gebied voor de tuinbouw biedt ook weinig of geen mogelijkheden voor het verweven van stedelijke en landschappelijke funkties. De kwetsbaarheid van het Liesbos is bovendien zodanig dat een verdere intensivering van het rekreatief gebruik daarvan niet wenselijk is.
Het gebied tussen Breda en Zevenbergen moet worden gezien als een grootschalig landbouwgebied dat deels een visueel open karakter heeft. Het gebied ten zuiden van de Mark biedt uitloopmogelijkheden voor de Bredase wijk Haagse Beemden; extensief rekreatief medegebruik is mogelijk.

Om verdere versnippering van het landelijk gebied door verstedelijking en daarmee samenhangende aktiviteiten tegen te gaan, is het beleid gericht op bundeling van stedelijke aktiviteiten in de stadsregio's, op het openhouden van de ruimten ten noorden en ten zuiden van de Westbrabantse stedenrijk en op bundeling van infrastruktuur.

Infrastruktuur en verbindingsassen.

- A16 (Rotterdam - Breda - Antwerpen).
- A58 (Roosendaal - Breda - Tilburg).
- S307 (Zundert - Breda).

- Spoorwegen voor personen- en goederenvervoer.
- Vaarweg voor de beroepsvaart.
- Hoogspanningsleiding.
- Straalpaden.

Hoofdbestemmingen in het landelijk gebied.

- Bosgebied met natuurwaarde geldt voor het Mastbos en het Liesbos.
- Agrarisch gebied met natuurwaarde is gegeven aan een gedeelte van het overstromingslandschap ten noorden van Breda (tevens indikatie weidevogel- en/of ganzengebied), en aan de bosgebiedjes en enkele agrarische gronden bij Klein Zwitserland.
- Agrarisch gebied met landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde geldt voor een gedeelte van het overstromingslandschap ten noorden van Breda, het gebied Achterste Rith - Klein Zwitserland, het stroomgebied van de Aa of Weerijs, Overa en het stroomgebied van de Mark.
- Visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde is toegekend aan het poldergebied ten noorden van de Hoge Vught.
- Agrarisch gebied is gegeven aan Klein Overveld - Hooydonk en het stroomgebied van de Bijloop.
- Weidevogel- en/of ganzengebied, dit geldt voor het gebied Rooskensdonk in het buitengebied van de Haagse Beemden.

Agrarisch en bosgebied met natuurwaarden.
In deze gebieden moet enerzijds de landbouw c.q. bosbouw goed kunnen funktioneren, terwijl anderzijds de bescherming van aanwezige natuur, landschappelijke en/of kultuurhistorische waarden grote zorg verdient. Deze waarden dienen in nauwe samenhang met het funktionele gebruik (agrarisch gebied of bosgebied) te worden beschermd en indien mogelijk/wenselijk te worden ontwikkeld.
Nieuw- of hervestiging van agrarische bedrijven is alleen mogelijk indien het grondgebonden bedrijven betreft.

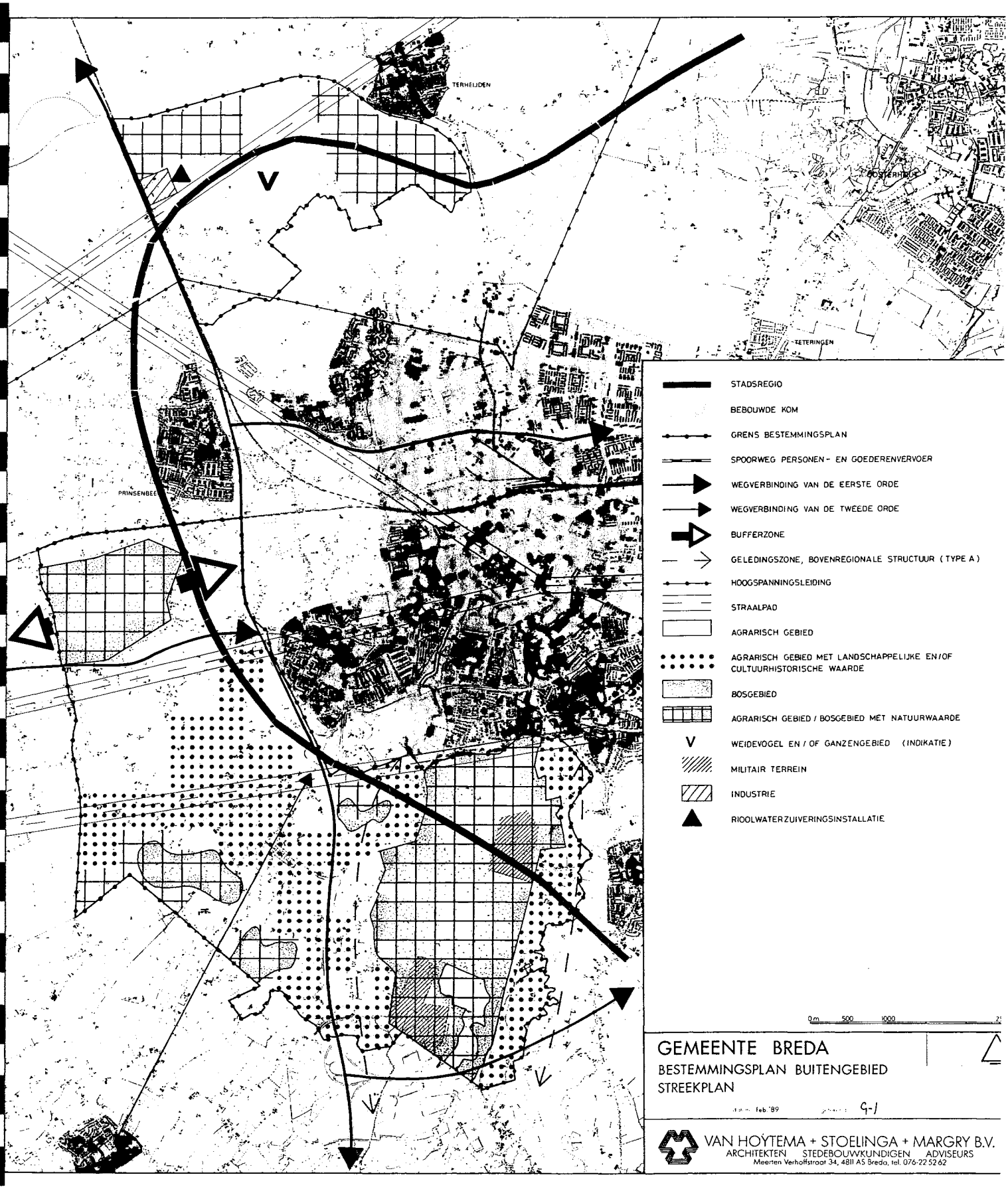
Agrarisch gebied met landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde.
In deze gebieden moet enerzijds de landbouw goed kunnen funktioneren, terwijl anderzijds de aanwezige bescherming van de landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde grote zorg verdient.
Deze waarden dienen in samenhang met het funktionele gebruik te worden beschermd en waar mogelijk en wenselijk te worden ontwikkeld.
Nieuw- en hervestiging van agrarische bedrijven is aanvaardbaar als de waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

Agrarisch gebied.
Binnen dit gebied dient de agrarische funktie behouden c.q. versterkt te worden. Andere ontwikkelingen dienen het agrarisch funktioneren te respekteren en zich te richten op, of rekening houden met behoud/ verbetering van de agrarische produktiestruktuur.
Aan uitbreiding c.q. vestiging van agrarische bedrijven worden slechts beperkte voorwaarden gesteld, behoudens met betrekking tot een agrarisch mammoetbedrijf (planologische aanvaardbaarheid nader te onderzoeken per geval).

Weidevogel- en/of ganzengebied.
Gebied waarin de landbouw goed moet kunnen funktioneren en waarin verder moet worden gestreefd naar het behoud van de funktie als broedvogelgebied voor weidevogels of als fourageergebied, respektievelijk rustgebied voor ganzen.
Voor nieuw- en hervestiging van agrarische bedrijven zal, vanwege de andere dan agrarische belangen, niet het systeem van vrije vestiging kunnen worden toegepast.
Nieuw- en hervestiging van agrarische bedrijven, die uitsluitend of in overwegende mate zijn aangewezen op het produktievermogen van de grond, is aanvaardbaar als de vogelkundige waarde van deze gebieden daardoor niet wordt aangetast. Is dit wel het geval, dan zullen enerzijds de waarden van het gebied en anderzijds de overige in het geding zijnde belangen tegen elkaar moeten worden afgewogen.

Verhouding streekplan - bestemmingsplan.

Het streekplan geeft aanduidingen, geen bestemmingen.
Bestemmingsaanwijzing is een taak van de gemeenten, gebaseerd op eigen onderzoek en verantwoording. Het streekplan is een belangrijk toetsingskader voor de provincie, om na te gaan of het provinciaal ruimtelijk beleid in voldoende mate doorwerkt in de gemeentelijke plannen. Het schenkt vooral aandacht aan die elementen die de regionale ruimtelijke hoofdstruktuur bepalen.
De planelementen van het streekplan dragen dientengevolge een globaal karakter en moeten in gemeentelijke bestemmingsplannen nader worden vertaald c.q. gedifferentieerd. Hiertoe dient de gemeente aanvullend onderzoek te verrichten. Dit onderzoek kan de basis zijn om nadere nuanceringen aan te brengen binnen de in het streekplan aangegeven zaken.



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

STREEKPLAN

feb '89 9-1

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

3. 3. Ontwerp-Streekplan.

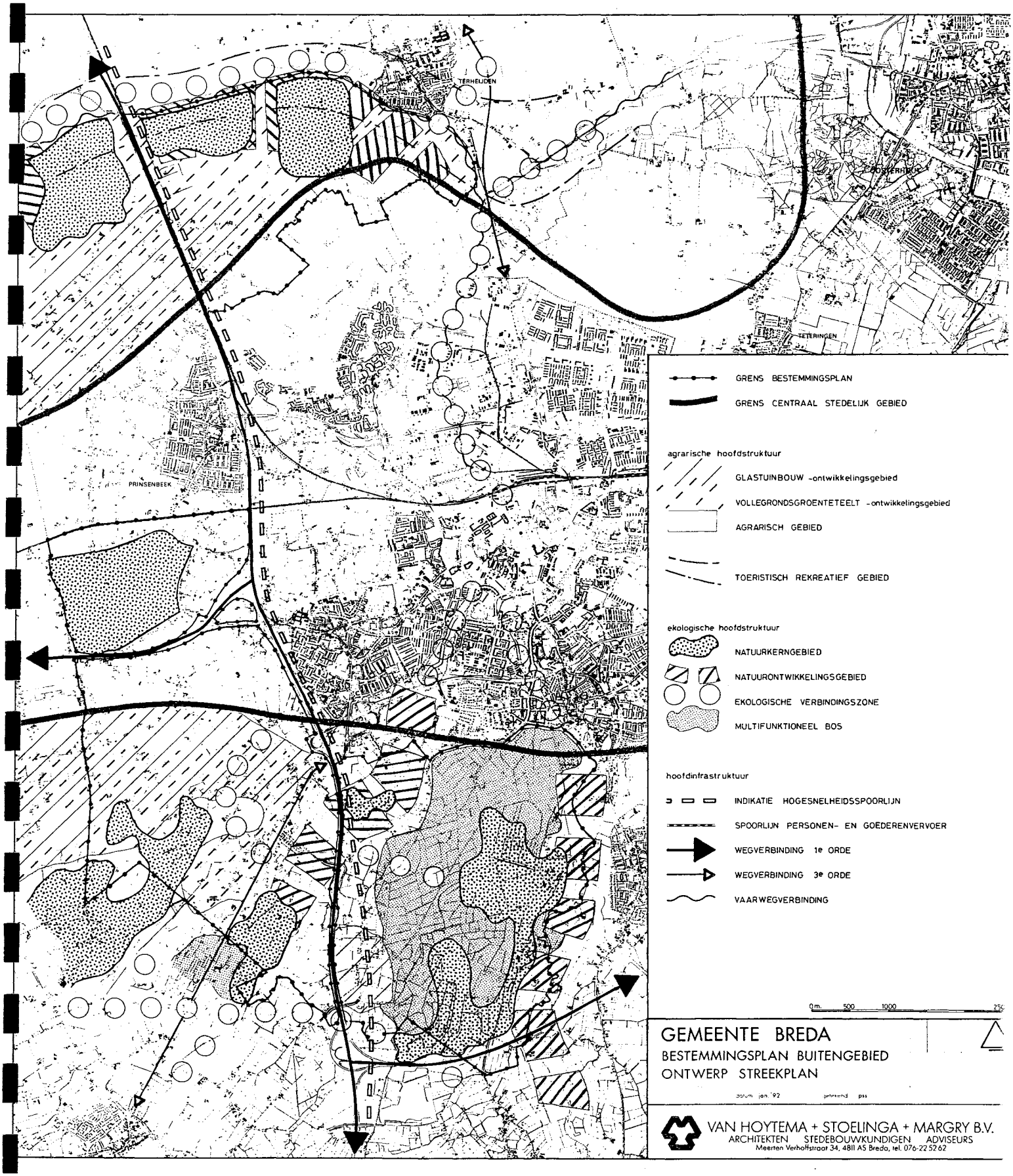
Door de provincie is een ontwerp-Streekplan voor het hele provinciale grondgebied in procedure gebracht. Het plan verkeert momenteel in de fase van de inspraak, dit jaar (1992) nog gevolgd door de vaststelling.
Voor de bestemmingsplannen Buitengebied kondigt dit ontwerp-Streekplan een aantal nieuwe beleidslijnen aan:

- er wordt duidelijk onderscheid gemaakt naar samenhangende laagdynamische funkties, gebundeld in de zogenaamde ekologische hoofdstruktuur, en naar gebieden waarin de hoogdynamische (voornamelijk agrarische) funkties gekonsentreerd aanwezig zijn c.q. ontwikkeld kunnen worden (in het ontwerp-Streekplan beschreven als agrarische hoofdstruktuur).
  Achtergrond van deze keuze voor scheiding van hoog- en laagdynamische funkties is dat de duurzaamheid van ekosystemen, als basis voor een rijk en schoon natuur en milieu, alleen kan worden gegarandeerd als deze in hun onderlinge samenhang behouden c.q. ontwikkeld worden. Verstoring door hoogdynamische funkties (stedelijke, infrastrukturele en agrarische) moeten worden voorkomen c.q. opgeheven.
  De agrarische hoofdstruktuur is gericht op de ontwikkeling van een duurzame en gezonde landbouw, die op konkurrerende maar tegelijk op milieuhygiënisch verantwoorde wijze produceert. Er zijn daartoe specifieke ontwikkelingsrichtingen en projekten aangewezen, terwijl tegelijkertijd duidelijk milieu-randvoorwaarden zijn geformuleerd;
- elementen van de ekologische hoofdstruktuur zijn:
  * natuurkerngebieden: gekenmerkt door aktuele bijzondere natuurwaarde. Het beleid is gericht op behoud c.q. ontwikkeling hiervan;
  * natuurontwikkelingsgebieden: zijn gebieden die hun waarde ontlenen aan de geschiktheid om natuurwaarden te ontwikkelen en aan hun verbindingsfunktie tussen natuurgebieden. Het beleid is gericht op de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarde c.q. te voorkomen dat de voorwaarden hiervoor verdwijnen of verslechteren;
  * ekologische verbindingszones: zijn lijnvormige elementen, zoals beekdalen, dijken etc., die van belang zijn voor de verplaatsing van plant- en diersoorten. Het beleid is erop gericht deze mogelijkheden in stand te houden c.q. verder te ontwikkelen;
  * multifunktioneel bos: zijn bossen die zowel vanwege de houtproduktie, de natuur als de rekreatie, van belang zijn, zonder dat een van

deze funkties overweegt. Het beleid ten aanzien van deze bossen is gericht op behoud van deze meervoudige funktie en kwaliteitsverbetering;

- elementen van de agrarische hoofdstruktuur zijn:
  * agrarische gebieden met bijzondere ontwikkelingspotenties. Dit zijn gebieden waar de nadruk ligt c.q. kan komen te liggen op de agrarische aktiviteit die daar het meest kansrijk is, onderscheiden naar rundveehouderij, akkerbouw, glastuinbouw, intensieve veehouderij, champignonteelt, vollegronds groenteteelt en en boomteelt. Het beleid is gericht op het gebiedsgewijze stimuleren van de landbouw, waar nodig middels verbetering van de produktie-omstandigheden.
    In rundveehouderijgebieden: areaalvergroting, kavelruil, ontsluiting.
    In glastuinbouwgebieden: projektvestiging zoveel mogelijk in aansluiting op bestaande konsentratiegebieden en op lokatie met toegevoegde waarde.
    In vollegronds groenteteeltgebieden: rekening houden met tendens naar schaalvergroting (de overige teeltwijzen zijn in de gemeente niet als ontwikkelingspotentie aangegeven);
  * agrarische gebieden: zijn gebieden waarvoor geen expliciete ontwikkelingsrichting is aangegeven. Landinrichting als middel tot struktuurverbetering heeft hier lage prioriteit;
- het agrarisch vestigingsbeleid is gericht op de volgende elementen:
  * bescherming landschappelijke waarden: dit betekent in regio's met aksent natuur terughoudend beleid ten aanzien van glastuinbouw en niet-grondgebonden landbouw. In open gebieden geen nieuwvestiging van niet-grondgebonden bedrijven;
  * ondersteuning gewenste funktionele ontwikkeling: dit betekent dat vestiging in overeenstemming moet zijn met de beoogde gebiedsgewijze specifieke agrarische ontwikkeling. In de ekologische hoofdstruktuur is nieuwvestigen, omschakelen naar en uitbreiden van niet-grondgebonden aktiviteiten uitgesloten. Rekening is verder te houden met de belangen van grondwaterwinning;
  * ondersteuning van milieubeleid: er is een leidraad opgesteld, aan de hand waarvan de vestiging c.q. uitbreiding van veehouderijen zal worden getoetst, met het doel de ammoniakemissie uit de landbouw substantieel terug te dringen.

Momenteel wordt door de provincie een voorbeeldplan voor het buitengebied opgesteld, teneinde aan te


TERHEIJDEN
PRINSENBEEK
TETERINGEN
GRENS BESTEMMINGSPLAN
GRENS CENTRAAL STEDELIJK GEBIED
agrarische hoofdstruktuur
GLASTUINBOUW -ontwikkelingsgebied
VOLLEGRONDSGROENTETEELT -ontwikkelingsgebied
AGRARISCH GEBIED
TOERISTISCH REKREATIEF GEBIED
ekologische hoofdstruktuur
NATUURKERNGEBIED
NATUURONTWIKKELINGSGEBIED
EKOLOGISCHE VERBINDINGSZONE
MULTIFUNKTIONEEL BOS
hoofdinfrastruktuur
INDIKATIE HOGESNELHEIDSSPOORLIJN
SPOORLIJN PERSONEN- EN GOEDERENVERVOER
WEGVERBINDING 1e ORDE
WEGVERBINDING 3e ORDE
VAARWEGVERBINDING
0 m. 500 1000 250
GEMEENTE BREDA
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
ONTWERP STREEKPLAN
datum jan. '92
VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

geven hoe het geformuleerde beleid in een (gestandaardiseerde) bestemmingsplanregeling vervat kan worden.

3. 4. Overige provinciale plannen.

3. 4. 1. Uitwerkingsplan Waterwingebieden.

Het uitwerkingsplan voor waterwingebieden is een uitwerking van het Streekplan voor wat betreft de ruimtelijke aspekten van de waterwinning. Voor dit plan heeft het Tweede Struktuurschema voor Drink- en Industriewatervoorziening (planologische kernbeslissing) mede als uitgangspunt gediend.
Doel van het plan is de veiligstelling van de drinkwatervoorziening en de handhaving van de drinkwaterkwaliteit. Het uitwerkingsplan is vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 13 augustus 1985.
Het is voor het bestemmingsplan Buitengebied van Breda van belang omdat het regelingen bevat aangaande het waterwingebied gelegen aan de oostzijde van de Ulvenhoutselaan.

3. 4. 2. Grondwaterbeschermingsplan.

Krachtens de Wet Bodembescherming, in werking getreden op 1 januari 1987, heeft de provincie een plan vastgesteld waarin de hoofdlijnen voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit in de provincie met het oog op waterwinning worden aangegeven.
Dit plan beperkt zich voor de eerste periode tot de bescherming van de grondwaterwinning voor openbare drinkwatervoorziening.
Het beleid is gericht op een zodanige bescherming van bodem en grondwater, dat voor de korte en middellange termijn het opgepompte grondwater voor de drinkwatervoorziening, met toepassing van de gebruikelijke eenvoudige zuiveringstechnieken, tot drinkwater kan worden bereid. De grens van waaraf het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de winning te bereiken, is daarom ook bepalend geweest voor de omvang van de grondwaterbeschermingsgebieden.
Ter realisering van de bescherming van deze gebieden is er een tweesporenbeleid gevoerd, te weten:

a. een bescherming door middel van een ruimtelijk beleid, neergelegd in het Uitwerkingsplan Waterwingebieden. Uitgangspunt hierbij is geen bestemming die onverenigbaar is met de waterwinning;
b. bescherming door middel van een autonome provinciale verordening voor de bescherming van waterwingebieden. Uitgangspunt hierbij is het geven van specifieke gebruiksregels, die nodig zijn ter bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening, mede met het doel terzake een uniform beschermingsregiem te kreëren.

Gesignaleerde knelpunten hierbij zijn: het ontbreken van specifieke mestnormen voor de waterwin- en beschermingsgebieden, en het ontbreken van een staat

van inrichtingen toegespitst op bedrijven die bedreigend kunnen zijn voor de kwaliteit van bodem- en grondwater.
In de grondwaterbeschermingsverordening is onder andere een bepaling opgenomen waarin voor beschermingsgebieden, behoudens ontheffing, een aantal aktiviteiten worden verboden (zie 7.1.).

3. 4. 3. Uitwerkingsplan Stiltegebieden.

Het Uitwerkingsplan Stiltegebieden is een uitwerking van het Streekplan voor wat betreft de ruimtelijke uitwerking van stiltegebieden, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Het plan maakt onderscheid tussen stiltegebieden en geluidarme zones.

Stiltegebieden.
Zulke gebieden zijn niet in het buitengebied van Breda gelegen.

Geluidarme zones.
In geluidarme zones is sprake van een geluidsbelasting van minder dan 40 dB(A). Ze zijn als het ware "afgevallen" in het selektieproces voor stiltegebieden.
Het gebied tussen Breda en Teteringen (Lage Vught) is aangewezen als geluidarme zone. Dit gebied is echter buiten het bestemmingsplan Buitengebied gelegen.

3. 4. 4. Uitwerkingsplan Militaire Terreinen.

Ook dit plan is een uitwerking van het Streekplan en tevens een gevolg van de planologische kernbeslissing "Struktuurschema Militaire Terreinen", vastgesteld in oktober 1985.
Het Uitwerkingsplan Militaire Terreinen is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 20 januari 1987.
Voor het bestemmingsplan Buitengebied van Breda is het van belang omdat het beleidsvoornemens en regelingen bevat aangaande de overige niet specifieke oefenterreinen (O.O.T.'n) in het Mastbos en de Galderse Heide die binnen het plangebied zijn gelegen. Het uitwerkingsplan legt hiervoor geen zones vast.

3. 4. 5. Meerjarenplan Openluchtrekreatie - Toeristisch Rekreatief Ontwikkelingsplan.

Het M.P.O. II - T.R.O.P. (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. december 1985) is een uitwerking van het M.P.O. I (vastgesteld door Gedeputeerde Staten in oktober 1982).
Het is een plan waarin de provincie haar beleid ten aanzien van rekreatie en toerisme voor de eerstkomende jaren neerlegt, en vormt de basis voor een

M.P.O. III, dat een uitwerkingsplan van het Streekplan is.

Hoofdlijnen van het beleidsplan.
Voor het optimaal benutten van de toeristisch-rekratieve potenties van de provincie Noord-Brabant is een toeristisch-rekreatieve ontwikkelingsstruktuur aangebracht, bestaande uit:
- de toeristisch-rekreatieve gebieden waarbinnen die ontwikkelingen een plaats vinden, die de identiteit en karakteristiek van deze gebieden verder struktureren en profileren;
- de toeristisch-rekreatieve ontwikkelingszones, in welke zones het beleid gericht is op de ontwikkeling van toeristisch-rekreatieve voorzieningen. Zowel door de plaatskeuze ten opzichte van de toeristisch-rekreatieve gebieden als door het huidige karakter, zijn deze zones de eerst aangewezen gebieden voor de ontwikkeling van verblijfsrekreatie en de hiermee verband houdende toeristisch-rekreatieve voorzieningen;
- de geledingszones, waarbinnen de voorzieningengebonden dagrekreatie en watersport een plaats vinden;
- de uitloopgebieden zijn primair bedoeld voor de extensieve vormen van dagrekreatie voor de stadsregionale bevolking.

Stimulering van verblijfsrekreatie wordt nagestreefd in de zogenaamde toeristisch-rekreatieve ontwikkelingszone (zone waarin bestaande en potentiële toeristisch-rekreatieve waarden worden gebundeld).
In de zogenaamde toeristisch-rekreatieve gebieden kunnen verblijfsrekreatieve ontwikkelingen slechts plaatsvinden voorzover passend in de karakteristiek.

Het hele buitengebied van Breda, voorzover het dit bestemmingsplan betreft, is aangeduid als toeristisch-rekreatief gebied. De Mark aan de noordkant van de stad maakt deel uit van de toeristisch-rekreatieve ontwikkelingszone, die zich langs de Mark verder naar het westen voortzet en via de lijn Terheijden, Oosterhout, Dorst, Lijndonk en landgoed Valkenburg eerst in oostelijke richting loopt en vervolgens afbuigt naar het zuiden. In het beemdengebied ten noorden van Breda dient een terughoudend beleid te worden gevoerd.

Voor de aanvaardbaarheid van campings worden de volgende (aanvullende) voorwaarden gesteld:
- vestiging is niet aanvaardbaar in natuurgebied, agrarisch gebied met natuurwaarde en visueel open agrarisch gebied met landschappelijke waarde. In bosgebied met natuurwaarde geldt een genuanceerd beleid;
- uitbreiding van bestaande en stichting van nieuwe

kompleksen rekreatiewoningen en tweede woningen wordt afgewezen voorzover individueel eigendom en bestemd voor privégebruik. Aan nieuwbouw van alleenstaande rekreatiewoningen en alleenstaande tweede woningen zal geen medewerking worden verleend.

3. 4. 6. Beleidsplan Milieuhygiëne.

Met dit plan beoogt de provincie Noord-Brabant een samenhangend milieuhygiënisch beleid te voeren en afstemming te bereiken met het beleid op andere terreinen. Het beleidsplan gaat vergezeld van een uitvoeringsprogramma, dat jaarlijks wordt bijgesteld en deel uitmaakt van de provinciale begroting.
Onderdelen van het milieuhygiënisch beleid, waaraan de provincie met voorrang werkt, zijn: verzuring/vermesting, bodem- en grondwaterbescherming en oppervlaktewaterbescherming.

3. 4. 7. Nota inrichting bestemmingsplan Buitengebied.

In het Streekplan wordt verwezen naar bovengenoemde nota van de provincie, verschenen in september 1976.
In deze nota worden door de provincie richtlijnen gegeven voor de inrichting van de voorschriften en voor meerdere objekten voorkomend in het buitengebied uitspraken gedaan.
In deze nota wordt het begrip agrarisch bedrijf nader omschreven en wordt het begrip agrarisch kernrandgebied als milieuzone nabij woongebieden nader behandeld. Standpunten aangaande burgerwoningen in het buitengebied, woningen voor de rustende boer, een tweede agrarische bedrijfswoning en niet agrarische aktiviteiten worden gegeven.
Op 17 maart 1981 heeft Gedeputeerde Staten besloten tot een verdergaande bescherming van natuur- en bosgebieden en daartoe hoofdstuk 4. van de nota gewijzigd.
Op 2 december 1982 is door Gedeputeerde Staten een hoofdstuk 5. aan deze nota toegevoegd, waarin de relatie tussen ruilverkaveling en bestemmingsplan behandeld wordt.
Tenslotte heeft Gedeputeerde Staten op 13 maart 1985 besloten om hoofdstuk 4. van de nota geheel te herzien. Dit hoofdstuk behandelt de provinciale zienswijze ten aanzien van bebouwings- en gebruiksvoorschriften in het buitengebied, bovendien zijn hierbij modelbepalingen toegevoegd.

3. 4. 8. Regionale ontwikkelingen in de Noord-Brabantse agrarische sektor.

Het betreft een studierapport, opgesteld in december 1989, naar de knelpunten en ontwikkelingsmogelijkheden in de diverse agrarische sektoren. Het rapport

zal onder andere worden gebruikt als bouwsteen voor het Streekplan, het provinciaal Milieubeleidsplan en het provinciale Waterhuishoudingsplan.
In het rapport komt de betekenis van het plangebied naar voren in de sektor glastuinbouw en vollegrondsgroenteteelt (aangewezen als kerngebied).
De gemiddelde bedrijfsomvang in de glastuinbouw is groter dan het Brabants gemiddelde, maar kleiner dan het nationaal gemiddelde.
In de vollegrondstuinbouw komen relatief veel kleine bedrijven voor.
De bloemensektor verkeert in een nadelige positie, omdat de dichtstbijzijnde veiling (Breda) geen bloemen veilt.
Er is momenteel nog geen sprake van mestoverschot.
Tuinbouw is in dit gebied een sektor met goede perspektieven. Behoud c.q. uitbreiding van de gekonsentreerde produktie is van belang.
De melkveehouderij zal qua grondgebruik weinig veranderen. De maatregelen ten behoeve van vermindering van ammoniak-uitstoot zullen tot lichte schaalvergroting leiden.
De ontwikkeling in de intensieve veehouderij zal vooral gericht zijn op milieumaatregelen, verbeteringen van het produkt, verbetering van het welzijn van de dieren en verlaging van de produktiekosten.
Voor het onderhavige plangebied doet het rapport nog 2 konkrete suggesties:

- voor stimulering van de vollegrondstuinbouw en/of de glastuinbouw in de kerngebieden in de regio Breda, kan een projektvestiging doelmatig zijn. De benodigde infrastruktuur, de afvalverwerking, alsmede de kennisuitwisseling kunnen dan doelmatiger georganiseerd worden. Mede als gevolg van de stadsuitbreiding van Breda dreigt het draagvlak voor de veiling te verminderen, tenzij er alternatieve lokaties voor de aldaar gevestigde tuinbouw worden gevonden. Voornoemd draagvlak betreft overigens uitsluitend de primaire produktie;
- om de ontwikkelingsmogelijkheden van de vollegrondstuinbouw te kunnen benutten, is herstrukturering noodzakelijk. Zowel door ekonomische als door milieutechnische ontwikkelingen ontstaat er in de toekomst behoefte aan een groter bedrijfsareaal. Wellicht kan waterrecirkulatie die behoefte in de toekomst verminderen.
  De gronddruk vanuit de rundveehouderij zal in deze regio naar verwachting slechts lokaal toenemen. De eventueel vrijkomende grond zal dan ter beschikking van de vollegrondstuinbouw komen. Veel van de bestaande kleine bedrijven zullen verdwijnen, doordat hogere eisen gesteld worden aan milieumaatregelen, de kwaliteit van de produkten en minimalisatie van de produktiekosten.

Dit saneringsproces zal zich op eigen kracht voltrekken.

3. 4. 9. Natuurbeleidsplan.

Op het moment van het afronden van het bestemmingsplan was dit rapport nog niet gepubliceerd.

3. 5. Stadsgewestelijke plannen.

Het Basisplan Openluchtrekreatie.

Naast hoofdlijnen van rekreatiebeleid in stadsgewestelijk verband bevat dit basisplan ook een beleidsprogramma, waarin de akties beschreven zijn die tot ongeveer 1990 ondernomen moeten worden om knelpunten in de openluchtrekreatie weg te nemen. Aktiviteiten, die in het kader van het basisplan zijn ondernomen/verwezenlijkt, zijn ondermeer het rekreatiegebied Galderse Meren en een stadsgewestelijk Fietspadenplan. In het basisplan worden ook planaktiviteiten voor de toekomst aangegeven, o.a. het opstellen van territoriale deelplannen voor de stadsranden van Breda.

Rekreatiedeelplan Breda-Zuid.

Het deelplan heeft tot doel de ontwikkeling van de rekreatie in de zuidelijke stadsrand van Breda in goede banen te leiden.
Het plan omvat het gehele Mastbos en de daaraan grenzende gebieden, waarbij de Galderse Meren van de zuidelijke rand als belangrijkste rekreatief konsentratiepunt extra aandacht krijgen.
In het plan wordt aangegeven waar en op welke wijze de verschillende vormen van rekreatie in het gebied gestalte kunnen krijgen.
Voor het konsentratiepunt de Galderse Meren zijn bovendien inrichtingsprincipes aangegeven en is het plan nader uitgewerkt.
In een aparte deelnota wordt ruim aandacht besteed aan de financiële gevolgen en de prioriteitenstellingen bij uitvoering, alsmede aan exploitatie, beheer en onderhoud van deze voorzieningen.

Stadsgewestelijk Fietspadenplan.

Het Fietspadenplan is een deeluitwerking van het Basisplan voor Openluchtrekreatie, dat door de Gewestraad is vastgesteld.
Onderscheid is gemaakt naar rekreatieve en utilitaire projekten.
De voor Breda van belang zijnde delen van het Fietspadenplan komen aan de orde in 6.1.2.

3. 6. Bestemmingsplannen aangrenzende gemeenten.

Hierna volgt een korte beschrijving van de van belang zijnde bestemmingen in de plannen van de volgende gemeenten: Nieuw-Ginneken, Rijsbergen, Etten-Leur, Prinsenbeek en Terheijden.

Nieuw-Ginneken.

Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Nieuw-Ginneken dateert uit 1980 en is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 8 september 1981.
Voor het gebied ten oosten van de Mark geldt, ten aanzien van het meest noordelijk gelegen gedeelte, de bestemming "kernrandzone"; dit gebied grenst dan ook aan de kern Ulvenhout.
Het gebied ten oosten van de Mark en ten zuiden van Ulvenhout kent de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde".
Ten zuiden van het Mastbos en de nieuwe A58 is nog een gebied gelegen met de bestemming "primair agrarisch gebied".
Het gebied ten zuidwesten van het Mastbos, op het grondgebied van Nieuw-Ginneken, is geregeld in een apart bestemmingsplan Verkeerswegen d.d. 30 juni 1981, voorzover het het tracé van de A58 zelf betreft. De rest van dit gebied is geregeld in een gezamenlijk door de gemeente Breda, Nieuw-Ginneken en Rijsbergen opgesteld bestemmingsplan Galderse Meren uit 1969. De bestemming is grotendeels "openlucht- en rekreatiedoeleinden". Dit plan is echter inmiddels dermate verouderd, en niet in overeenstemming met de huidige toestand, dat gesteld kan worden dat er voor dit gebied momenteel geen aktueel plan is.

Rijsbergen.

Het bestemmingsplan Buitengebied van deze gemeente dateert uit 1978. De gemeentegrens met Breda van oost naar west langslopend, komt de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" het meest voor. Ten aanzien van enkele bosgebiedjes geldt uiteraard de bestemming "bosgebied" en voor de direkte omgeving van de Aa of Weerijs en Turfvaart geldt de bestemming "agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarden". Tot slot is ook de camping Fort Oranje, gelegen langs de westzijde van de Rijsbergseweg, als zodanig bestemd.

Etten-Leur.

De gemeentegrens met Breda langslopend van zuid naar noord, geldt voor het gebied rondom de Vloeiweide een apart bestemmingsplan "Natuur- en Bosgebied" geheten.

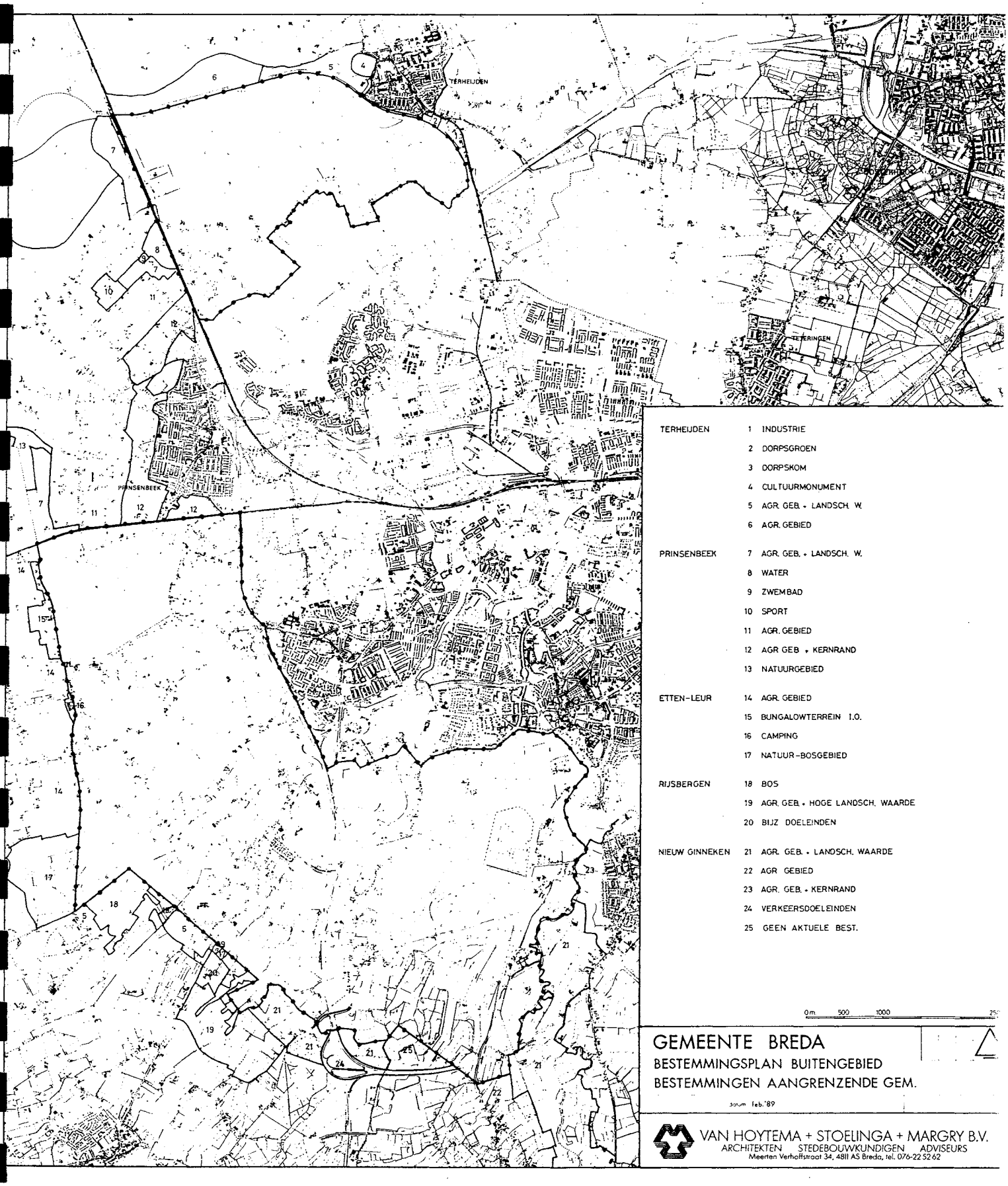
Voor het gebied ten noorden en westen van de Moerdijkse Postbaan geldt grotendeels de bestemming "agrarische doeleinden".
Voor het gebied ten noorden van de N58 is een apart bestemmingsplan "Sanering bedrijventerrein Moerdijkse Postbaan" van kracht dat dateert uit 1987. Hier geldt als bestemming "woondoeleinden" met woningen van het villa- c.q. landhuistype. Ten aanzien van het hier voormalig gelegen fabriekskompleks Schuilenburg, kan gemeld worden dat sanering inmiddels heeft plaatsgevonden, en ter plekke een aantal villa's gerealiseerd zijn.

Prinsenbeek.

De gemeentegrens tussen Breda en Prinsenbeek loopt vanuit westelijke richting langs de spoorlijn Breda - Roosendaal. Van west naar oost liggen op het grondgebied van Prinsenbeek bestemmingen als "landschappelijk waardevol gebied", "primair agrarisch gebied" en "kernrandzone". Ten aanzien van het gebied grenzend aan de Haagse Beemden gelden bestemmingen als "primair agrarisch gebied", "landschappelijk waardevol gebied" en "water" ten aanzien van de Kuil.

Terheijden.

Het bestemmingsplan Buitengebied van Terheijden is vastgesteld door de Raad op 23 januari 1984. Voor het grondgebied van Terheijden grenzend aan dat van Breda en liggend ten noorden van de Mark, gelden de volgende bestemmingen: "agrarisch gebied", "agrarisch gebied met landschappelijke waarden", "kultuurmonument" (kleine Schans), bebouwde kom van Terheijden, en ten zuiden hiervan aan de oostkant van de Mark "industriële doeleinden". Die industriele doeleinden kennen in artikel 18. van de voorschriften een tamelijk ruime omschrijving (werkplaats, opslagloods en kantoren), en er geldt een bebouwingspercentage van 70%. Het gebruik voor detailhandel is niet toegestaan, zij het dat er wel een vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen.



TERHEIJDEN	1	INDUSTRIE
	2	DORPSGROEN
	3	DORPSKOM
	4	CULTUURMONUMENT
	5	AGR. GEB. + LANDSCH. W.
	6	AGR. GEBIED
PRINSENBEEK	7	AGR. GEB. + LANDSCH. W.
	8	WATER
	9	ZWEMBAD
	10	SPORT
	11	AGR. GEBIED
	12	AGR GEB + KERNRAND
	13	NATUURGEBIED
ETTEN-LEUR	14	AGR. GEBIED
	15	BUNGALOWTERREIN I.O.
	16	CAMPING
	17	NATUUR-BOSGEBIED
RIJSBERGEN	18	BOS
	19	AGR. GEB. + HOGE LANDSCH. WAARDE
	20	BIJZ DOELEINDEN
NIEUW GINNEKEN	21	AGR. GEB. + LANDSCH. WAARDE
	22	AGR GEBIED
	23	AGR. GEB. + KERNRAND
	24	VERKEERSDOELEINDEN
	25	GEEN AKTUELE BEST.

0 m 500 1000 25

GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

BESTEMMINGEN AANGRENZENDE GEM.

datum feb.'89

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

3. 7. Ruilverkavelingsplannen.

Het buitengebied van Breda is betrokken bij een viertal landinrichtingsplannen, die allemaal in een ander stadium van planvorming c.q. uitvoering verkeren.

De ruilverkaveling Etten-Leur - Rucphen betreft een beperkt aantal gronden op Bredaas grondgebied, gelegen tussen de gemeentegrens en de Vuchtschootseweg, en is momenteel in uitvoering, doch is pas gereed over 10 à 12 jaar.

De ruilverkaveling Haagse Beemden-Oost betreft gronden gelegen tussen het woongebied Haagse Beemden, de Mark en spoorlijn Breda - Rotterdam, en is in uitvoering en moet binnen twee jaar zijn afgerond.

De herinrichting Ulvenhout - Galder betreft gronden bij de Scheele brug en hieromtrent is slechts de zogenaamde zienswijze gereed.

De ruilverkaveling Weerijs betreft gronden die begrensd worden door het Liesbos, de A16, het Mastbos, de zuidelijke gemeentegrens (Sintelweg), de Vuchtschootseweg en de westelijke gemeentegrens (Moerdijkse Postbaan). De deeladviezen zijn gereed.

a. Landbouwstruktuuradvies.

Bedrijfsstruktuur.
De ruilverkaveling kan bij de huidige ontwikkelingen in de landbouw geen direkte invloed uitoefenen op knelpunten binnen de opbouw van de bedrijfsstruktuur in het gebied.

Ontsluiting.
De nuttige weglengte aan verharde openbare weg is voor het gebied relatief laag. Een aanvulling van het verharde wegennet is noodzakelijk om de bedrijven en veldkavels een deugdelijke ontsluiting te geven.
In het bijzonder wordt gedacht aan de gebieden Hazard, Goudberg, Nelleveld, Oekelsbos, Bigtelaar en Hazeldonk. Het is noodzakelijk om onverharde wegen, welke hun ontsluitingsfunktie verliezen en niet passen in de nieuwe verkavelingsstruktuur, op te ruimen.
Tevens is rekonstruktie van een aantal verharde wegen gewenst.

Waterbeheersing.
Waterafvoer: het hoofdafwateringsstelsel funktioneert goed. De sekundaire waterlopen zijn veelal te gering van afmetingen.
Waterkonservering en wateraanvoer: door het ge-

ringe aantal stuwen is de waterkonservering gebrekkig en wordt hoofdzakelijk met grondwater beregend.

Verkaveling en kavelinrichting.
De verkaveling voldoet niet aan de landbouwkundige eisen. Dit geldt voor zowel de hoofdberoepsbedrijven alsook voor de nevenberoepsbedrijven. De hoofdberoepsbedrijven hebben te veel kavels, te grote kavelafstanden en te weinig grond direkt aan huis.

Boerderijverplaatsing.
Om een optimale verkaveling mogelijk te maken is boerderijverplaatsing gewenst.

Grondbehoefte.
Om de agrarische bedrijfsstruktuur zodanig aan te passen dat aan de wensen wordt voldaan, is ca. 110 ha. landbouwgrond nodig.

b. Advies natuur, landschap en kultuurhistorie.

* Doelstellingen.

De opstelling van een ruilverkavelingsplan voor Weerijs en de daaruit voortvloeiende inrichtingswerken, moeten mede gericht zijn op het realiseren van de volgende doelstellingen:

- behoud van de aardwetenschappelijke betekenis van het gebied;
- behoud van de archeologische en kultuurhistorische betekenis van het gebied;
- behoud van de aktuele biologische betekenis van het gebied, alsmede herstel en verdere ontwikkeling van ekologische relaties in het gebied;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de ekologische relaties tussen het ruilverkavelingsgebied en de aangrenzende gebieden;
- behoud en zo mogelijk herstel van het gebiedseigen karakter van het landschap Weerijs.

* Aanbevelingen uit het oogpunt van landschapsbehoud en kultuurhistorie.

- Voor het behoud van de aardwetenschappelijke waarden is het noodzakelijk dat grotere en kleinere natuurlijke hoogteverschillen zoveel mogelijk blijven bestaan. Egalisatiewerkzaamheden moeten daarom worden vermeden.
- De archeologische waarde van het gebied is nog grotendeels onbekend. Alvorens met de

werkzaamheden voor de ruilverkaveling te beginnen, is het wenselijk eerst archeologisch onderzoek te doen.
- In historisch-landschappelijk opzicht is het allereerst van belang de hoofdstruktuur van het gebied te handhaven en waar zinvol nader te aksentueren door het aanbrengen van beplantingen. Bij het bepalen van de lokaties waar nieuwe beplantingen moeten worden aangebracht, dient de verdeling van het gebied in te onderscheiden landschapstypen als uitgangspunt te worden genomen.

* Aanbevelingen uit oogpunt van natuurbehoud.

Algemeen gelden de volgende doelstellingen:
- behoud van de aktuele biologische betekenis van het gebied, alsmede herstel en verdere ontwikkeling van ekologische relaties in het gebied;
- behoud, herstel en ontwikkeling van ekologische relaties tussen het ruilverkavelingsgebied en de aangrenzende gebieden.

Vochtige tot zeer natte terreinen en open water.
De waterhuishoudkundige aspekten nemen een centrale plaats in bij het beheer, behoud, herstel en verdere ontwikkeling van biologisch waardevolle gebieden. Vochtige graslanden, broek- en moerasbosjes, beken en sloten, perceels- en slootranden en afgesneden meanders vertegenwoordigen tezamen een groot gedeelte van de ekologische waarden binnen het gebied. Ze worden door ontwatering en/of eutrofiëring bedreigd.
Duurzaam behoud van deze objekten is slechts dan mogelijk indien maatregelen worden genomen, die rekening houden met de hydrologische situatie. Voor een aantal gebieden is nader hydrologisch onderzoek noodzakelijk, met name voor: de Vloeiweide, de Krabbebossen, de Overhoeken en voorts de Breedbroeken, de Gouwene en de Reit.
Wanneer blijkt dat waardevolle gebieden, mede door waterhuishoudkundige ingrepen, in de direkte omgeving worden bedreigd, zal plaatselijk het instellen van bufferzones rondom dergelijke gebieden moeten worden overwogen.

Bosgebieden.
De agrarische invloed is in het bos merkbaar door het inwaaien van meststoffen, het overmatig begrazen van de bosrandvegetatie door weidend vee, het dumpen van landbouwafval enz. Deze beïnvloeding zou kunnen worden beperkt

door bijvoorbeeld de afrastering van de landbouwpercelen een aantal meters uit de bosrand te plaatsen. Om de meest waardevolle en kwetsbare bosgebieden te beschermen, dient hier het rekreatief gebruik te worden beperkt.

Lijnvormige begroeiingen.
Deze maken vaak deel uit van een netwerk van verbindingsmogelijkheden tussen ekologisch waardevolle gebieden. De natuurgebieden die gebaat zijn bij handhaving van bestaande lijnelementen zijn deels binnen, deels buiten het ruilverkavelingsgebied gelegen. Het zijn: de Pannenhoef, de Vloeiweide, de Krabbebossen, de bossen bij Kaartschot, het Mastbos en het Liesbos.
De lijnelementen hebben ook een funktie als wijkplaats voor steeds zeldzamer wordende soorten.
Goed beheer is essentieel voor het behoud van de landschappelijke en de biologische betekenis van het gebied.

Waardevolle kultuurgraslanden.
Binnen het ruilverkavelingsgebied zijn nog enkele kultuurgraslanden aanwezig, die matig bemest en soortenrijk zijn. Van echte schraallanden is echter geen sprake. Met name de Breedbroeken en de Gouwene moeten in dit verband worden genoemd.
Voor deze kultuurgraslanden is het ten zeerste gewenst dat een maximale bemestings- en beweidingsdruk wordt vastgelegd. Hieraan zou toepassing van het instrumentarium van de Relatienota een bijdrage kunnen leveren.

c. <u>Advies landschapsbouw.</u>

* Algemeen.

Voor de ordening van produktieve en niet-produktieve funkties ten opzichte van elkaar, is een ruimtelijk konsept ontwikkeld, dat op twee manieren is uitgewerkt:

- een landschapsstruktuurschets, waarin het ordeningsprincipe is vastgelegd;
- een tweetal varianten voor de konkretisering van de struktuurschets in een patroon van bos, beplantingen en natuurgebieden.

Het konsept is gebaseerd op de hoofdstruktuur, die in het bestaande landschap kan worden onderkend. Deze hoofdstruktuur is opgebouwd uit een drietal afzonderlijke patronen:

- de waterlopen en de daarmee samenhangende terreinmorfologie;
- het wegenpatroon;
- de grotere boskompleksen, die min of meer als eilanden in het agrarisch kultuurgebied liggen.

Wegen en waterlopen vormen in ruimte en tijd relatief stabiele patronen: een droge en een natte infrastruktuur, die verschillende plekken verbindt tot een geheel, en de drager is van een voortdurend veranderend grondgebruik. Wegen en waterlopen zijn zodanig ten opzichte van elkaar gesitueerd, dat een zekere polariteit in de landschapsstruktuur aanwezig is.

* Landschapsstruktuurschets.

In de door wegen en waterlopen gevormde ruimtelijke struktuur kunnen een drietal nivo's worden onderscheiden:

- de rijkswegen A16 tussen Breda en Antwerpen en N58 tussen Breda en Etten-Leur maken deel uit van een bovenlokaal netwerk, dat de grotere bevolkingscentra verbindt;
- kenmerkend voor het ruilverkavelingsgebied is het radiale patroon van wegen en waterlopen, dat konvergeert in de richting van Breda en nauwe samenhang vertoont met de abiotische omstandigheden;
- de fijnere vertakkingen van wegen- en waterlopen.

De landschapsstruktuurschets geeft aan langs welke lijnen de landschapsstruktuur kan worden versterkt. Daarbij wordt de ontwikkeling van een netwerk van relatief extensieve linten langs de waterlopen van essentieel belang geacht.

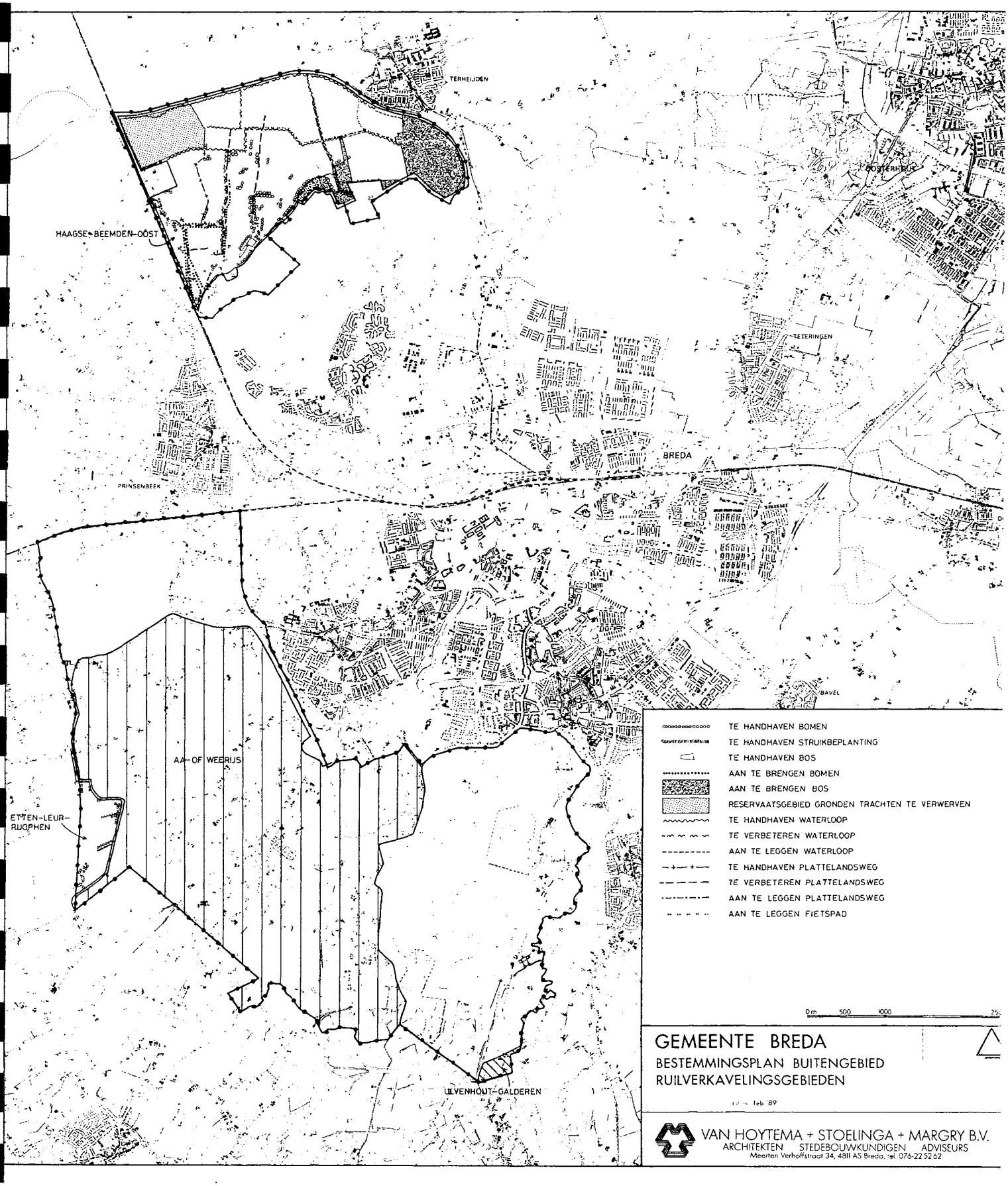
* Uitwerking bos, beplantingen en natuurgebieden.

In de landschapsstruktuur vormt de zone gelegen tussen de Bijloop en de Turfvaart een bijzonder element. Door de waterlopen aan weerszijden, ligt deze zone in zekere mate geïsoleerd ten opzichte van de rest van het gebied, en vormt de verbindende schakel tussen de twee belangrijkste bos- en natuurgebieden in het ruilverkavelingsblok, namelijk de Pannenhoef en de Vloeiweide.
Voorgesteld wordt het grondgebruik in deze zone te extensiveren, waardoor een ontwikkeling in de richting van een relatief nat en

voedselrijk bos- en natuurgebied mogelijk wordt. Hiermede wordt tevens de funktie van deze zone als achterkant in de ruimtelijke makro-struktuur onderstreept.

* Verdere voorstellen:

  - herstel van de houtwal langs de Turfvaart over de gehele lengte;
  - versterking van de Weerijs, zowel in ekologisch als visueel opzicht, door beplanting;
  - eenzijdig beplanten van de Bijloop en de Hazeldonkse beek;
  - de Rijsbergseweg, de Overasebaan/Oekelsestraat en de Sprundelsebaan zoveel mogelijk voorzien van beplanting.



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
RUILVERKAVELINGSGEBIEDEN

feb '89

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel 076-22 52 62

3. 8. Gemeentelijke plannen.

Bestemmingsplannen.

Binnen het plangebied zijn meerdere bestemmingsplannen van kracht. Zie hiervoor de overzichtskaart "bestemmingsplannen". Het betreft alle verouderde plannen, welke geen elementen bevatten waarmee in het onderhavige plan rekening dient te worden gehouden.

Struktuurvisie.

In de struktuurvisie (nota "Ruimtelijk beleid in Breda", oktober 1988) heeft het buitengebied als afzonderlijk beleidsterrein aandacht gekregen.
De hoofdlijnen van dit beleid zijn vertaald in algemene doelstellingen voor het onderhavige bestemmingsplan Buitengebied (zie hiervoor hoofdstuk 2.2.).
Er worden ook suggestsies gedaan voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied (wonen en werken).
Omdat over deze voorstellen nog geen definitieve beslissingen zijn genomen, kan en zal hiermee in het onderhavige plan geen rekening worden gehouden.

Groenstruktuurplan 1986.

Het groenstruktuurplan geeft duidelijke richtlijnen voor de (her-)inrichting van het stedelijk groen. Tevens legt het vast waar het stedelijk groen en de stadsrand ophoudt en het eigenlijke buitengebied begint.
De aanwijzingen voor het buitengebied zijn globaal:
- versterking landschapsstruktuur gebied Effen, Lies, de Rith, Overa, door aanvullende beplanting;
- betere aansluiting langzaam verkeersroutes Mastbos op routes in Markdal en het eerdergenoemde gebied;
- betere bereikbaarheid buitengebied voor langzaam verkeer vanuit het stedelijk gebied, bij voorkeur via routes langs waterlopen;
- geen rekreatieve funkties in dal Aa of Weerijs;
- vergroting van de kapaciteit van de in de zuidelijke stadsrand aanwezige voorzieningen ten behoeve van extensieve rekreatie;
- het kreëren van een plassen- en bosgebied ten noorden van de Haagse Beemden en de Hoge Vught.

Aanbevolen wordt het beleid verder uit te werken in een landschapsbeleidsplan.

Landschapsbeleidsplan.

Het Landschapsbeleidsplen (juni 1989) geeft een

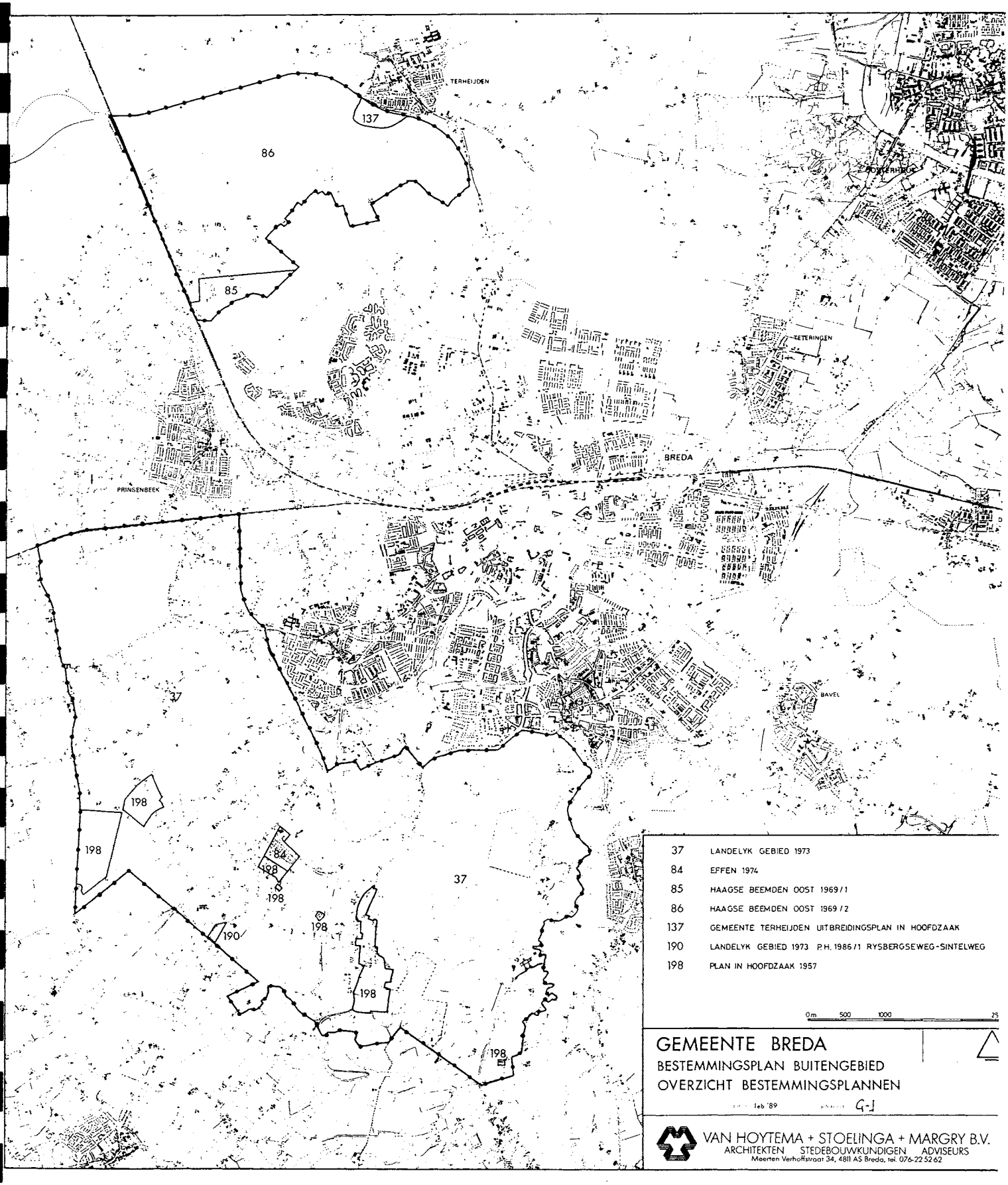
karakteristiek van het landschap, de wenselijke ontwikkeling daarvan en de mate waarin per deelgebied prioriteit wordt gegeven aan landschaps- en natuurbouw boven andere (met name agrarische) ontwikkelingen.
Het Landschapsbeleidsplan is door de Raad vastgesteld en is gekoppeld aan een uitvoeringsprogramma.
Het Landschapsbeleidsplan is daarmee richtinggevend geweest voor de formulering van doelstellingen ten aanzien van natuur en landschap en de vertaling daarvan in de juridische regeling van het onderhavige bestemmingsplan.
Waar dit aan de orde is, wordt naar het Landschapsbeleidsplan verwezen.

Wegenstruktuur.

De wegenstruktuur van Breda is nog onderwerp van studie.
Voor het onderhavige plan kan deze studie van belang zijn, daar waar suggesties worden gegeven voor tracé's en aansluitingen van wegen die in het plangebied zijn gelegen. Met name gaat het daarbij om de oplossing van het kruispunt Zuidelijke Rondweg - A16.
Zolang over deze materie nog geen beslissing is genomen, kan en zal het bestemmingsplan Buitengebied hier niet op vooruitlopen.

Golfbaan.

In het gebied rond de Trippelenberg, ook wel 't Hout genoemd, zijn derden voornemens een 18-holes golfbaan te (doen) realiseren. Voor dit projekt zijn de nodige voorstudies verricht en procedures doorlopen (P.P.C., M.E.R., inspraak). Gezien de ligging van het gebied, de huidige funkties en de ruimtelijke samenhang met het buitengebied, is er voor gekozen om de mogelijkheid van de aanleg van de golfbaan niet in een afzonderlijk bestemmingsplan te regelen, maar op te nemen als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied.



37	LANDELYK GEBIED 1973
84	EFFEN 1974
85	HAAGSE BEEMDEN OOST 1969/1
86	HAAGSE BEEMDEN OOST 1969/2
137	GEMEENTE TERHEIJDEN UITBREIDINGSPLAN IN HOOFDZAAK
190	LANDELYK GEBIED 1973 P.H. 1986/1 RYSBERGSEWEG-SINTELWEG
198	PLAN IN HOOFDZAAK 1957

0 m 500 1000 25

GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

OVERZICHT BESTEMMINGSPLANNEN

feb '89 G-1

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

4. Onderzoek natuur en landschap.

4. 1. Abiotische aspekten.

4. 1. 1. Geomorfologie.

De ondergrond van het buitengebied is gevormd in het Tertiair en is opgebouwd uit rivierafzettingen van Rijn, Maas en Schelde. De huidige bodemvormen zijn ontstaan in het Kwartair, tijdens het Pleistoceen en het Holoceen. In het Pleistoceen, vooral gedurende de laatste (Würm) ijstijd heeft de wind plaatselijk voor zogenaamde dekzandruggen gezorgd.

Tijdens de overgang van het Pleistoceen naar het Holoceen is een klimaatsverandering opgetreden die tot de huidige tijd voortduurt. Aanvankelijk was het klimaat nog erg droog, waardoor het jonge onbegroeide dekzand weer ging verstuiven tot lage duintjes of tot een dunne laag over andere afzettingen. Met het vochtiger worden van het klimaat ontstond veenvorming in de laagst gelegen delen en de slecht gedraineerde plaatsen. Zo werden de dalen van de Mark, de Aa of Weerijs, Bijloop en ander beken, plaatselijk opgevuld met dikke lagen veen. In het noordelijke gedeelte ontstond laagveen, dat bij overstromingen werd bedekt met lagen klei.

Het plangebied helt geleidelijk af van zuid naar noord, van omstreeks 8,0 + NAP naar 0,1 + NAP.

In detail kunnen 9 bodemvormen worden onderscheiden:
- geïsoleerde heuvelruggen, welvingen en lage dijkvormen;
- lage landduinen;
- vlakten;
- dalvormige laagten;
- beekdalbodem;
- laagte zonder randwal;
- terrasafzettingswelvingen;
- laagte door afgravingen.

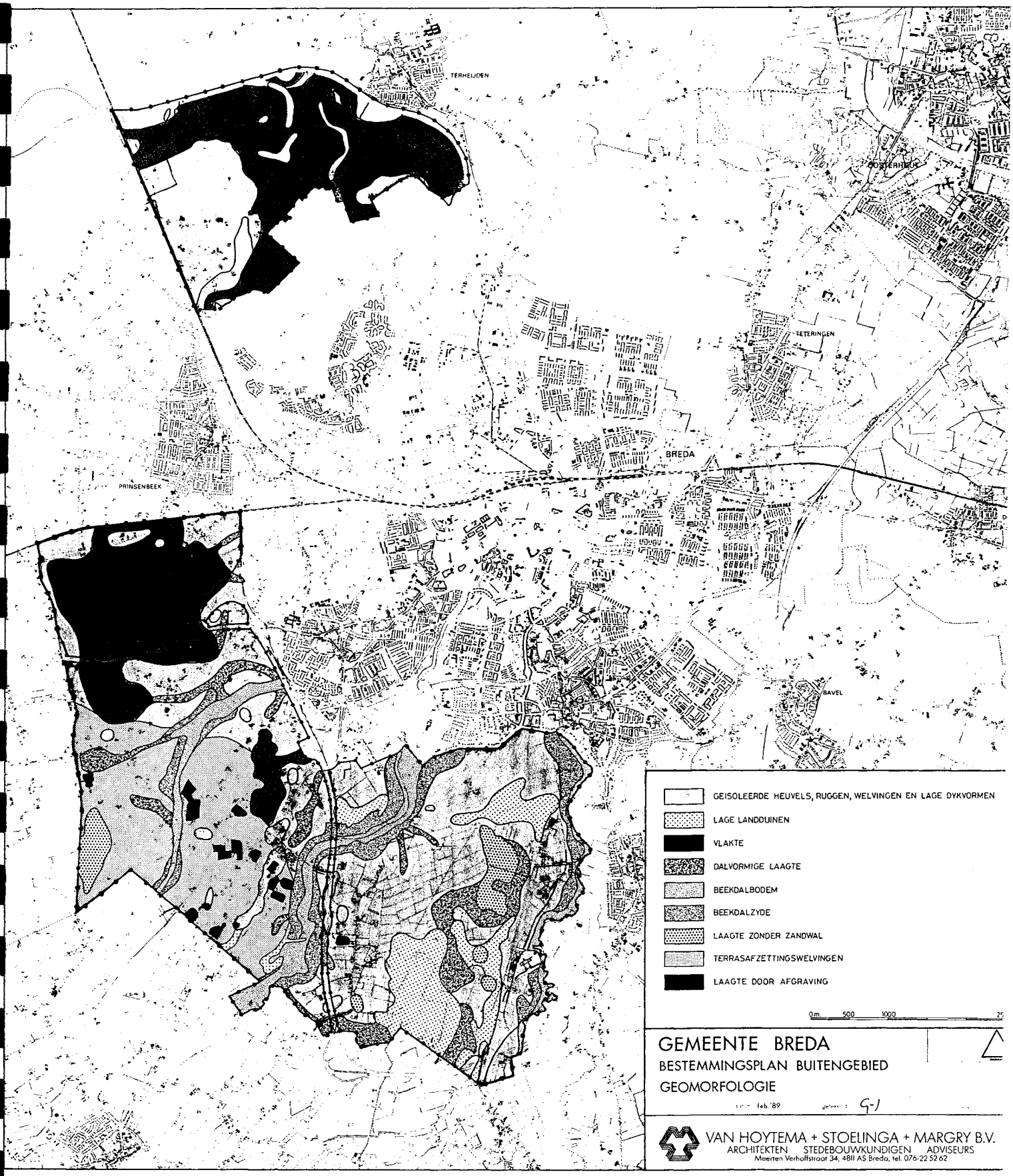
Voor een gedetailleerd inzicht wordt verwezen naar de "Geomorfologische kaart van Nederland", kaart 50 Tilburg en kaart 44 Oosterhout-West.

4. 1. 2. Bodem.

De bodemopbouw is het resultaat van een eeuwenlange wisselwerking tussen het aanwezige moedermateriaal (al dan niet van elders aangevoerd) en de inwerking daarop van klimaat, planten- en dierenwereld en voor de mens (het in kultuur brengen van bodem, bebouwing, weg- en waterbouw, afval).
De volgende bodemsoorten kunnen in het buitengebied worden aangetroffen:

- moerige gronden:
  vormen de overgang van veengronden naar minerale gronden. In de Haagse Beemden zijn de gronden overspoeld met een zavel- of kleidek. In het Mastbos, de overige plaats waar moerige gronden voorkomen, hebben zij een moerige bovengrond of een zanddek met een minerale eerdlaag;
- veengronden:
  zijn ontstaan in de laagst gelegen natte delen en de slecht gedraineerde plaatsen door eeuwenlange ophoping van dood organisch materiaal.
  Ze hebben meer dan 40 cm. moerig materiaal binnen 80 cm. De voorkomende veengronden in het deel Haagse Beemden behoren tot de waardveengronden, waarbij de zandondergrond ondieper dan 120 cm. zit;
- podzolgronden:
  zijn voornamelijk te vinden op de hogere gronden die eeuwenlang bedekt zijn geweest met bos of heide. Ze zijn ontstaan door langdurige uitspoeling onder invloed van regenwater van stoffen in bepaalde lagen en inspoeling ervan in diepere. Door ontginning, grondwinning, bemesting en soms ophoging, heeft de bovenste laag zijn podzolkarakter verloren;
- eerdgronden:
  zijn gronden met een humushoudende bovengrond dikker dan 50 cm. Deze gronden zijn ontstaan door eeuwenoude menselijke aktiviteit in de vorm van bemesting met plaggenmest, soms gepaard gaand met diepe grondbewerking. Het zijn gronden die het eerst in kultuur zijn gebracht. Men spreekt ook over de bouwlanden. De eerdgronden liggen vaak tegen de podzolgronden aan, rond oude vestigingskernen. Voorbeelden zijn: Overa, Muizenberg, Blauwe Kamer, de Rith;
- kalkloze zandgronden:
  zijn minerale gronden die binnen 80 cm. diepte voor minstens de helft bestaan uit zand. Er wordt onderscheid gemaakt in gronden met een goed ontwikkelde, donkergekleurde bovengrond (eerdgrond) en gronden zonder deze minerale eerdlaag (vaaggronden). Bij de laatste heeft geen duidelijke bodemvorming plaatsgevonden. Ze kunnen worden aangetroffen in het Mastbos, Liesbos en Rooskensdonk - Hooydonk;
- zeekleigronden:
  bestaan binnen 80 cm. voor tenminste de helft uit zavel of klei, doch bevatten geen minerale eerdlaag. De zavel of klei is onder invloed van getijdenbeweging afgezet. Zeekleigronden komen binnen het plangebied alleen voor langs de Beneden Mark.

Voor een gedetailleerde beschrijving van de gebruikte benaming wordt verwezen naar de "Bodemkaart van



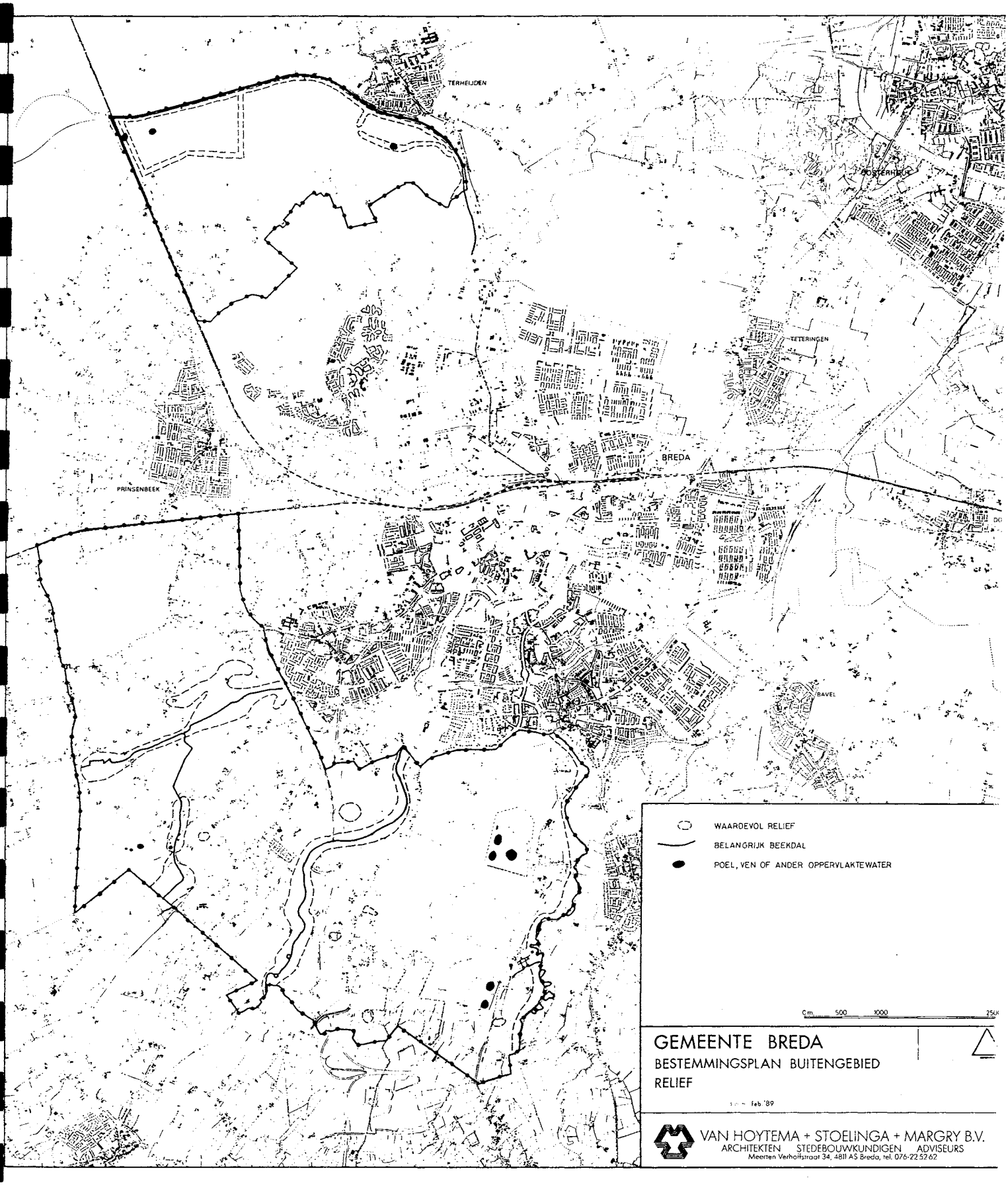
GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

GEOMORFOLOGIE

feb.'89 G-1

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

RELIEF

Feb '89

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

Nederland", blad 50 Tilburg-West en 44 Oosterhout-West.

4. 1. 3. Afwatering en grondwatertrappen.

De beken binnen de gemeente Breda zijn allen laaglandbeken, op de Turfvaart na, die gegraven is ten tijde van de veenwinning. De meeste van deze beken stromen door breda, ondiepe dalen die zijn ingesneden in een tijd dat een aanzienlijk groter watertransport plaatsvond dan tegenwoordig.
Laaglandbeken zijn in West-Europa vrij zeldzaam. Het zijn smalle, ondiepe waterlopen met een gering verhang en lage stroomsnelheden. Laaglandbeken hebben wel altijd water en ook bij lage waterstanden is er nog sprake van stroming. Aangezien deze stroming soms zeer sterk is, kan oevererosie optreden, waardoor zo'n beek een kronkelend verloop krijgt (meanders). Door kanalisatie is de kans op meanderen voor de meeste beken momenteel nihil.

De gemeente Breda heeft vier stroomgebieden, namelijk: ten zuiden van Breda de Mark, Aa of Weerijs, de Bijloop samen met de Turfvaart en ten noorden van Breda de Beneden Mark. De zuidelijke beken stromen van zuid naar noord. De dekzandrug waarop het Mastbos is gelegen, vormt voor een deel de waterscheiding tussen de Mark en de Aa of Weerijs. Tussen de Aa of Weerijs en de Bijloop wordt de waterscheiding gevormd door een smalle dekzandrug, waarop de Krabbebossen en Effen zijn gelegen.

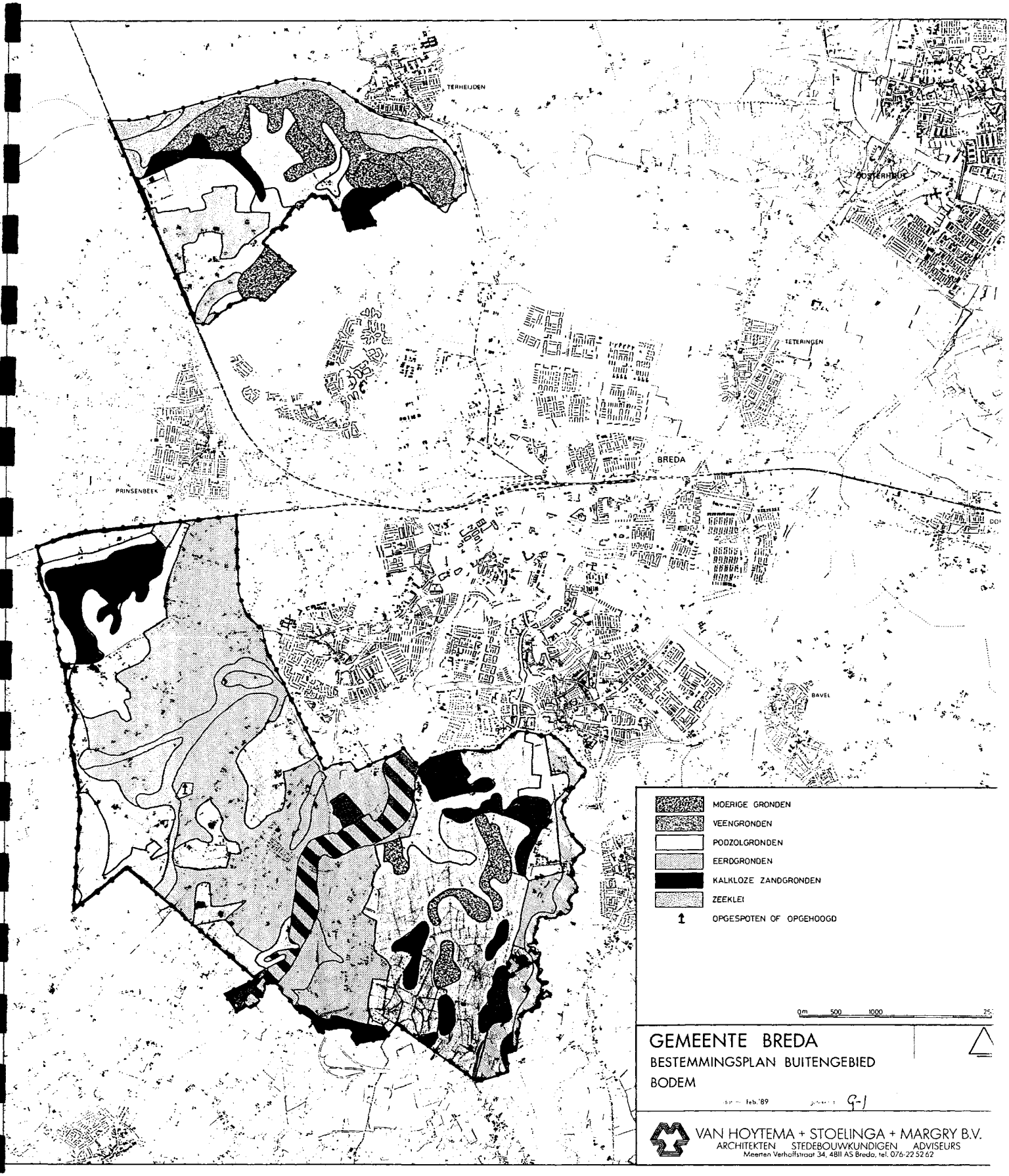
Het water van de Haagse Beemden wordt in z'n geheel geloosd via het gemaal Kraaiennest, langs de Beneden Mark. Via dit gemaal kan in het gehele gebied ook water worden ingelaten.

Voor de gebruikswaarde van de grond en de aktuele en potentiële (natuurlijke) vegetatie, is de grondwaterstand een belangrijke bepalende faktor. De grondwaterstand wisselt niet alleen per seizoen ('s winters hoger dan in de zomer), maar ook van jaar tot jaar.
Middels jarenlange waarnemingen zijn de gemiddelde hoogste en laagste grondwaterstand te berekenen (G.H.G. en G.L.G.).

De grondwaterstanden worden aangegeven in zogenaamde trappen van I (zeer vochtig) tot VII (zeer droog). Wanneer het een droog of heel droog deel betreft, wordt dit aangegeven met een sterretje (alleen bij II, III, VII).

Grondwatertrap I komt binnen het plangebied niet voor. Trap IV slechts op één plaats, namelijk in het dal van een waterloop ten oosten van het Liesbos.

Grondwatertrappen II en III zijn te vinden in de dalvormige laagten (beekdal Bijloop, Aa of Weerijs, Boven en Beneden Mark). De droogste delen, trap VI en VII, komen voor op de landbouwlanden (De Blauwe Kamer, de Rith, Overa). De gebieden met grondwatertrap V vormen de overgang tussen de hogere gronden en de lage vochtige delen van het buitengebied. Deze gebieden zijn 's winters vochtig en 's zomers droog.



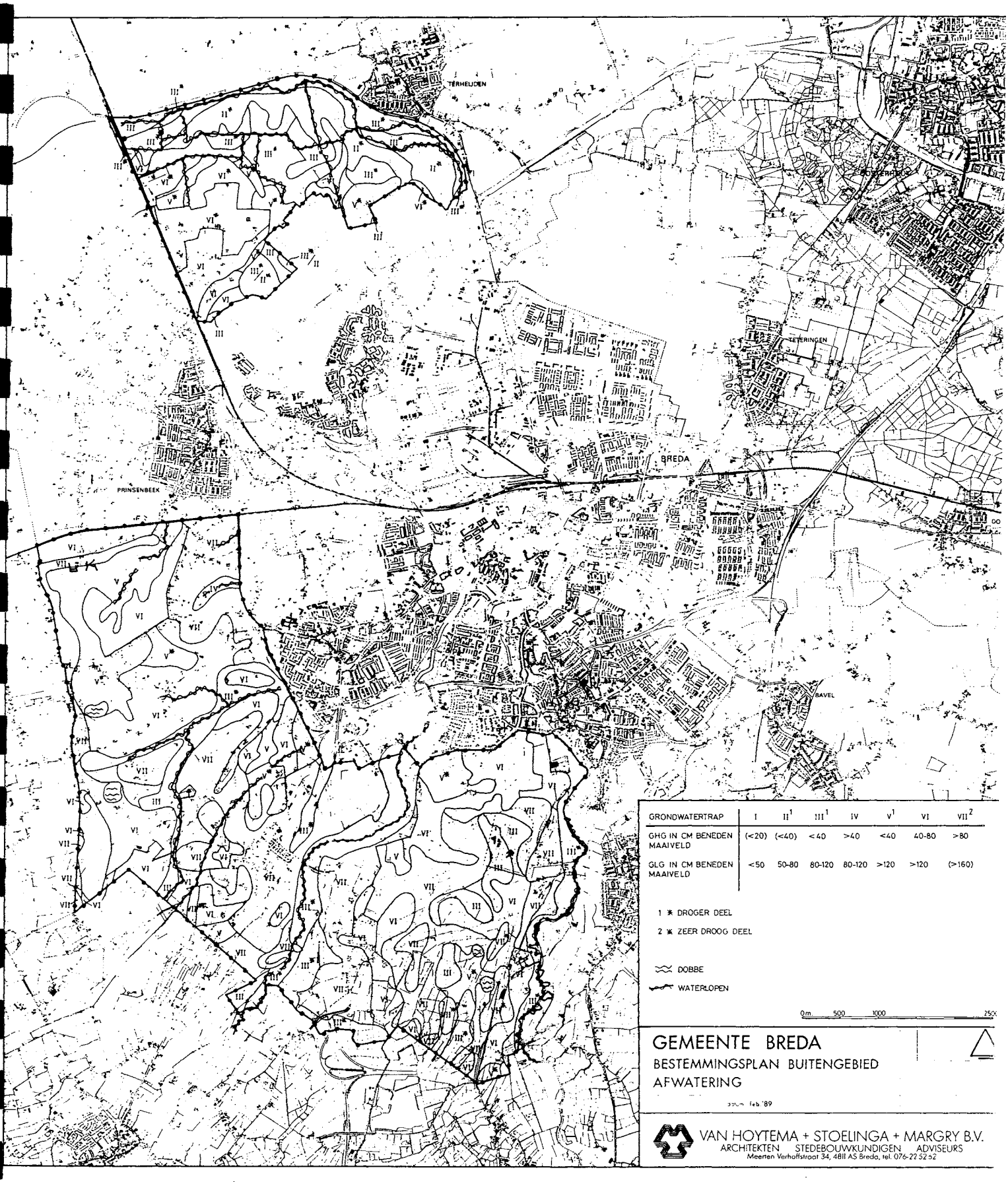
GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

BODEM

Feb.'89 G-1

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62



GRONDWATERTRAP	I	II[1]	III[1]	IV	V[1]	VI	VII[2]
GHG IN CM BENEDEN MAAIVELD	(<20)	(<40)	<40	>40	<40	40-80	>80
GLG IN CM BENEDEN MAAIVELD	<50	50-80	80-120	80-120	>120	>120	(>160)

1 * DROGER DEEL

2 * ZEER DROOG DEEL

DOBBE

WATERLOPEN

0 m. 500 1000 2500

GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

AFWATERING

Feb. '89

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 52

4. 2. Visuele aspekten.

4. 2. 1. De historische ontwikkeling van het landschap in grote lijnen.

Het uitgangspunt voor de stedelijke ontwikkeling werd gevormd door een oversteekbare plaats in een belangrijke handelsroute bij de samenvloeiing van de Mark en de Aa of Weerijs. De oorspronkelijke agrarische nederzetting groeide in het begin van de 14e eeuw uit tot vestingstad, toen de eerste burcht en stadsmuur werd gebouwd. Deze vestiging is in de 16e en de 17e eeuw nog tweemaal belangrijk uitgebreid en van wallen voorzien. In noordelijke richting worden daar nog de Spinolaschans en de Schans bij Terheijden als vooruitgeschoven verdedigingswerken aan toegevoegd.
Het gebied rondom de vestingstad bestond uit de laaggelegen gronden van het zoetwatergetijdengebied van de Biesbosch en de Beneden Mark aan de noordzijde en uit hooggelegen gronden van de Brabantse zandplateaus met vaste gronden aan de zuidzijde. Tussen deze plateaus liggen de beekdalen van de Mark, de Aa of Weerijs, de Bijloop en de Molenley. Op enige afstand van Breda liggen, reeds in een zeer vroeg stadium, een aantal dorpen, te weten Ginneken, Teteringen, Terheijden en Princenhage, die door een dijk, baan of straatweg met de vesting verbonden waren. De eerste bebouwing buiten de vesting en de dorpen heeft langs deze wegen plaatsgevonden.
In het zuiden en westen waren langs de beekdalen van Mark en Aa of Weerijs reeds in een vroeg stadium akkers en weilanden in gebruik. Later werd, hoewel nog niet systematisch, tot ontginnig van woeste gronden overgegaan. Hierdoor ontstond een onregelmatig kavelpatroon. De okkupatie van dit afwisselend droge en vochtige gebied vond, behalve langs de wegen naar de dorpen, ook plaats in verspreide kleine nederzettingen. Er was hier sprake van een gemengde bedrijfsvorm. Later is vooral op de lichtere gronden ook veel tuinbouw tot ontwikkeling gekomen.
Na de Middeleeuwen werden in het noorden de gronden beter ontwaterd en ontstonden er polders met een slagenlandschap van smalle kavels tussen sloten van dijk tot dijk. De bebouwing van dit gebied bleef, ondanks de betere waterbeheersing, nog beperkt tot de hooggelegen dijken en kaden. Dit weidelandschap heeft daardoor tot nu toe het open karakter steeds behouden.
De bebossing rond de stad dateert al van oudsher. Reeds in de 16e eeuw bevond zich op de hoge, zeer droge zandgronden aan de zuidzijde van de stad tussen Mark en Aa of Weerijs een naaldhoutplantage, het Mastbos. Ten westen van Breda lag toen ook al het loofhoutbos Liesbos.
Van belangrijke invloed op het landschap zijn voorts

de buitenplaatsen, merendeels ontstaan in de vorige eeuw langs de Mark, en landgoederen langs de Mark en in de Haagse Beemden.
Breda was vestigingsstad en mocht vanwege zijn militaire betekenis niet groeien buiten de wallen. Zo lag de stad tot 1870 als bolwerk op de overgang van het besloten landschap van de hoge gronden en beekdalen in het zuiden en het open, lage polderlandschap in het noorden. Binnen de vesting ontstond een toenemend ruimtegebrek, tot uitdrukking komend in een kompakte stedelijke bebouwing, waarin voor het groen, buiten het Valkenberg, alleen plaats was in de tuinen en erven.

In 1870 worden de wallen geslecht en breekt de stedelijke ontwikkeling snel naar buiten. Daarbij zijn, evenals bij het ontstaan van de stad, de landschappelijke voorwaarden in belangrijke mate sturend voor het bebouwingspatroon. De landschappelijke voorwaarden, net name de waterradialen en de daaruit gevormde singel rond de binnenstad, vormen als het ware de "mal" waaromheen de stedelijke bebouwing als "kontramal" gestalte krijgt.

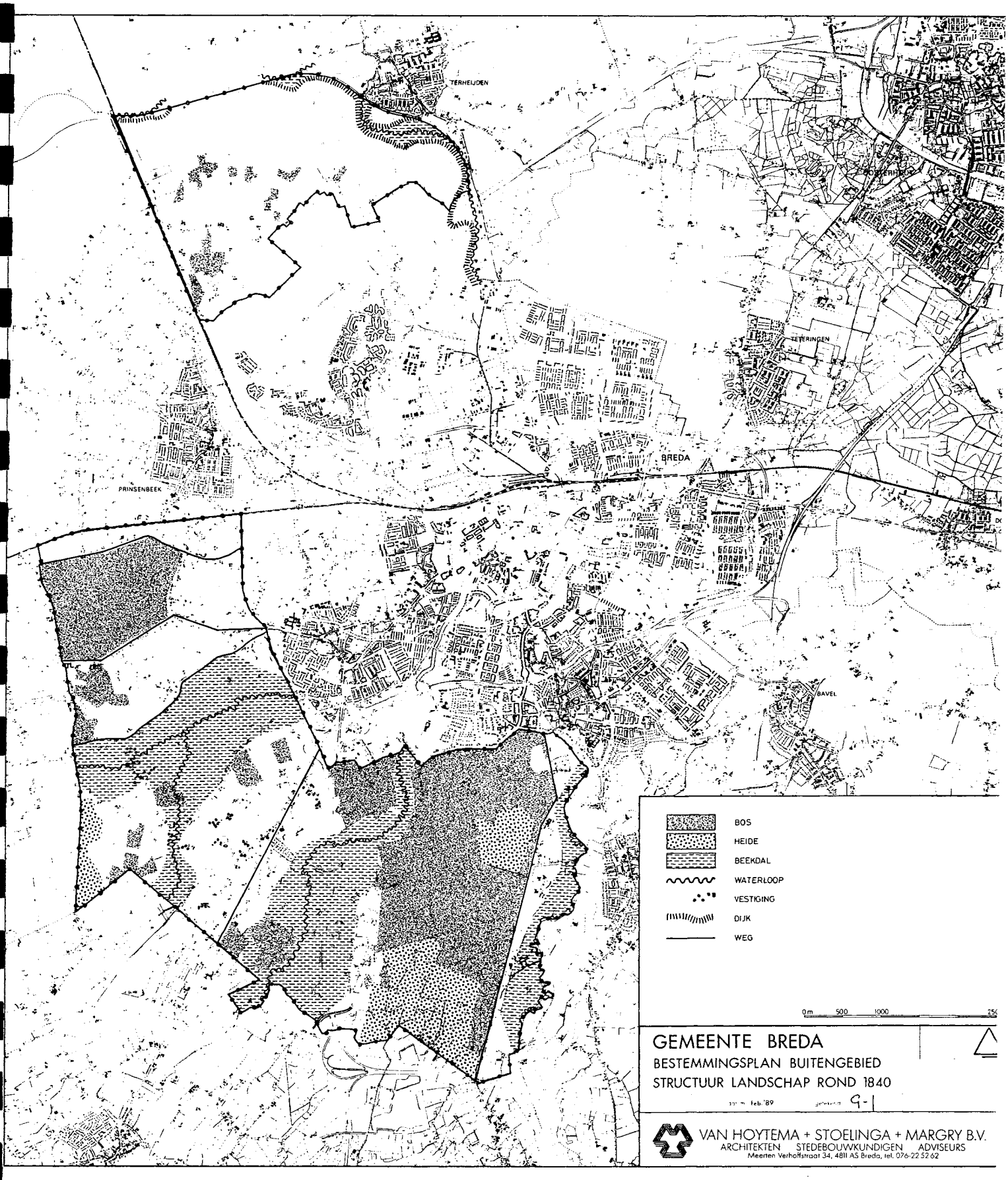
De stedelijke uitleg vindt in de aanvang vooral plaats op de drogere gronden, richting Ginneken en Princenhage, maar later ook richting Terheijden, Teteringen en tenslotte Prinsenbeek.

4. 2. 2. Aktuele ruimtelijke opbouw van het landschap.

In het Landschapsbeleidsplan is onderscheid gemaakt naar de belangrijkste in het plangebied voorkomende landschapstypen:
- de beekdalen (Bijloop, Aa of Weerijs, Mark);
- het overstromingslandschap (ten noorden van de Haagse Beemden);
- het dekzandlandschap (Klein Overveld/Hooydonk, Heilaar, Achterste Rith/Klein Zwitserland, Overa);
- de bossen (Mastbos, Liesbos).

De algemene kenmerken per landschapstype zijn op nevenstaande bladzijde weergegeven.
Hieronder volgt een beschrijving per deelgebied (overgenomen uit Landschapsbeleidsplan):

1. Het overstromingslandschap ten noorden van Breda.
   - Breed dal met bedijkte rivier is karakteristiek voor het lage poldergebied.
   - Dode arm ten noorden van IJzer Hek.
   - Zuidzijde Mark, poldergebied Lange Bunders en Slangwijk met strokenverkaveling (toekomstig Haagse Beemden-bos in relatie met de ruilverkaveling).
   - Meer westelijk: poldergebied met blokverkave-



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

STRUCTUUR LANDSCHAP ROND 1840

Feb.'89 9-1

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

ling en het bedijkte relatienotagebied Rooskensdonk.
- Noordelijke oever: Terheijden en meer oostelijk de Spinolaschans op uitloper van dekzandplateau. Meer westelijk ligt de Zonzeelse Polder.
- Beplanting: alleen bij genoemde dode arm struweelbeplanting; bij gemaal Kraaiennest kleine loofbosjes. Overige gebied open en vlak.

2. Klein Overveld - Hooydonk.
   - Donkengebied met relatief hoge en bolvormige ligging;
   - Betrekkelijk kleinschalig met onregelmatige blokverkaveling in zuidwesten en regelmatige grotere blokverkaveling in noordoosten.
   - Vrij intensief ontsluitingspatroon draagt bij aan kleinschaligheid.
   - Gevarieerde loofbeplanting als lijn- en erfbeplanting of als bosje.
   - Laanbeplanting in kader van ruilverkaveling Haagse Beemden is reeds aangebracht (eiken).
   - Boerderijen verspreid, vaak fraaie bouw, soms met ontsierende schuren.

3. Glastuinbouwgebied Heilaar.
   - Open tuinbouwgebied met veel kassen.
   - Huizen en bedrijfsgebouwen in open lintbebouwing; soms verspreid.
   - Beplanting gekonsentreerd langs de wegen: hoofdweg dubbele rij eiken, overige wegen eenzijdige boombeplanting (essen). Erfbeplanting en tuinen vaak met opgaande gemengde beplanting. Geen beplanting op perceelsgrenzen.

4. Het stroomgebied van de Bijloop.
   - Bijloop is smalle waterloop met duidelijk waar te nemen dal.
   - Plaatselijk nog oorspronkelijke strokenverkaveling.
   - Aansluitend licht geaksidenteerd vrij open agrarisch dekzandgebied met tussen Sprundelse Baan en Bijloop hoge enkeerdgronden; regelmatige blokverkaveling.
   - Steilkantvorming soms samenvallend met waterlopen in stroomgebied van Bijloop.
   - Langs Sprundelseweg vindt ontwikkeling glastuinbouw plaats met grootste konsentratie bij Lies.
   - Bebouwing, hoofdzakelijk boerderijen in buurtschappen en verspreid langs de verharde wegen, met konsentraties bij Vuchtschoot, Lies, De Kloek, Rith, Congo en landgoed Zoudtland.
   - Tussen Liesbos en Bijloop weinig beplanting. Alleen in het beekdal veel knotwilgen. Zoudt-

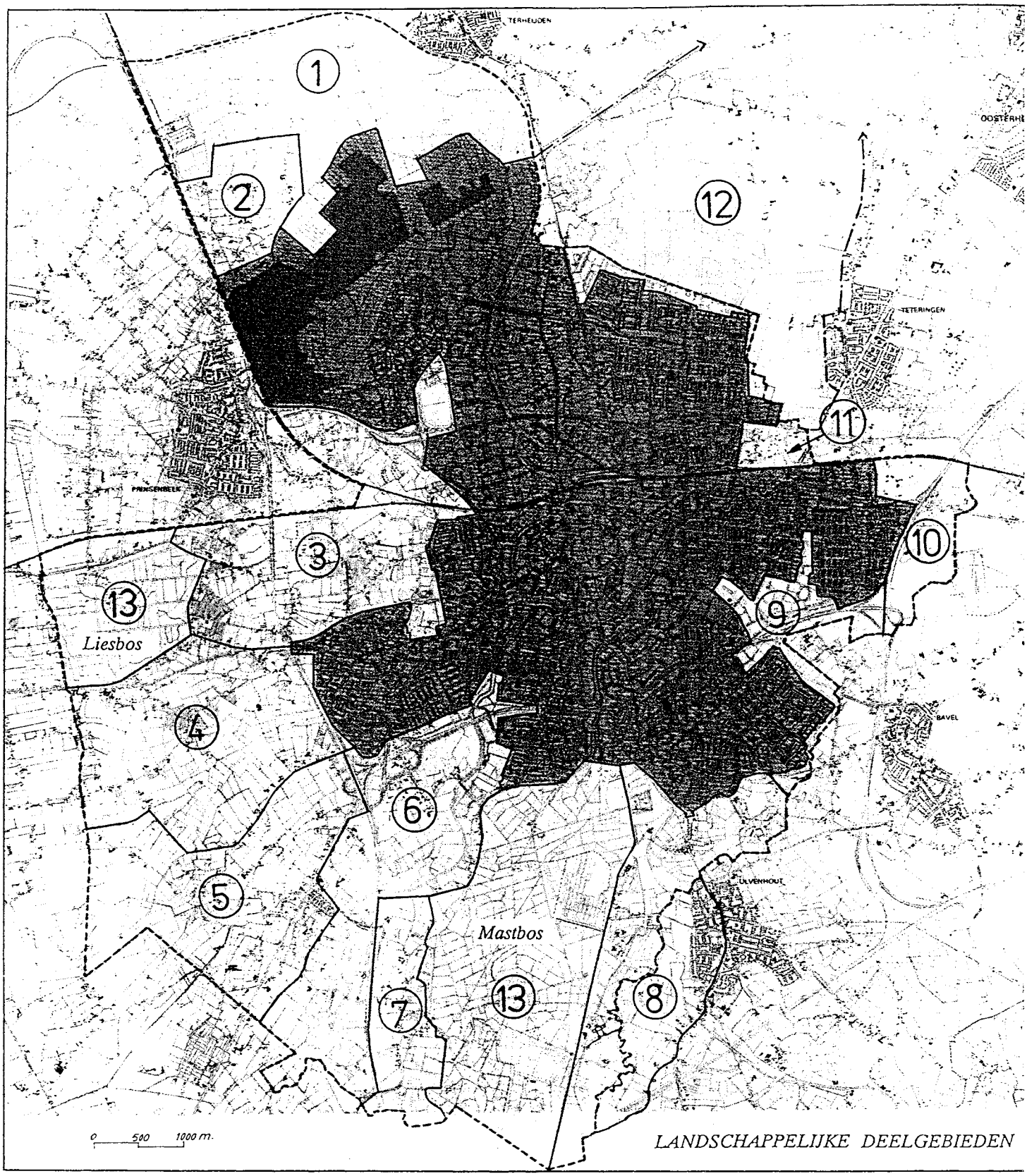
land: opgaande boombeplanting (populieren, eiken).
- Tussen Bijloop en Rijsbergseweg vooral in omgeving Rith veel opgaande lijnbeplanting langs kavelgrenzen en loofbosjes. Laanbeplanting langs de wegen.
- Gebied ligt hoger en is kleiner van schaal dan andere oever van de Bijloop.

5. Achterste Rith - Klein Zwitserland.
   - Gebied behoort tot de hooggelegen middeleeuwse dekzandontginningen met de waterlopen Turfvaart en Bijloop.
   - Visueel-ruimtelijk kleinschalig, onregelmatig verkaveld en lichtglooiend gebied.
   - Boerderijen zowel in buurtschapjes als verspreid.
   - Gemengd agrarisch bedrijf.
   - Zeer veel beplanting: zowel naald- als loofhoutbosjes, solitair bomen, boom- en hakhoutsingels op kavelgrenzen, langs wegen en waterlopen en als erfbeplanting.

6. Stroomgebied van de Aa of Weerijs.
   - Beekdal met afwisselend profiel en plaatselijk steilkanten.
   - Op westelijke oever ligt de Rijsbergseweg met daarlangs de Krabbebossen (naaldhout) en het dorp Effen. Aan de oostzijde vormen de Rijksweg A16 en de Overaseweg langs het Mastbos en het landgoed Boschhek de begrenzing.
   - In het dal lage weilanden met relatief veel beplanting (overwegend wilg en els).
   - Op hogere gronden kleine naaldbosjes en verspreide boerderijen. Sommige beeldbepalend (De Prinsenhoef); gemengde bedrijven.
   - Blokverkaveling vrij regelmatig.
   - Kwelzone.

7. Overa.
   - Hooggelegen middeleeuwse dekzandontginning met onregelmatige blokverkaveling en betrekkelijk kleinschalig door verspreide bebouwing en beplanting.
   - Bebouwing gedeeltelijk gekonsentreerd in buurtschap en gedeeltelijk langs de wegen.
   - In zuidelijk deel veel (glas-)tuinbouw. Overigens vollegrondstuinbouw.
   - Verspreid voorkomende bosjes als uitlopers van Mastbos.
   - Boom- en hakhoutsingels op kavelgrenzen en als erfbeplanting.

8. Stroomgebied van de Mark.
   - Het betrekkelijk smalle beekdal stroomt door het hoge dekzandplateau.

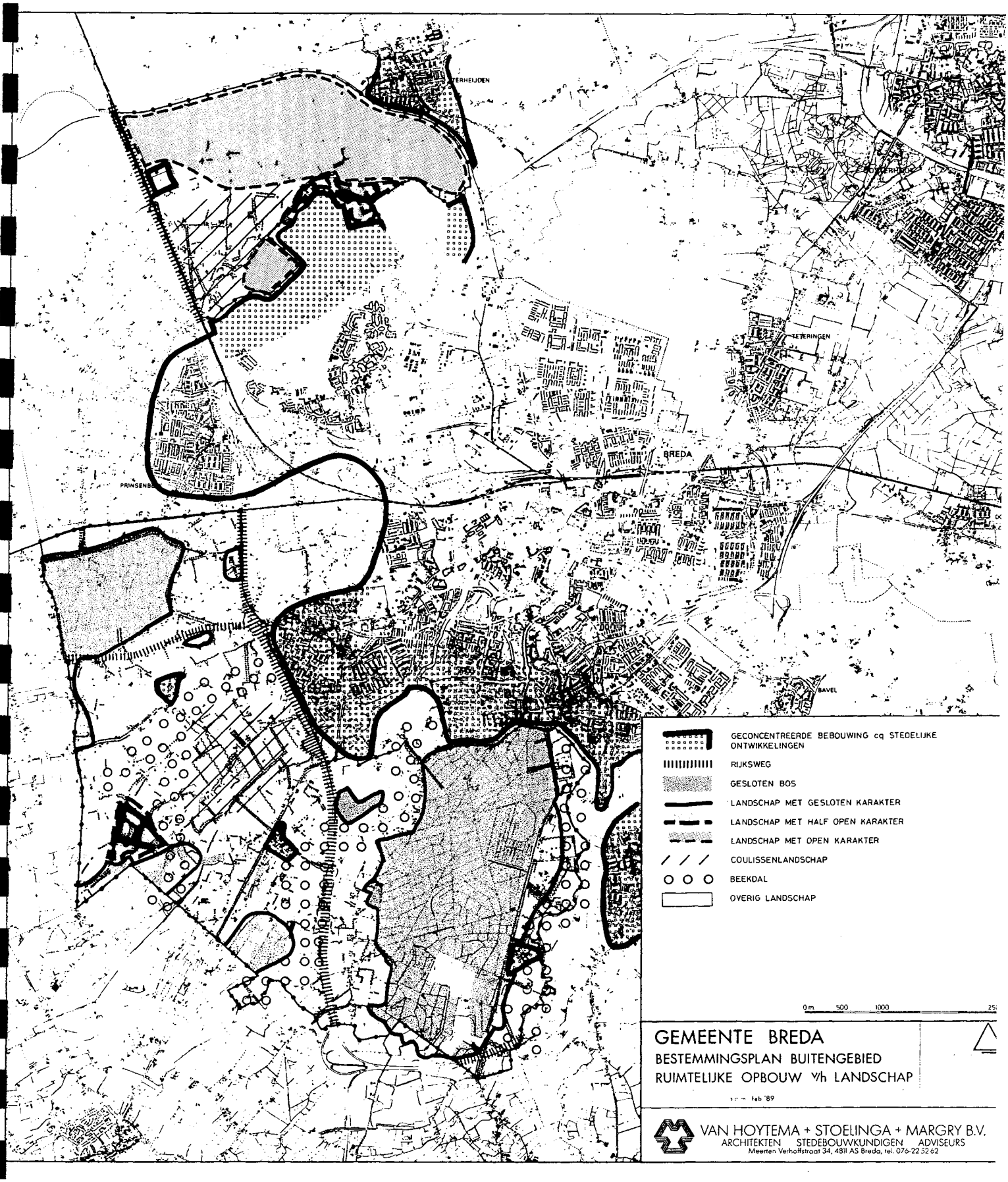


DEELGEBIEDEN:

1. *Overstromingslandschap ten N. van Breda*
2. *Klein Overveld - Hooidonk*
3. *Glastuinbouwgebied Heilaar*
4. *Stroomgebied van de Bijloop*
5. *Achterste Rith - Klein Zwitserland*
6. *Stroomgebied van de Aa of Weerijs*
7. *Overa*
8. *Stroomgebied van de Mark*
9. *Stadsrand IJpelaar - Loevesteinstraat*
10. *Stadsrand Heusdenhout*
11. *Omgeving Kadijk*
12. *Noordelijke stadsrand - Vuchtse polder*
13. *Bosgebieden*

Stedelijk gebie (grens beb.kon boswet)

Gemeentegrens



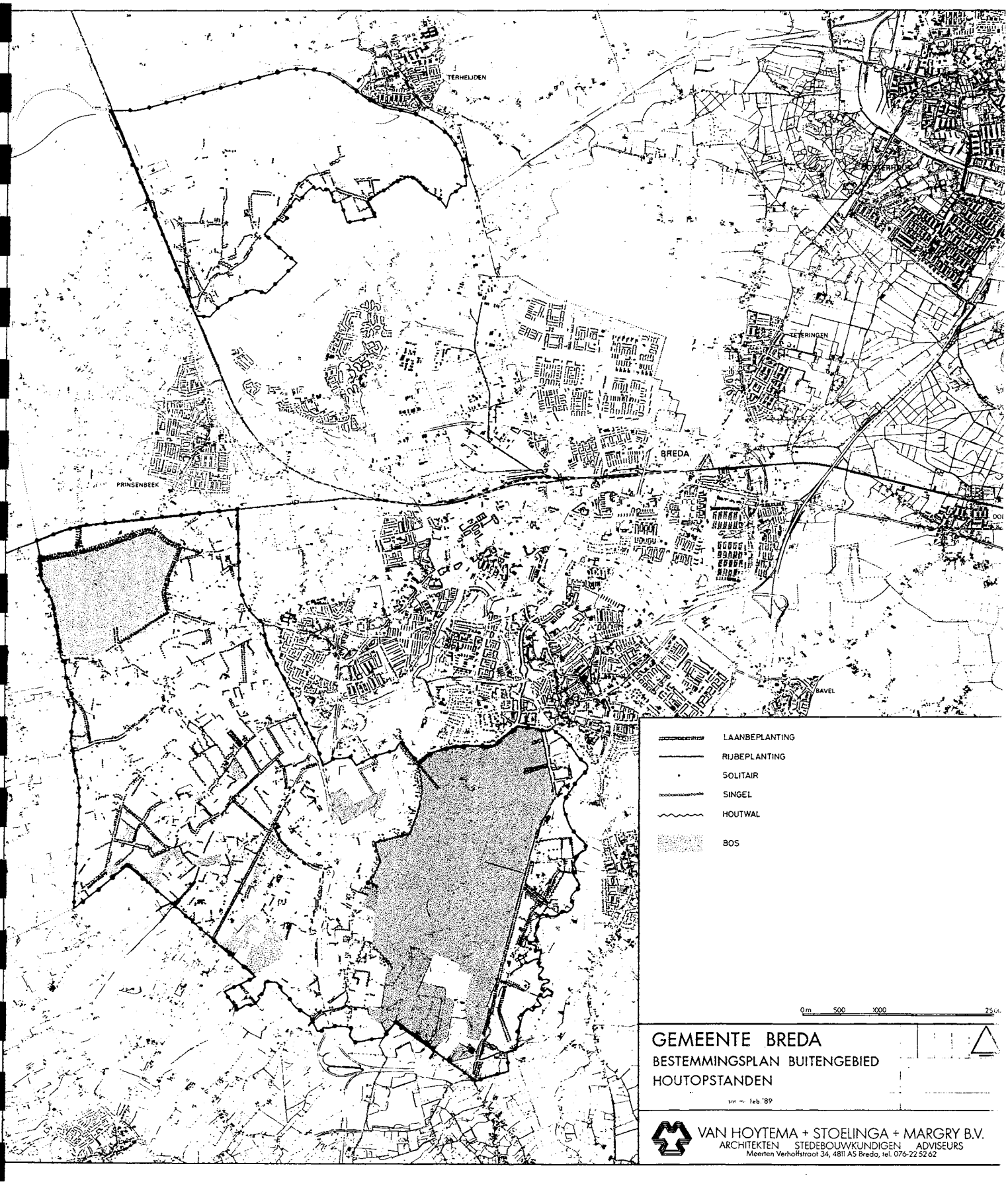
GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

RUIMTELIJKE OPBOUW v/h LANDSCHAP

feb '89

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
HOUTOPSTANDEN

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

- Smal beekdal zijstroom Mark bij Bieberg - Wolfslaar.
- Dode rivierarmen omgeving De Klokkenberg en Bieberg.
- Aan westzijde Meerseldreef - Bouvignelaan met daarlangs Mastbos, Kasteel Bouvigne, buitenplaatsen in instituten.
- Oostzijde Ulvenhoutse Bos en beekdal met buitenplaatsen Bieberg - Wolfslaar.
- Veel laan- en singelbeplanting langs wegen, kavelgrenzen, opgaande beplanting in buitenplaatsen en tuinen. Vooral loofhout.
- Weinig beplanting op de lage gronden langs de Mark.

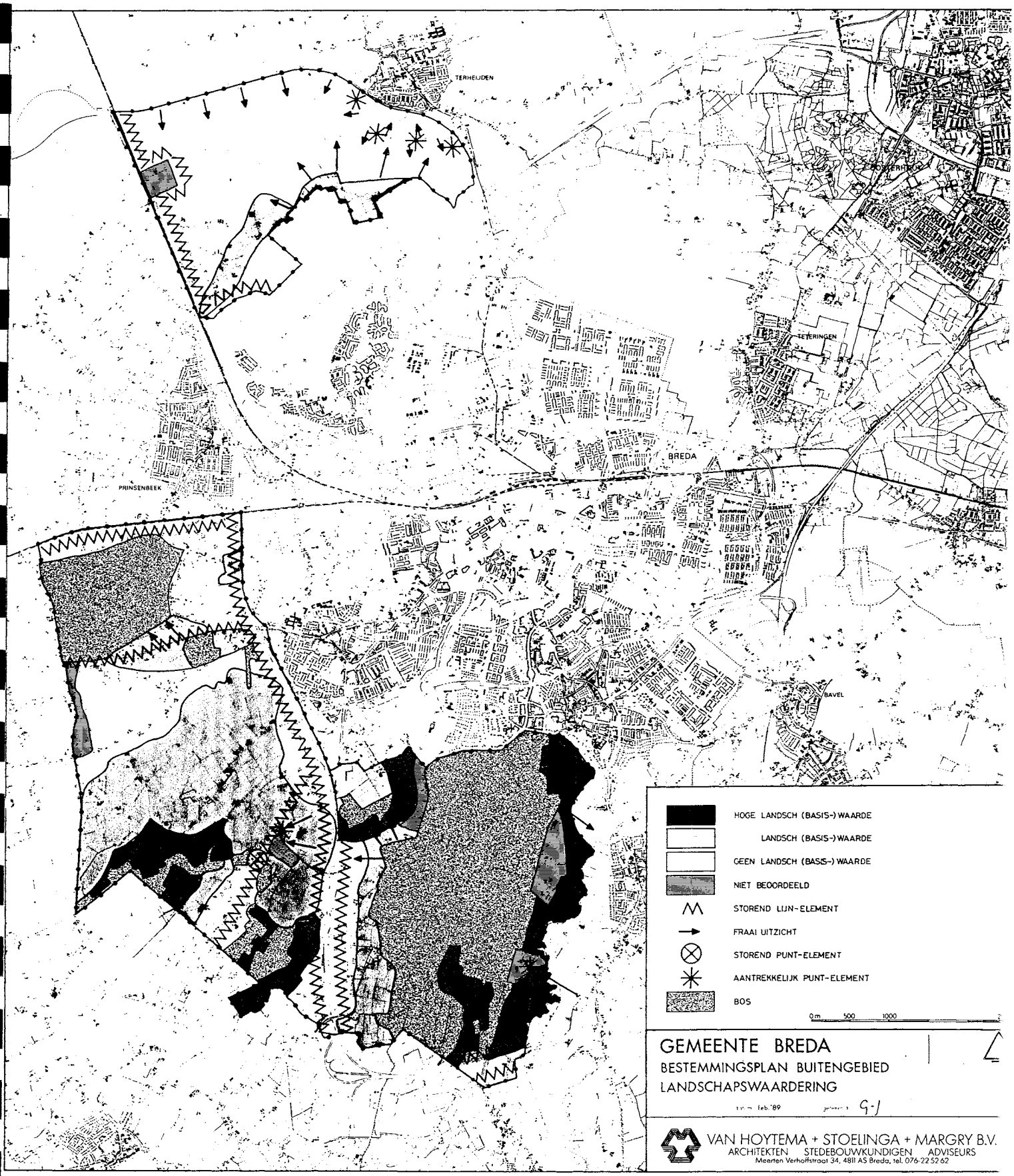
13. De bosgebieden.
    - Liesbos: 225 ha., een van de weinige, specifieke eikenbossen in Nederland met een rijke en afwisselende bodemvegetatie; intern goed ontsloten door een regelmatig patroon van onverharde wegen en paden; omsloten door landbouwgebied; het bos wordt aan alle zijden omsloten door een verharde weg die tegen de bosrand aanligt en waarlangs zich op verschillende plaatsen bebouwing bevindt.
    - Mastbos: omvang 575 ha., voornaamste boomsoort is de grove den, variërend in leeftijd tot 160 jaar toe; onderbeplanting bestaat deels uit naaldhout en deels uit loofhout; intern goed ontsloten door een uitgebreid netwerk van wegen en paden, waarvan er enkele verhard zijn; de noordkant grenst aan de woonwijk Ruitersbos; aan de overige zijden grenzend aan landbouwgebied. Aan de zuidkant omsluit het Mastbos de Galderse Heide.

4. 2. 3. Landschapswaardering.

Ten behoeve van de bestemmingstoedeling is een zekere objektieve waardebepaling van het landschap wenselijk. Het gaat daarbij primair om de ruimtelijke opbouw en de visuele beleving daarvan (hoewel meeweging van andere reeds genoemde aspekten nauwelijks te vermijden is).
Om tot een bruikbare globale landschapswaardering te kunnen komen, is eerst een basiswaardering van het landschap bepaald, opgebouwd uit de twee belangrijkste komponenten van de visuele beleving: de vertikale en horizontale kompleksiteit.
Onder kompleksiteit wordt verstaan de veelheid van relaties tussen verschillende elementen. Hoge kompleksiteit (veel elementen, veel relaties) is interessant en weinig kompleksiteit minder interessant. Het voorkomen van veel verschillende elementen op zich is dus geen garantie voor een hoge waardering. Er moet een duidelijk verband zijn tussen deze ele-

menten. Een landschap doorsneden door spoorwegen, autowegen en hoogspanningsleidingen is in visueel opzicht wel divers, maar niet kompleks.
Als voorbeeld van een hoge vertikale kompleksiteit geldt bijvoorbeeld een gevarieerd koulissenlandschap, sterk gedifferentieerde bosranden of boskompleksen, dijkkompleksen etc.
Als voorbeeld van een hoge horizontale kompleksiteit geldt bijvoorbeeld de afwisseling in bodemgebruik, het element water in het landschap, de ingewikkeldheid en samenhang in de kavelstruktuur.
De basiswaardering kon aldus bepaald worden aan de hand van topografische kaarten, de gegevens van de inventarisatie, de luchtfoto's en eigen waarneming.
Hoge landschappelijke (basis-)waarde is gegeven aan gebieden met hoge vertikale en hoge horizontale kompleksiteit, danwel alleen zeer hoge vertikale of alleen zeer hoge horizontale kompleksiteit.
Landschappelijke (basis-)waarde geldt voor gebieden die horizontaal òf vertikaal kompleks zijn, of van allebei een beetje hebben.
Geen of beperkte landschappelijke (basis-)waarde hebben gebieden met weinig horizontale en vertikale kompleksiteit.

Er zijn daarnaast elementen die in de waardering van het landschap een rol spelen, maar die incidenteel voorkomen, niet samenvallen met de basiswaardering van het landschap en ook niet afgelezen kunnen worden van de luchtfoto's en kaarten die bij de basiswaardering zijn gebruikt. Zij worden daarom apart opgevoerd als een extra bij de basiswaardering. Het gaat om kleinschalig reliëf en om aantrekkelijke en storende elementen.
De aanwezigheid van positieve elementen kan leiden tot een opwaardering van het landschap, terwijl negatieve elementen de basiswaardering omlaag kunnen brengen.
Positief zijn: aantrekkelijke gebouwen, een aantrekkelijke historische kern, fraaie aan- of uitzichten, de elementen dus die ook op toeristische kaarten worden aangegeven.
Negatief zijn: storende bebouwing en in bepaalde gevallen hoogspanningsleidingen, grootschalige weg- en waterbouwwerken.
Basiswaardering en aanvullende waardering zijn op nevenstaande kaart samengebracht.



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

LANDSCHAPSWAARDERING

feb.'89 9-1

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

4. 3. Natuurwaarden.

4. 3. 1. Aktuele natuurwaarden.

Van aktuele natuurwaarde is sprake wanneer een gebied gekenmerkt wordt door een bijzondere flora en/of fauna. De bijzonderheid kan bestaan uit het voorkomen van zeldzame soorten, uitzonderlijk grote aantallen van soorten, of bijzondere kombinaties van soorten. Het ontstaan van zulke gebieden berust op gunstige voorwaarden, zoals rust, zuiverheid van het milieu en de aanwezigheid van gradiënten. Bedreigd worden deze gebieden wanneer aan één of meer van deze voorwaarden niet meer (of minder) wordt voldaan.
In het onderhavige plangebied zijn de volgende gebieden met natuurwaarden aanwezig:

- Rooskensdonk.
  Het betreft een vrij afgesloten, laag gelegen en open weidegebied.
  Mede vanwege de hier optredende kwel en inundaties heeft het gebied in potentie een hoge natuurwaarde (floristisch en vogelkundig).
  Door het tot voor kort intensieve agrarische gebruik is de aktuele floristische waarde beperkt.
  In vogelkundige zin is het evenwel nog steeds interessant en van grote regionale betekenis als fourageergebied voor ganzen en (kleine) zwaan, en als broedgebied voor weidevogels.
  Inmiddels is het grootste deel aangewezen als reservaatsgebied, met een daarop gericht zeer terughoudend beheer.
  Men mag aannemen dat de waarden van het gebied als gevolg daarvan geleidelijk zullen toenemen.

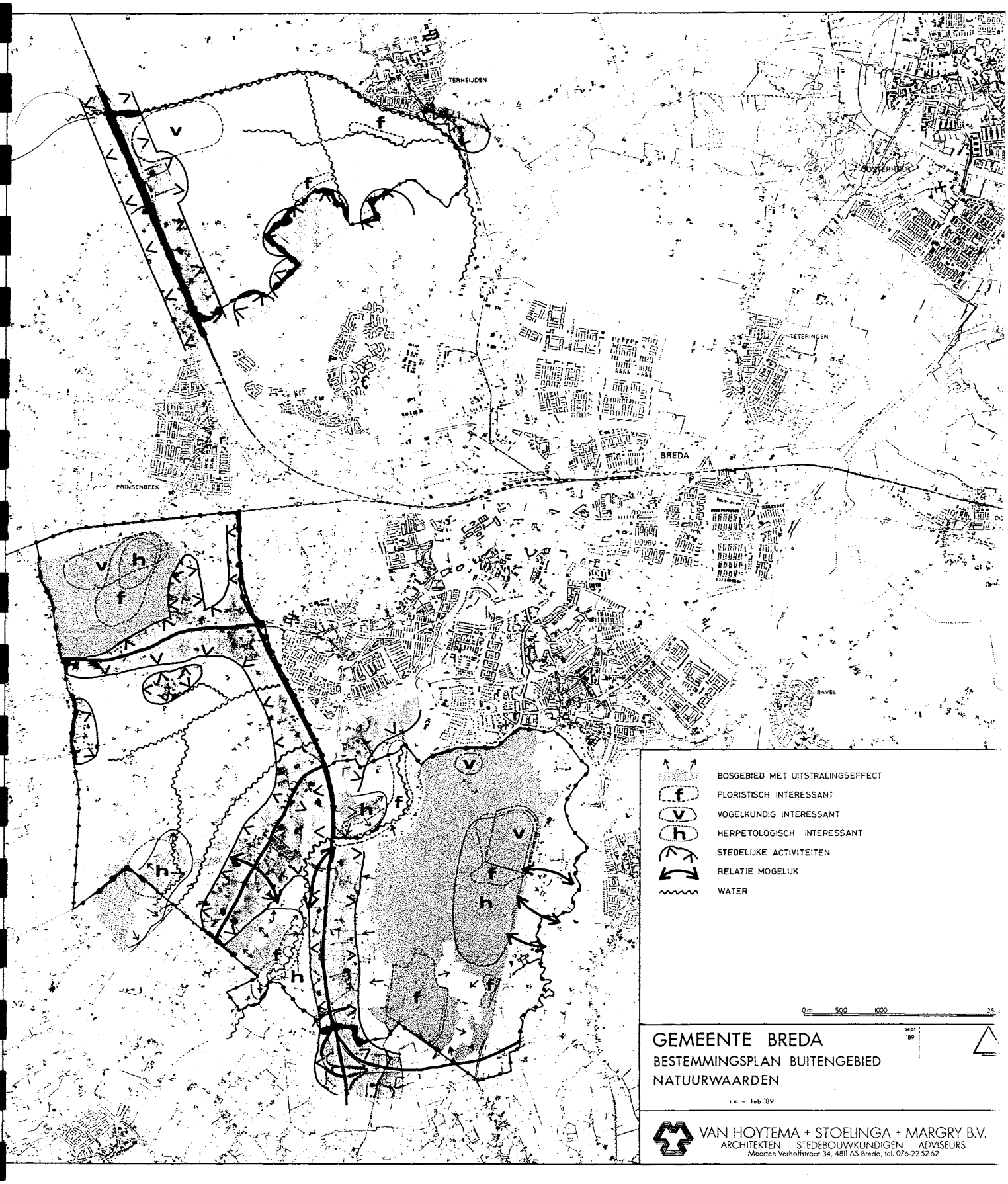
- Kraaiennest - Hooydonk.
  Wat voor Rooskensdonk is gesteld, geldt in mindere mate ook voor Kraaiennest - Hooydonk. De waarden staan hier onder druk van stedelijke en landbouwkundige ontwikkelingen (ruilverkaveling, nieuwbouw Haagse Beemden).
  Niettemin heeft het gebied nog steeds (zij het sterk afgenomen) aktuele ornithologische waarde als fourageergebied voor ganzen en kleine zwaan en als broedgebied voor weidevogels.
  Deze waarde wordt vooral bepaald door de mate van rust en neemt dan ook toe in de richting van de Mark. Het kerngebied ligt tussen de waterlossing en de Mark.

- Lange Bunders en Slangwijk.
  Ook dit gebied kent een rijke en gevarieerde vogelpopulatie. Minder voor ganzen en zwanen, maar wel voor weidevogels en vogels die de kombi-

natie van weiden en houtsingel/bos prefereren (zangvogels, roofvogels).
De aanleg van fietspaden en rekreatiebos zet de waarde als vogelgebied onder druk.
Floristisch profiteert het gebied van de aanvoer van schoon kwelwater.
Door het intensief agrarisch gebruik blijft de waarde in dit opzicht beperkt tot (randen langs) sloten, dijken en wielen en onverharde wegen.

- Liesbos.
  Een bos met een strakke carré-vorm, een inrichting die kennelijk meer gericht is op beheer en rekreatief gebruik (wandelen, fietsen, paardrijden), dan op een interessante landschappelijke en natuurontwikkeling: het padenstelsel verknipt het bos in kleine gelijkvormige delen, hetgeen ruimtelijk een weinig aantrekkelijk beeld oplevert.
  Ook voor de ontwikkeling van natuurwaarden is deze indeling minder geschikt: veel verstoring(-smogelijkheden), beperkte ontwikkelingsmogelijkheden van grotere biotopen.
  Niettemin vertegenwoordigt het bos door zijn omvang zekere natuurwaarden als rust- en schuilplaats, broedplaats en/of jachtgebied voor bepaalde (grotere) diersoorten en als groeiplaats voor wilde planten (vooral daar waar de betreding en verstoring het minst is).
  Van belang is het Liesbos, ook in herpetologisch opzicht (meer dan 5 soorten aangetroffen, waaronder de zeldzame boomkikker).
  Vermeldenswaard is verder onder andere de reigerkolonie langs de noordzijde (25 broedparen) en de gevarieerde bijzondere kruidenflora op enkele nattere percelen (varens, bosanemoon, dalkruid, salomonszegel etc.).
  Het Liesbos heeft geen uitstraling op zijn omgeving: het is geheel ingesloten door verkeerswegen.

- Mastbos.
  Een uitgestrekt bos met van oorsprong een meer gevarieerde opzet dan het Liesbos. Er was de afwisselig hoog/droog en laag/dras, dicht bos en open heide/weide, hoofdroutes en ondergeschikte paden, waardoor het bos in landschappelijk en natuurwetenschappelijk opzicht meer afwisseling bood. Ook nu nog vertegenwoordigt het bos door zijn uitgestrektheid altijd nog een zekere natuurwaarde, maar deze lijkt de laatste jaren achteruitgegaan als gevolg van de enorme rekreatieve druk vanuit de stad en milieuverstoringen.
  De belangrijkste aktuele natuurwaarden zijn: de reigerkolonie (50 broedparen) en de vleermuizenpopulatie in het noordelijk deel, het nu buiten gebruik zijnde militaire terrein (geïsoleerde



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

NATUURWAARDEN

sept 89

Feb.'89

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITECTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-225262

ligging, rust, water) en de extensief gebruikte weiden in het zuidelijk deel (nivoverschillen, hoog/laag, droog/nat), een ideale biotoop voor interessante grasland- en weidevegetaties.
Evenals het Liesbos is ook het Mastbos in herpetologisch opzicht zeer waardevol (meer dan 5 soorten), met name het voormalig militair terrein, de open gebieden en de vennen.
De "uitstraling" van het Mastbos (verspreiding en ondersteuning natuurwaarde in grensgebied) blijft beperkt tot aangrenzende weide- en bospercelen aan de westzijde.

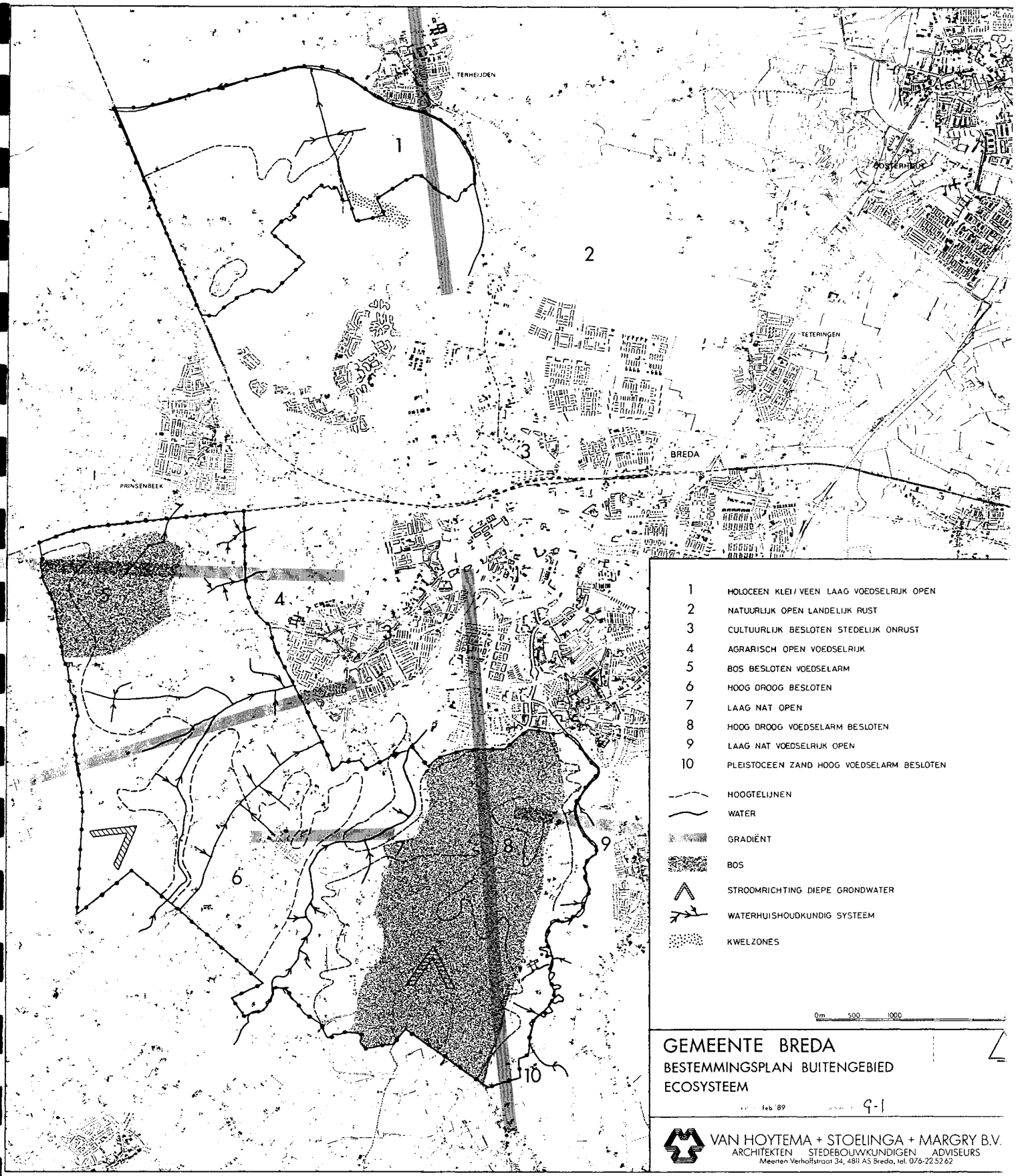
- Krabbebossen.
  Een gevarieerde, deels natuurlijke opbouw kenmerkt dit landgoed.
  De open ruimte tussen de bospercelen worden intensief agrarisch gebruikt en vertegenwoordigen daarom nauwelijks natuurwaarde.
  Het hoge, droge en voedselarme bosgebied aan de westzijde van het landgoed bestaat uit naaldhout en/of eikenberkenbos.
  Qua flora en fauna zijn zij minder interessant.
  De bospercelen die in het oostelijk deel zijn gelegen, zijn rijkere, nattere gronden. Er is bijzonder reliëf in de vorm van dekzandruggen en oude beekbeddingen. Bovendien liggen zij op de rand van het beekdal van de Aa of Weerijs, een gebied met veel kwel.
  Mede gezien de tamelijk rustige ligging van deze bossen, zijn de voorwaarden voor het ontstaan van een waardevolle flora gunstig.
  De gekonstateerde soorten rijkdom wijzen op een hoge aktuele floristische waarde, met name langs de oostelijke rand van het bos.
  Ornithologisch blijft de waarde van de Krabbebossen beperkt tot funktie als broedplaats van enkele minder algemene soorten, zoals kuifeend, wintertaling, houtsnip en wielewaal.
  In herpetologische zin is sprake van een waardevol gebied (meer dan 5 soorten), waarbij de nadruk ligt op het oostelijk bosgebied en de overgang naar het beekdal.

- Trippelenberg - 't Hout.
  Het betreft een geïsoleerd gelegen deel van het landschap, waarvan het noordelijk deel intensief agrarisch in gebruik is. Het kent daarom alleen landschappelijke waarde.
  Het zuidelijk deel daarentegen wordt gekenmerkt door een bijzondere geomorfologische en geo-hydrologische situatie: hoog en droog bosgebied (de naam duidt het al aan) grenst aan lage, natte beekdalgronden, waarbij kwel optreedt. Mede gezien de tamelijk rustige ligging en het minder intensieve agrarische gebruik van het beekdal

(weide) zijn de voorwaarden voor flora en fauna van gelijke orde als bij de Krabbebossen. Vooral langs de bosrand is sprake van een waardevolle flora: dalkruid, salomonszegel, blauwe bosbes, koningsvaren en stijve zegge. De floristische waarde van de weiden in het beekdal is door het agrarisch gebruik minder dan op grond van de gunstige voorwaarden verwacht had kunnen worden. De sloten en greppels bevatten echter nog bijzondere flora: grote pimpernel, moerasviooltje, kruipend zenegroen, holpijp, zegge-soorten en waterviolier.
Vogelkundig is 't Hout van belang als broedgebied voor ransuil, sperwer, boomkruiper en holenduif. Herpetologische waarde is er evenzeer: de abiotische voorwaarden zijn zeer gunstig, het gebied is van voldoende omvang en de verstoring is minimaal. De volgende soorten zijn aangetroffen: alpenwatersalamander, kleine watersalamander, de groene en de bruine kikker en de gewone pad. Het gebied herbergt daarnaast populaties van de dwergvleermuis, de watervleermuis en de rosse vleermuis.

- Vloeiweide.
  Het landgoed Vloeiweide strekt zich uit over Rijsbergen en (over een kleiner deel) over Breda. Het betreft een groot kompleks van bossen en extensief gebruikte weiden en drassige laagten, waardoorheen de natuurlijke Bijloop en de gegraven Turfvaart stromen.
  Door het op natuurbehoud gerichte beleid (het grootste deel is eigendom van de Stichting Brabants Landschap) is het landgoed natuurwetenschappelijk van grote betekenis.
  Floristisch interessant is de vegetatie in de natte gedeelten langs de Bijloop en de overgang daarvan met het grasland (overigens buiten het plangebied gelegen).
  Hier en daar in de bospercelen is sprake van een goed ontwikkelde kruidenlaag.
  Ornithologisch kan gesproken worden van een goed ontwikkelde, rijke vogelstand met meerdere bijzondere soorten roofvogels, uilen, spechten en kleine zangvogels.
  Ook in herpetologisch opzicht is sprake van een rijk gebied met meer dan 5 soorten (o.a. kamsalamander).
  De overige fauna is redelijk vertegenwoordigd, maar niet bijzonder te noemen.

  Ook buiten de Vloeiweide komen nog enkele (potentieel) waardevolle gebiedjes voor:
  - Klein Zwitserland: bos- en houtwallen, welke mogelijk een ekologische verbindingszone kunnen vormen met de Krabbebossen;



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

ECOSYSTEEM

feb '89 9-1

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

- de Turfvaart: broedvogels en andere fauna in de houtwal langs deze vaart;
- de Rith: interessante vegetatie en vogelstand in de houtwallen en randen van enkele bosjes;
- het kwelgebied ten oosten van Vuchtschoot: interessante op kwel duidende vegetatie.

4. 3. 2. Ekologisch onderzoek.

Het plangebied is in het kader van het Landschapsbeleidsplan onderzocht op de volgende ekologische aspekten: dragers, gradiënten en dynamiek.

a. Dragers.
In het grote aantal ekologische relaties dat in het buitengebied van Breda wordt aangetroffen, speelt het waterhuishoudkundige systeem een vooraanstaande rol. Het uitgebreide stelsel van beken en waterlopen, de samenhang in de stroomrichtingen en de kwelzones, vormen tezamen een zeer belangrijke, zoniet de belangrijkste ekologische dragerstruktuur, die verbindingen legt tussen bijzondere, natuurrijke plekken en die de basis vormt voor het voorkomen van zeer specifieke levensgemeenschappen. Behalve dat er ekologische relaties bestaan via deze "natte" dragerstruktuur, zijn er ook ekologische verbanden over land. De bossen, heideterreinen, gebieden met een relatief dichte houtwallenstruktuur, ruige terreinen en bermen zijn de droge dragers. In tegenstelling tot de natte dragers vormen zij op makroschaal niet zo'n duidelijke samenhang en struktuur. In het kader van voorliggend plan dient de droge dragerstruktuur verder ontwikkeld te worden.

b. Gradiënten.
Gradiënten zijn te definiëren als overgangssituaties in het abiotische patroon. Zo'n overgangssituatie kan stabiel of onstabiel zijn. Van een stabiele gradiënt wordt gesproken als de overgangssituatie zichzelf in stand kan houden. Is dat niet het geval, dan spreekt men van een instabiele gradiënt. Voorbeeld: de overgang tussen hoog gelegen voedselarme en laag gelegen voedselrijke gronden levert een stabiele gradiënt op, de omgekeerde situatie niet. In het laatste geval zullen namelijk voedingsstoffen naar de lager gelegen gronden vervoerd worden (met de regen), waardoor deze gronden op den duur zullen verrijken en het verschil in voedselsituatie tussen de hoge en lage gronden verdwijnt. Daarmee verdwijnt dus ook de gradiënt. Stabiele gradiënten zijn in ekologisch opzicht zeer waardevol, omdat juist daar zeldzame planten en dieren meer voorkomen dan buiten die overgangssituaties.

Beziet men het buitengebied als geheel, dan zijn op makroschaal de volgende gradiënten te onderkennen:

- een gradiënt van zuid naar noord, van hoog gelegen, voedselarme zandgronden van pleistocene oorsprong naar laag gelegen, voedselrijke kleigronden van holocene oorsprong;
- een gradiënt in oost-west richting, dwars op de beekdalen van de Mark, van de Aa of Weerijs en van de Bijloop; deze beekdalen hebben tezamen met de tussenliggende dekzandruggen overgangssituaties tot gevolg van hoog, droog en voedselarm, naar laag, nat en voedselrijk.

Genoemde overgangssituaties zijn ook duidelijk waarneembaar in de schaal van het landschap. De lage, natte gronden zijn grootschalig en open; de hoge, droge gronden zijn kleinschalig en besloten (koulissenlandschap).
Wel moet worden opgemerkt dat het overvloedige gebruik van meststoffen in de landbouw op alle soorten gronden veel gradiëntsituaties heeft doen verdwijnen. Vaak zijn nu de gronden direkt langs een beek voedselarmer dan de hoger gelegen zandgronden, omdat ze minder intensief gebruikt worden (bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar). In dat geval is dus sprake van een instabiele gradiënt.
Een op de makroschaal nog duidelijk aanwezige, stabiele gradiënt is die tussen het relatief hoog gelegen Mastbos dat voedselarm is en de daaraan grenzende lager gelegen agrarische gronden die voedselrijk zijn.
Op lager schaalnivo moeten als belangrijke stabiele gradiëntsituaties de kwelzones genoemd worden, waar de overgang droog-nat in relatie tot de hoogteligging van belang is.

c. Dynamiek.
De gradiëntsituaties en de ekologische dragers brengen tezamen een bepaalde vorm van dynamiek aan in het plangebied. Voedselrijke gronden met wisselende grondwaterstanden (veel plas-dras situaties) kennen in het algemeen een hoge graad van dynamiek; de voedselarme, droge gronden zijn veelal stabieler en minder dynamisch.

Deze van nature aanwezige dynamiek wordt echter verstoord door de mens die met civiel- en kultuurtechnische maatregelen de natuurlijke processen naar zijn hand heeft gezet en nog zal zetten (landinrichting). Daarnaast is het normale agrarische grondgebruik een voor de natuurlijke processen ontregelende faktor (vermesting, verzuring). Oorspronkelijk weinig dynamische milieus krijgen hierdoor een hoge graad van dynamiek. In het buitengebied van Breda verloopt de dynamiek op makroschaal als volgt. Van de stad naar buiten

toe verloopt de dynamiek van hoog naar laag, van kultuurlijk/stedelijk naar natuurlijk/landelijk.
De verschillen in de dynamiek worden het beste zichtbaar in de natuurlijke vegetatie. Zo zijn vegetaties uit het Elzen-Vogelkers-verbond kenmerkend voor geologisch jonge, minerale, voedselrijke gronden, die bijvoorbeeld worden aangetroffen in de beekdalen en in de beemden van de Mark ten noorden van de stad. Vegetaties uit het Haagbeuken-verbond komen voor in stabiele milieus, bijvoorbeeld op de oude bouwlandgronden in het dekzandlandschap ten zuidwesten van Breda.
Onder invloed van de verandering van gradiëntsituaties (zie hierboven) wijzigt de dynamiek van de verschillende milieutypen zich eveneens, zodat het voorkomen van bepaalde vegetatietypen niet altijd meer overeenkomt met de vegetatietypen die op grond van de abiotische struktuur verwacht zouden worden.

4. 4. Kultuurhistorische waarden.

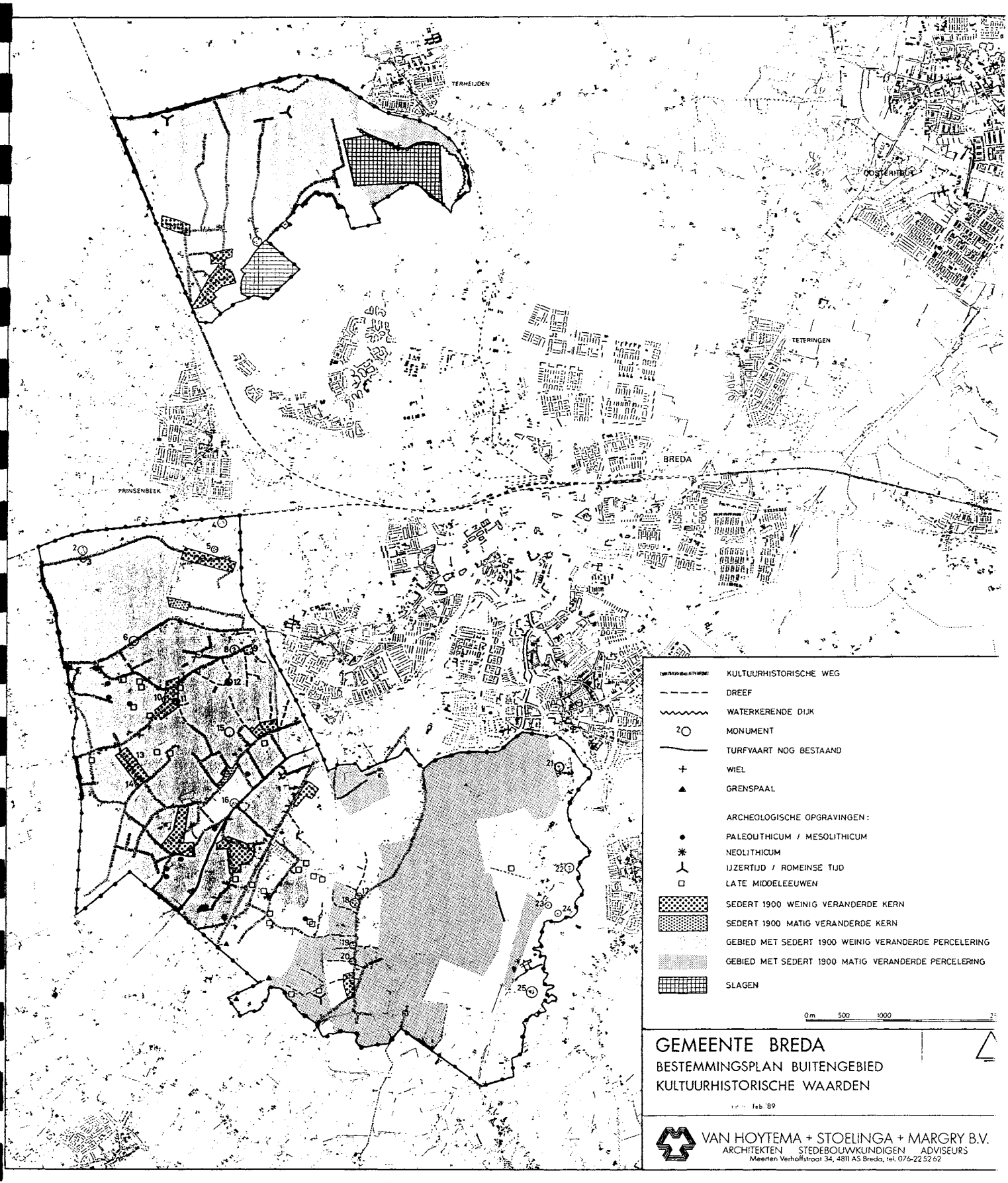
De eerste bewoners van het buitengebied van Breda vestigden zich op de overgang van de hoger gelegen zandgronden naar de beekdalen. Zo was het mogelijk binnen een beperkt gebied akkerbouw te bedrijven (op de ruggen) en vee te laten grazen (in de beekdalen). Op de droge delen kwamen eveneens de verbindingswegen met dwars daarop de dreven of driften die naar de weilanden leidden.

De oudste sporen van menselijke aanwezigheid in het gebied zijn afkomstig uit de oude Steentijd of Paleolithicum (voor 8000 voor Christus) en het Mesolithicum (8000 en 4000 voor Christus). Zij zijn hoofdzakelijk te vinden in de Rith en in Dwarsschoot. Meer verspreid over het gehele plangebied zijn sporen gevonden uit het Neolithicum (4000 - 1800 voor Christus), IJzertijd/Romeinse tijd (1800 voor Christus - 400 na Christus) en Late Middeleeuwen (1000 - 1500 na Christus). Opgemerkt moet worden dat grote delen van West-Brabantse zandgronden nauwelijks archeologisch zijn onderzocht. Hetgeen bekend is van de prehistorische bewoners berust bijna volledig op toevalsvondsten.

De percelering van een groot gedeelte van het gebied is sinds 1900 weinig veranderd. Ruilverkavelingsplannen overlappen dit deel echter in het geheel, zodat hierin spoedig verandering kan komen. Voor de Haagse Beemden is dat reeds het geval.

Op basis van de kultuurhistorische kaart bij het rapport "Kultuurhistorisch landschapsonderzoek" van J. Renes, zijn de volgende kultuurhistorische elementen in kaart gebracht:
- kultuurhistorische weg;
- dreef;
- waterkerende dijk;
- monument in de zin van de Rijksmonumentenwet (zie bijlage);
- turfvaart, nog bestaand;
- wiel;
- grenspaal.

Archeologische opgravingen:
- Paleolithicum / Mesolithicum;
- Neolithicum;
- IJzertijd / Romeinse tijd;
- Late Middeleeuwen;
- sedert 1900 weinig veranderde kern;
- sedert 1900 matig veranderde kern;
- gebied met sedert 1900 weinig veranderde percelering;
- gebied met sedert 1900 matig veranderde percelering;
- slagen.



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
KULTUURHISTORISCHE WAARDEN

feb '89

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

Overige gegevens zijn ontleend aan deeladviesrapporten van de Ruilverkaveling Aa of Weerijs en mondelinge gegevens van K. Leenders en G. van den Eynden.

5. Landbouw.

5. 1. Deelgebied Haagse Beemden.

In dit deelgebied is de uitvoering va de Ruilverkaveling Haagse Beemden-Oost in volle gang, teneinde een gezonde agrarische struktuur te bewerkstelligen.
Werken die daartoe inmiddels zijn uitgevoerd zijn:
- herschikking grondeigendom;
- verplaatsing rundveebedrijf naar open gebied Hooydonk;
- verbetering kavelstruktuur;
- verbetering afwatering door verdiepen kavelsloten;
- verbetering toegankelijkheid agrarische percelen door aanleg c.q. verbetering van wegen.

Andere uitgevoerde of in uitvoering zijnde werken zijn niet op het agrarisch funktioneren gericht: reservaat Rooskensdonk, Haagse Beemden-bos, fietspaden.
Voor een overzicht van de agrarische situatie en de voorgestelde verbeteringen, wordt kortheidshalve verwezen naar het Ruilverkavelingsrapport.
De indruk bestaat dat het beoogde doel vooral bereikt is in het gebied Hooydonk - Kraaiennest en Lange Bunder - Slangwijk.
Het gebied de Keihoef heeft zijn kleinschalige, dichtbebouwde karakter behouden. Het kan in die opzet niettemin heel geschikt zijn en blijven voor vollegrondstuinbouw. De versnipperdheid van het grondeigendom staat voor menig bedrijf een gezonde ontwikkeling in de weg. De agrarische enquête heeft uitgewezen dat veel agrariërs in dit gebied mede weinig toekomst zien vanwege het oprukken van de stedelijke bebouwing in deze richting. De neiging bestaat om het bedrijf "goed te verkopen", waarmee in veel gevallen het agrarisch funktioneren zou ophouden.

5. 2. Deelgebied Mastbos.

Het agrarisch gebied in het dal van de Mark is voornamelijk in gebruik als weideland. Het is sterk versnipperd door bos, andere landschapselementen en meerdere stedelijke funkties (de "instituten"), maar qua eigendomssituatie redelijk grootschalig.
Gezien het landschappelijk belang van het beekdal en zijn funktie als rekreatief stedelijk uitloopgebied, is intensivering en strukturele verbetering van dit agrarisch gebied ondenkbaar.
Het agrarisch gebied westelijk van het Mastbos tot aan de A16, kent een zeer grote mate van verscheidenheid in funkties, welke zich gemengd hebben tussen de agrarische bedrijvigheid: wonen, horeca, agrarisch verwante bedrijven (paardensport, tuincentrum), vooral in het noordelijk deel in het dal van de Aa of Weerijs.
Ook het agrarisch bodemgebruik is zeer divers en het eigendom verspreid. Het weideland overweegt. In wezen is voor het gebruik als weideland slechts ruimte voor enkele grote bedrijven.
Gezien de reeds gevestigde funkties, is een daartoe noodzakelijke, op schaalvergroting gerichte, herindeling nauwelijks mogelijk.
Kassenbouw is in opkomst (zoals ook uit de agrarische enquête bleek), maar landschappelijk gezien minder aanvaardbaar en in wezen, gezien de beperkte omvang van het gebied (de aan te houden afstand tot de rijksweg A16 en het Mastbos dragen hier in belangrijke mate aan bij), weinig kansrijk.
Betere perspektieven zijn er daarom in de vollegrondstuinbouw, boomkwekerijen etc.

5. 3. Deelgebied Breda-West.

In de rapporten, die verschenen zijn als voorbereiding voor de ruilverkaveling/landinrichting Weerijs, wordt de landbouwkundige situatie globaal geanalyseerd. Het onderhavige gebied is daar deel van, maar wordt niet afzonderlijk beschreven.
Gesignaleerde gebiedseigen problemen zijn versnippering van eigendom, te kleine kavels, matige bereikbaarheid agrarische percelen, overvraging agrarische grond (leidend tot wenselijkheid boerderijverplaatsing).
De plaatselijke situatie maakt evenwel het zoeken naar geëigende oplossingen moeilijk:

- rond de kern Effen is het agrarisch gebied zeer sterk landschappelijk en door andere funkties versnipperd. Bovendien liggen hier het waardevolle beekdal Aa of Weerijs en de Krabbebossen. Grootschalige bedrijfsvoering is hier uitgesloten, intensieve veehouderij evenzo;
- het beekdal van de Bijloop en Turfvaart en de lagere dekzandgronden zijn minder dicht bezet met agrarisch bedrijven en staan nauwelijks onder stedelijke invloeden, maar hier staat het voorgestane landschaps- en natuurbeleid schaalvergroting en intensivering in de weg: de beek is immers belangrijk als natte verbindingszone, de hogere gronden zijn landschappelijk waardevol en de uitlopers van de Vloeiweide zijn natuurwetenschappelijk van belang.
  Uit de agrarische enquête en de aktuele ontwikkelingen kan worden opgemaakt dat er veel belangstelling is voor vestiging en uitbreiding in de vollegrondstuinbouwsektor en in de glastuinbouwsektor. Laatstgenoemde aktiviteit zou hier kansrijk kunnen zijn, maar heeft bij ongekontroleerde ontwikkeling een desastreuze uitwerking op natuur en landschap en frustreert het beleid op dit punt in hoge mate. Geleide vestiging in daarvoor meer geschikte (danwel geschikt te maken) gebieden heeft de voorkeur. Het gebied langs de Sprundelsebaan/Liesstraat leent zich daar uitstekend voor. Zonder een dergelijk alternatief is verspreide vestiging niet tegen te gaan;
- het gebied rond het Liesbos maakt een explosieve ontwikkeling door voor wat betreft de glastuinbouw en is daar op zich geschikt voor (beperkte landschappelijke waarde, geschikte bodem en ligging ten oosten van de veiling), maar ook hier doen zich belemmeringen voor in de vorm van intensieve burgerwoningbouw en de voorgenomen rekonstruktie van de aansluiting van de A58 op de A16, welke het gebied diagonaal zal doorsnijden.

5. 4. Agrarische enquête.

Teneinde een inzicht in de agrarische situatie per bedrijf te verkrijgen, is een agrarische enquête gehouden.
De agrariërs kregen daartoe een kort vragenformulier toegezonden, waarbij de mogelijkheid werd geboden het bouwvlak aan te geven en werden uitgenodigd tot een gesprek indien daar behoefte aan was.
Er was een zeer goede respons: de meeste formulieren werden ingevuld geretourneerd. Met meer dan de helft is bovendien nader mondeling overleg geweest.
De agrarische enquête kon daardoor een goede basis zijn voor het aangeven van de bouwvlakken, waarin de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijf zijn vastgelegd, konform de richtlijnen van de provincie.

5. 5. Milieu-aspekten.

De agrarische bedrijfsvoering heeft een steeds grotere invloed op landschap, natuur en milieu, en bedreigt daarmee op den duur de eigen bestaansvoorwaarden. De volgende milieu-effekten zijn te noemen:

- algemeen effekt op het milieu door uitstoot van ammoniak en fosfaat door veehouderijen (vooral de intensieve: varkens, kippen, konijnen e.d.): de verzuring van bodem en (grond-)water;
- lokaal effekt op de nabijgelegen kleine landschapselementen, bossen, natuurgebieden en water, door uitstoot van ammoniak en fosfaat door veehouderijen;
- lokaal effekt op het milieu door landbouwbestrijdingsmiddelen in de akkerbouw, de vollegrondstuinbouw en de glastuinbouw;
- algemeen effekt op het milieu door verlaging van de grondwaterstand (door drainage, versnelde hemelwaterafvoer, onttrekking grondwater ten behoeve van beregening);
- lokaal effekt op het milieu door bodemontsmetting in de glastuinbouw;
- toenemende energiebehoefte met name in de glastuinbouw (verwarming/verlichting);
- stankhinder voor omwonenden met name bij intensieve veehouderij;
- problematische afvalverwerking, bijvoorbeeld bij landbouwplastic (tuinbouw), substraat (glastuinbouw), resten bestrijdings- en ontsmettingsmiddelen.

Al deze effekten hebben geleid tot een uitgebreid skala van maatregelen, regelingen, verordeningen en milieubepalingen op gemeentelijk, provinciaal en rijksnivo, welke uiteindelijk moeten resulteren in beperking van de negatieve invloeden tot zodanige proporties, dat weer sprake is van een duurzame en maatschappelijk aanvaardbare produktiewijze. Het belangrijkste instrument hierbij is (en dient te zijn) de Hinderwet. In bepaalde gevallen kan en moet het Ruimtelijke Ordening-beleid (het bestemmingsplan) aanvullend en ondersteunend zijn. Het betreft met name het vestigingsbeleid met betrekking tot agrarische bedrijven, de veiligstelling van bos-, natuur-, waterwin- en woongebieden.
Gezien het belang van de duurzaamheid van de agrarische ontwikkeling, gaat het niet enkel om vervelende beperkingen voor de individuele agrariër, maar is het behoud van de landbouw als kollektief in het geding en is het nodig dat vanuit de landbouw zelf hieraan wordt meegewerkt en zelf initiatieven worden genomen.

5. 6. Ontwikkelingsmogelijkheden.

In het algemeen kan ten aanzien van de diverse bedrijfssoorten het volgende worden opgemerkt:

- voor wat betreft de akkerbouw zijn er moeilijke tijden, vanwege het overschot op de Europese markt, waardoor in E.G.-verband ingrijpende maatregelen zijn afgekondigd die de akkerbouwer rechtstreeks treffen (lagere prijzen). Voor de kleine akkerbouwer zal er daarom in de toekomst geen plaats zijn. Verdere schaalvergroting, via sanering van het aantal bedrijven, is een mogelijke oplossing. Uitbreiding van het akkerbouwareaal, ten koste van tuinbouw- of weidegronden, lijkt niet voor de hand te liggen;
- ook in de melkveehouderij zijn er problemen gerezen in verband met de overproduktie van melk in de Europese Gemeenschap. De maatregelen die in E.G.-verband zijn genomen (superheffing en quota) betekenen in feite dat voorlopig aan de groei van de melkveehouderij een eind is gekomen. Gedacht kan nog slechts worden aan vermindering van het aantal bedrijven, teneinde marge te geven aan de resterende bedrijven (verder verhogen efficiency, minder arbeid per eenheid produkt). Gedacht kan ook worden aan een vergroting van het produktievermogen van de melkkoe, teneinde met een geringere veestapel eenzelfde melkopbrengst te houden;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij worden zeer belemmerd door de mestproblematiek. Er zijn door de landelijke overheid maatregelen genomen (o.a. Meststoffenwet) om het enorme mestoverschot onder kontrole te krijgen.
  Het verplichte opslaan en transporteren van mest betekent in veel gevallen extra kosten, die de toch al beperkte marges in de intensieve veehouderij nog verder versmallen.
  Mede gezien de milieuproblematiek (vestiging nabij woonkernen en bos- en natuurgebieden is aan voorwaarden verbonden), ligt het daarom niet voor de hand dat de betekenis van deze landbouwtak in Breda groter zal worden in de nabije toekomst;
- de beste mogelijkheden liggen nog in de vollegrondstuinbouw en de glastuinbouw, vanouds een sterke landbouwtak in Breda en vooralsnog niet onderhavig aan van boven opgelegde produktiebeperkingen.
  Het lijkt zinvol dat men zich toelegt op de verdere ontwikkeling via produktieverbetering, intensivering en efficiency in de bedrijfsvoering.

Uit bovenstaande moge blijken dat ruilverkavelingsplannen alleen niet genoeg zijn om de landbouw gezond te maken. Zij kan immers alleen verlichting bieden voor wat betreft de externe produktie-omstan-

digheden.
Zij beoogt echter tevens een grotere produktie, hetgeen weliswaar voor de individuele agrariër van belang kan zijn, maar op gespannen voet staat met de tendens om de overproduktie af te remmen.
Het zal veel moeilijker en van meer belang zijn de strukturele problemen, waarmee de landbouw momenteel worstelt, op te lossen.
Er zijn enkele mogelijkheden:

- terugdringen van de produktiekosten binnen de bestaande gezonde bedrijven. Het vergroten van de bestaande gezonde bedrijven, ten koste van de vele minder rendabele of onvolwaardige bedrijven, biedt hiertoe geen echte oplossing: de melk- en mestproduktie zouden immers aldus gelijk blijven of toenemen.
  Wanneer echter alle bedrijven door de maatregelen van de overheid gelijkelijk in hun ontwikkeling zouden worden beperkt, betekent dit in feite dat de bereikte verbetering en de gemaakte investeringen in gezonde bedrijven weer gedeeltelijk teniet worden gedaan.
  Als er sterk beperkt moet worden, dan lijkt een sanering aan de onderkant van de betrokken bedrijfstakken het meest voor de hand liggend. De kleine, niet rendabel te maken bedrijven, zouden in deze visie moeten omschakelen naar geheel nieuwe funkties (al dan niet agrarisch, maar in ieder geval niet meer in overbezette melkvee- en intensieve veehouderij).
  Voor de grote, gezonde bedrijven zou sanering aan de onderzijde ruimte geven voor (beperkte) verdere ontwikkeling.
  Het is evenwel de vraag of en hoe een dergelijke vorm van sanering bereikt kan worden;
- gedacht kan verder worden aan de overschakeling van agrarische bedrijven op geheel nieuwe produkten. In wezen is deze ontwikkeling al in gang gezet. Er zijn al bedrijven die zijn overgegaan op konijnen, parelhoenders, champignons en glastuinbouw. Niet steeds is dit een oplossing voor de overschotproblematiek; wat in het ene gebied nieuw is, wordt soms elders al op grote schaal geproduceerd, en het houden op grote schaal van andere diersoorten geeft dezelfde mestproblemen als de huidige intensieve veehouderij;
- een andere oplossing voor het overschotprobleem kan mogelijk gevonden worden in nieuw (niet-konsumptieve ?) toepassingen van teveel geproduceerde melk. Voor wat betreft de intensieve veehouderij kan gedacht worden aan nieuwe technieken voor het onschadelijk maken, of transporteren en opslaan, van het mestoverschot.
  Bruikbare en uitvoerbare oplossingen zijn nog in studie.

Uit het bovenstaande moge blijken dat moeilijk aan te geven is in welke richting de landbouw zich zal gaan ontwikkelen. Ook in landbouwkringen zijn de meningen hierover verdeeld.
In afwachting van meer duidelijkheid in deze, zou het plan zekere ontwikkelingsmogelijkheden per bedrijf moeten geven, maar tegelijk ook duidelijk aangeven welke de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling zijn (draagkracht landschap en milieu).
Het geheel openhouden van alle ontwikkelingsmogelijkheden, door de landbouw geen of slechts zeer kleine beperkingen op te leggen, is niet nodig en ook niet verstandig, omdat daarmee alle andere belangen en uiteindelijk ook de landbouw zelf in het gedrang kunnen komen. Geen enkele afweging zou dan meer mogelijk zijn.

6. Onderzoek overige aspekten.

6. 1. Infrastruktuur.

Onder infrastruktuur worden alle verbindingen verstaan waarlangs verplaatsingen van mensen en zaken plaatsvinden, zoals wegen, fietspaden, spoorwegen, vaarwegen, onder- en bovengrondse transportleidingen en straalpaden. In het navolgende worden de in het plangebied voorkomende infrastrukturele elementen behandeld.

6. 1. 1. Wegen.

Eén van de uitgangspunten voor verkeer en vervoer in het Streekplan is het streven naar een ordening van het wegverkeer, op basis van een funktionele indeling van het wegennet. Aanwezig dienen te zijn:

- wegen van de eerste orde tussen landsdelen en grote stadsregio's ('s-Hertogenbosch, Tilburg, Breda, Eindhoven) onderling en tussen landsdelen en grote stadsregio's en belangrijke verstedelijkte gebieden in het buitenland;
- wegen van tweede orde tussen de overige stadsregio's onderling en met de grote stadsregio's, alsmede tussen grote regionale kernen en stadsregio's, waarop deze kernen overwegend zijn gericht;
- wegen van de derde orde tussen regionale kernen en stadsregio's, waarop deze kernen overwegend zijn gericht en tussen uitgestrekte plattelandsgebieden en stadsregio's.

Verbindingen van de vierde orde zijn niet opgenomen in het Streekplan. Verbindingen van de vierde orde zijn verbindingen tussen regionale kernen onderling en verbindingen van kernen met regionale kernen en met stadsregio's.
Met landsdelen worden uitgestrekte verstedelijkte gebieden bedoeld, die meerdere stadsregio's omvatten; stadsregio's zijn verstedelijkte gebieden, die bestaan uit één of meer hoofdkernen en veelal één of meer daarmee samenhangende nevenkernen; grote regionale kernen zijn die overige kernen, die (in het jaar 2000) ± 25.000 inwoners of meer zullen hebben en regionale kernen tenslotte zijn die overige kernen, die (in het jaar 2000) van ± 10.000 tot maximaal ± 25.000 inwoners zullen hebben.

Naast de indeling naar verbindingsfunktie wordt een indeling gehanteerd, voortvloeiend uit de Wet Uitkering Wegen.
De primaire wegen betreffen de Rijkswegen; de sekundaire en tertiaire wegen zijn provinciale wegen.
De quartaire wegen zijn die overige wegen buiten de bebouwde kom.

Voor het plangebied zijn de volgende wegen van de eerste orde van belang:

- A16 (Rotterdam - Breda - Antwerpen).
  Deze rijksautosnelweg verbindt de randstad met Brabant en België. Tevens vervult de A16 een verbindingsfunktie van de tweede orde, namelijk Breda/Oosterhout - omgeving.
  Gezien de doortrekking van de A58 ten zuiden van Breda, kan de huidige Zuidelijke Rondweg door de stad worden gerekonstrueerd van rijksautosnelweg tot gemeentelijke stadsautoweg.
  De wijze waarop de rekonstruktie zal plaatsvinden, alsmede de aansluiting van de Zuidelijke Rondweg op de A16, is nog in studie.
  Voor het deel Breda - Moerdijk van de A16 dient rekening te worden gehouden met een verbreding van de weg tot twee maal drie rijstroken op langere termijn, gezien geprognotiseerde kapaciteitsproblemen.
- A58 (Middelburg - Breda).
  Deze primaire route (deels autosnelweg, deels autoweg) verbindt o.a. Zeeland met Noord-Brabant. Tevens is sprake van een "tweede orde"-funktie, namelijk het verbinden van de stadsregio's Bergen op Zoom - Roosendaal - Breda/Oosterhout. Voor het deel van de A58 tussen St. Willebrord en Breda moet nog worden voorzien in een autosnelwegverbinding, o.a. in de vorm van een omlegging ten zuiden van Etten-Leur en een nieuwe aansluiting op de A16. Hiervoor zijn de tracé-vaststellingsprocedures inmiddels afgerond.
  De gekozen variant van de aansluiting is weergegeven in nevenstaande afbeelding. De uitvoering van de rekonstruktie zal waarschijnlijk medio 1994 plaatsvinden.
- A58 (Breda - Tilburg - Eindhoven).
  Ter vervanging van de zogenaamde Zuidelijke Rondweg in de stad Breda, is de A58 onlangs vanaf de afslag Bavel in westelijke richting verlegd, om ten zuiden van het Mastbos en de Galderse Heide aan te sluiten op de A16. De route verbindt de Randstad en Zeeland met Brabant, Zuid-Limburg en het Ruhrgebied. Een "tweede orde"-funktie van de weg is het verbinden van de stadsregio's Breda/Oosterhout en Tilburg.

In het plangebied zijn geen wegen van de tweede orde aanwezig.

Wegen van de derde orde:

- S307.
  De Rijsbergseweg is een sekundaire provinciale weg, die Zundert en Rijsbergen verbindt met de stadsregio.

Wegen van de vierde orde:

- S409.
  De Leursebaan is een tertiaire provinciale weg die Prinsenbeek verbindt met de regionale kern Etten-Leur.

- Bouvignelaan - Galderseweg.
  Deze weg verbindt Meersel/Dreef (B) en Galder met de stadsregio Breda/Oosterhout.

De wegen van de derde en vierde orde hebben, naast hun hogere verbindingsfunktie, tevens een ontsluitingsfunktie voor het buitengebied.

De overige wegen in het plangebied zijn van overwegend lokaal belang. Het betreft verharde en onverharde wegen die met name dienen voor de ontsluiting van het buitengebied.

6. 1. 2. Langzaam verkeer.

Het langzaam verkeer in het buitengebied betreft met name (brom-)fietsers.
Het stadsgewestelijk Fietspadenplan onderscheid utilitaire en rekreatieve fietsroutes. Het plan beschrijft o.a. de routes en de deels geplande ingrepen die de routes zouden verbeteren.

In het plangebied komen de volgende utilitaire fietsroutes voor. Het betreft "zakelijke kern tot kern verbindingen" (zie nevenstaande afbeelding).

1. Galder - Breda.
   Het betreft een vrijliggend fietspad langs de westzijde van de Galderseweg - Bouvignelaan.

2. Rijsbergen - Breda.
   Het fietsverkeer maakt gebruik van tweezijdige parallelwegen voor gemengd verkeer langs de hoofdrijbaan voor autoverkeer van de Rijsbergseweg. Deze parallelwegen worden echter tevens gebruiks als sluiproute voor doorgaand autoverkeer. Wenselijk is de parallelwegen af te sluiten voor doorgaand autoverkeer en een maximum snelheid van 50 km./uur in te stellen.

3. Rijsbergen - Breda (binnendoor).
   Deze fietsroute zou een aantrekkelijk alternatief kunnen zijn voor de route langs de Rijsbergseweg, als enkele onderdelen van de route worden gestroomlijnd. Hiertoe is het volgende tracé gepland: vanaf het viadukt over de A16, via de Overasebaan, Overaseweg en Effenseweg, langs het riviertje de Aa of Weerijs, om ter hoogte van het S.A.B.-sportkompleks aan te sluiten op de Rui-

tersboslaan.
Ten behoeve van deze fietsroute dient langs het riviertje een fietspad (3 m.) en langs de Overaseweg en -baan een eenzijdig gescheiden fietspad (2 m.) te worden aangelegd.

4. Etten-Leur - Breda.
Deze route loopt over parallelwegen ten noorden van de Liesboslaan (A58) en over een eenzijdig gescheiden fietspad langs de Oude Liesboslaan.
De gekozen variant van de aansluiting van de A58 op de A16 (zie 6.1.1.) heeft voor de langzaam verkeersroute geen wezenlijke gevolgen.

5. Etten-Leur zuid - Breda.
Deze fietsroute loopt via de Sprundelsebaan, een weg voor gemengd verkeer. Gezien de intensiteiten van het gemotoriseerd sluipverkeer dient een eenzijdig fietspad (2,80 m.) te worden aangelegd.

6. Etten-Leur noord - Breda.
Langs de Leursebaan is tot de kruising met de Drielindendreef - Oude Molenweg sprake van een eenzijdig vrijliggend fietspad aan de zuidzijde. Vanaf deze kruising richting Breda, zijn aan beide zijden vrijliggende fietspaden aanwezig. Voor het deel tussen de Groenstraat (richting Prinsenbeek) en de Drielindendreef is een tweede vrijliggend fietspad gepland. Voor het deel van de route, waar sprake blijft van een eenzijdig fietspad, zal dit fietspad worden verbreed van 2,10 m. naar 3 m.

7. Terheijden - Breda (via Haagse Beemden).
Het Fietspadenplan stelt dat wanneer, ter hoogte van het Terheijdense veerhuis, een pontveer over de Mark wordt ingesteld, een aantrekkelijk alternatief ontstaat voor de route via de Terheijdenseweg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het (in het kader van de ruilverkaveling) aangelegde fietspad door het noordoostelijk deel van de Haagse Beemden. Deze, in eerste instantie rekreatieve fietsroute, sluit aan op de bestaande route Achter Emer.

De in het plangebied aanwezige rekreatieve fietsroutes maken deels gebruik van de voorzieningen voor de utilitaire fietsroutes.
In het Fietspadenplan wordt, voor de rekreatieve fietsroutes, de nadruk gelegd op het bieden van rondritmogelijkheden. Binnen het plan is sprake van de volgende bewegwijzerde fietsroutes:
1. Baronie-route;
2. Aa- of Weerijs-route;
3. Haagse- en Ettense Beemden-route.

Het Fietspadenplan noemt de volgende maatregelen ten behoeve van de rekreatieve fietsroutes (maatregelen die reeds bij de utilitaire fietsroutes zijn behandeld worden in deze buiten beschouwing gelaten):
- in de Haagse Beemden een nieuw fietspad vanaf de doodlopende Hooijdonkseweg naar het gemaal Kraaiennest en het voorgestelde pontveer (onderdeel van de ruilverkaveling, reeds aangelegd);
- een fietstunnel onder het nieuwe deel van de A58 ter hoogte van Daasdonk, zodat o.a. bij het volgen van de Baronie-route nodeloos omrijden via hoge viadukten vermeden kan worden (onderdeel van de aanleg A58, reeds aangelegd).

6. 1. 3. Openbaar vervoer.

Het Streekplan ordent de openbaar vervoer-verbindingen op basis van eenzelfde funktionele indeling als het wegennet. Onderscheiden worden eerste, tweede en derde orde openbaar vervoer-verbindingen.

De openbaar vervoer-verbindingen van de eerste en tweede orde in het plangebied zijn de twee spoorwegen die samenkomen ter hoogte van de buurt Tuinzigt:
- Dordrecht - Breda - Tilburg;
- Breda - Roosendaal - Bergen op Zoom - Middelburg.

Beide verbindingen bestaan uit een geëlektrificeerd dubbelspoor.

Stations zijn aanwezig in het centrum van Breda (Intercity- en stoptreinhalte voor beide lijnen) en ter hoogte van Prinsenbeek en de woonwijk Haagse Beemden (stoptreinstation op de lijn Dordrecht - Breda - Tilburg).
Beide stations zijn buiten het plangebied gelegen.

Onder de openbaar vervoer-verbindingen van de derde orde wordt het stadsregionale en het streek openbaar vervoer begrepen.

Binnen het plangebied is sprake van de volgende (streek-)buslijnen:
- lijn 116 over de Zanddreef - Leursebaan richting Etten-Leur;
- lijn 111 en 112 over de Liesboslaan (A58) richting Etten-Leur;
- lijn 115 over de Rijsbergseweg (S307) richting Rijsbergen en Zundert;
- lijn 130 over de Galderseweg naar Galder en Strijbeek.

6. 1. 4. Vaarweg.

Het Streekplan onderscheidt hoofdvaarwegen en overige vaarwegen voor de beroepsvaart (goederenvervoer te water).

Binnen het plangebied is sprake van de Mark, één van de overige vaarwegen. Deze rivier voert naar Dinteloord.
Het huidige Nederlandse vaarwegennet is tevens onderverdeeld volgens C.E.M.T.-normen. Deze indeling sluit aan op een aantal standaard scheepstypen met bepaalde afmetingn (lengte, breedte, diepgang en hoogte) en een bepaald laadvermogen, variërend van kleinere vaartuigen (vaarwegklasse 0) tot duwstellen (vaarwegklasse VI).
Het deel van de Mark ten zuiden van de aansluiting van het Markkanaal (naar Oosterhout) betreft klasse IV, het noordelijk deel betreft klasse III. Het Markkanaal behoort tot de vaarwegklasse IV.

6. 1. 5. Hoogspanningsleiding.

Noord-Brabant is voor de elektricititsvoorziening aangewezen op de elektriciteitscentrales te Geertruidenberg. Door middel van hoogspanningsleidingen wordt de elektriciteit van de centrales naar de diverse P.N.E.M.-verdeelstations gevoerd.
De door het deelgebied Haagse Beemden lopende 150 kV bovengrondse hoogspanningsleiding gaat vanaf het Bredase P.N.E.M.-verdeelstation op het Industrieterrein Krogten verder naar Roosendaal. In verband met de bescherming van de leiding en de veiligheid gelden langs hoogspanningsleidingen belemmeringszones (zie kaart belemmeringen).

6. 1. 6. Ondergrondse transportleidingen.

De in het plangebied aanwezige ondergrondse hoofdtransportleidingen betreffen gas-, water- en rioolwatertransportleidingen, respektievelijk eigendom van de N.V. Nederlandse Gasunie, de N.V. Waterleidingmij. Noord-West-Brabant en het Hoogheemraadschap West-Brabant.
De vier rioolwatertransportleidingen betreffen:
- Rioolgemaal Rijsbergen - Rioolgemaal Breda;
- Rioolgemaal Breda - R.w.z.i. Nieuwveer;
- Rioolgemaal Terheijden - R.w.z.i. Nieuwveer;
- R.w.z.i. Nieuwveer - Rioolgemaal Hollands Diep.

De ondergrondse leidingen worden beschermd door belemmeringszones (zie kaart belemmeringszones). Binnen zo'n zone mogen geen werken worden verricht die het veilig funktioneren van de leidingen kunnen belemmeren.

6. 1. 7. Straalpaden.

Straalpaden zijn obstakelvrije zones voor straalverbindingen (transport van informatie door middel van radiogolven).
In het plangebied zijn drie straalpaden aanwezig (zie kaart belemmeringszones). Het noordelijke

straalpad loopt over de Haagse Beemden, tussen Keizersveer en Woensdrecht. Het zuidelijke straalpad is ten behoeve van de verbinding tussen Loon op Zand en Roosendaal. Het tussenliggende betreft de straalverbinding Breda - Roosendaal.

6. 2. Wonen.

In het buitengebied zijn diverse woningkategoriën te onderscheiden:
- woningen behorende bij gevestigde agrarische bedrijven;
- woningen behorende bij gevestigde niet agrarische bedrijven;
- woningen, voormalige boerderijen zijnde;
- gewone burgerwoningen en rekreatiewoningen.

Het buitengebied is in het algemeen in het verleden onder druk komen te staan als vestigingsgebied voor burgerwoningen, waar het buitengebied als landschappelijk en rekreatief aantrekkelijker werd bevonden dan de gekonsentreerde woongebieden in de woonkernen zelf. Het gevolg is evenwel geweest dat in het buitengebied steeds meer burgerwoningen ontstonden die, gelet op de primaire funktie van het gebied, er in wezen niet thuishoren. De daarvoor optredende toename van bebouwing is enerzijds ervaren als een landschappelijke aantasting, anderzijds als een bedreiging van de primaire bestemming. Bij dit laatste zijn vooral de konsekwenties van de Hinderwet te betrekken voor de reeds gevestigde agrarische bedrijven, die door hinderwetsproblemen het bedrijf niet verder konden ontplooien. Ook de nieuwvestiging van agrarische bedrijven ondervindt beperkingen door een toenemend aantal vooral burgerwoningen.
Als gevolg van deze konstateringen is het beleid (landelijk, provinciaal en lokaal) erop gericht een verdere toename van burgerwoningen (waaronder ook tweede woningen e.d.) in het buitengebied te voorkomen.
Voor wat betreft de woningbouw in de gemeente Breda, stelt de Struktuurvisie (zie 3.13.) dat in de periode 1988 - 1997 10.000 woningen gebouwd moeten worden (uitgangspunt hierbij is dat het huidige bouwtempo voortgezet zal worden). De helft van de nieuwbouw zal in de bouwlokatie Haagse Beemden worden gerealiseerd, waarmee deze wijk afgerond zal worden.
De overige 5.000 woningen zouden deels in de bestaande stad (vervanging, verdichting) en deels in nieuwe uitleggebieden gerealiseerd moeten worden.
Mogelijke nieuwe uitleggebieden die in de Struktuurvisie worden genoemd zijn: het gebied Steenakker en de stadsranden Tuinzigt, IJpelaar-zuidoost en Geeren-noord. Deze lokaties zijn buiten het plangebied gelegen.

Ten aanzien van de woningbouw in het buitengebied onderschrijft de Struktuurvisie het thans gevoerde terughoudende beleid door de verschillende overheden.
Enkel langs bepaalde doorgaande routes en in de kern Effen wordt beperkte groei van de woonfunktie voor-

gestaan. Dit in verband met respektievelijk de geringe sociale kontrole en een teruglopend voorzieningennivo.
De doelgroep betreft met name oudere bewoners van het buitengebied.

6. 3. Niet-agrarische bedrijvigheid.

Het hele buitengebied is geïnventariseerd op de daarin aanwezige funkties.
Daaruit is gebleken dat er een aantal bedrijven in het gebied aanwezig zijn, die niet agrarisch zijn aan te merken.
Onderscheid is gemaakt naar:

- agrarische neven- en/of hulpbedrijven: (zoals o.a. loonbedrijven, fourageerbedrijven) welke alle als zodanig positief geregeld zijn (zie voor opsomming hoofdstuk 9.7.);
- horecabedrijven: (te onderscheiden naar hotels, restaurants, café's) welke als zodanig alle positief geregeld zijn (zie voor opsomming hoofdstuk 9.7.);
- dierenpensions (zie hoofdstuk 9.7);
- maneges, paardenfokkerijen e.d.: welke als zodanig alle positief geregeld zijn (zie voor opsomming hoofdstuk 9.7.);
- overige niet-agrarisch verwante bedrijvigheid: het betreft een groot aantal bedrijven waarvan een deel in strijd met het vigerend bestemmingsplan gevestigd is:
  - glazeniersbedrijf aan de Overaseweg;
  - stratenmakersbedrijf aan de Overaseweg;
  - loodgietersbedrijf aan de Bagvensestraat;
  - aannemer aan de Achterste Rithweg;
  - caravanhandel aan de Rijsbergseweg;
  - zonweringsbedrijf aan de Bagvensestraat;
  - badges- en buttonsbedrijf aan de Effenseweg.

  De overige bedrijven zijn als zodanig positief geregeld. Voor een opsomming hiervan wordt verwezen naar hoofdstuk 9.7.

6. 4. Rekreatie.

Het M.P.O./T.R.O.P. maakt voor het toeristisch rekreatief aanbod onderscheid in dagrekreatieve voorzieningen, verblijfsrekreatieve voorzieningen en voorzieningen voor de watersport.
De in het navolgende genoemde rekreatieve voorzieningen zijn grotendeels weergegeven op de kaart vlakelementen.

De dagrekreatie (toeristische dagtochten vanuit de eigen woning of het vakantieverblijf) in het plangebied is overwegend matig tot zeer extensief.
Enkel in het Liesbos en de Krabbebossen is sprake van matig intensieve dagrkreatie. In de zuidelijke stadsrandzone zijn aaneengeschakelde rekreatiemogelijkheden aanwezig, waarvan de volgende in het plangebied zijn gesitueerd:
- noordelijk deel Mastbos (met name wandelen);
- hengelsport langs de Boven Mark en de Aa of Weerijs;
- tuinen van kasteel Bouvigne.

Voor de verblijfsrekreatie is in het plangebied slechts sprake van één voorziening, namelijk de Camping Liesbos.

Een voor de watersport van belang zijnde vaarroute is de route Mark - Markkanaal.

Naast het toeristisch rekreatief aanbod zijn in het plangebied veel kleinere rekreatieve voorzieningen aanwezig, die veelal van lokaal belang zijn:
- sportterreinen en -velden (Galderseweg, Effen, Texas-bar, Liesbos);
- ijsbaan bij kasteel Bouvigne;
- maneges (Liesbos, Krabbebossen);
- hondenclubterreinen (Kluisstraat, Overaseweg, Trippelenberg);
- stroomtreinclub (Galderseweg).

Behalve de specifieke rekreatieve voorzieningen heeft het buitengebied ook een algemene rekreatieve funktie als fiets-, wandel- en verblijfsgebied voor de eigen en de gast-bevolking. De aantrekkelijkheid van het buitengebied in deze zin wordt bepaald door:
- landschappelijke verscheidenheid;
- herbergzaamheid;
- samenhang van grotere landschapseenheden;
- toegankelijkheid.

6. 5. Militaire terreinen.

In het deelgebied Mastbos zijn twee militaire terreinen gelegen, namelijk oefenterrein Mastbos (41 ha.) en Galderse Heide (59 ha.) (zie kaart vlakelementen).

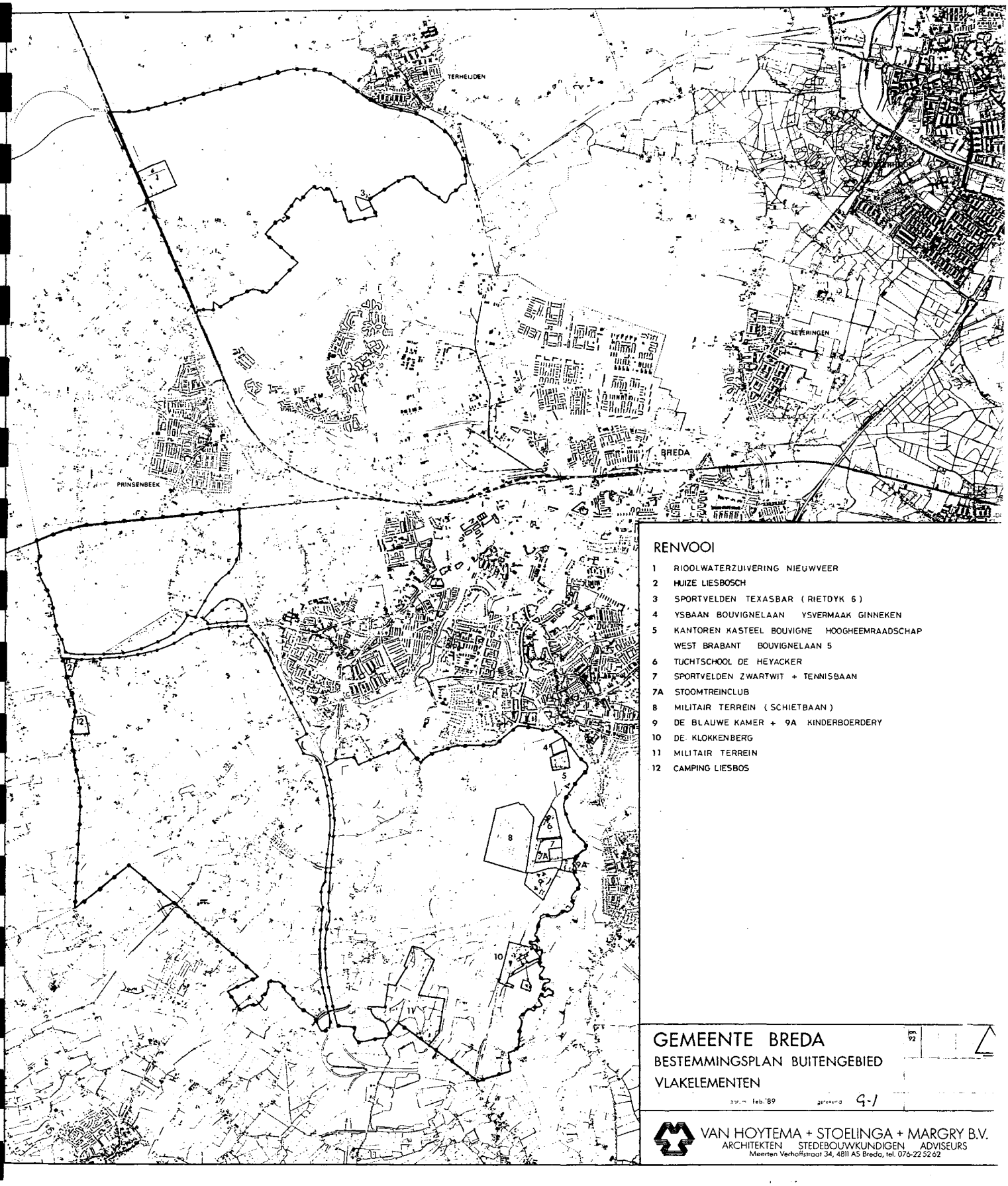
Oefenterreinen betreft gebieden waar naast het militaire gebruik ook andere funkties zoals natuur, landschap, bosbouw en rekreatie een rol spelen.
Bij de kleinere zogenaamde "Overige oefenterreinen" (waartoe beide terreinen behoren) zijn, in tegenstelling tot "Compagnie- en Eenheidsoefenterreinen", geen ingrijpende kultuurtechnische maatregelen nodig in het bestaande natuurlijke terrein.
De "Overige oefenterreinen" worden namelijk vrijwel niet gebruikt door gemechaniseerde "manoeuvre-eenheden".

In het Uitwerkingsplan Militaire terreinen wordt het terrein mastbos, voormalig schietterrein, aangeduid als af te stoten. Dit gezien het extensieve gebruik, de hogere landschappelijke waarden en de ligging in de direkte stedelijke sfeer.

De Galderse Heide wordt intensief gebruikt voor diverse aktiviteiten door "niet-manoeuvre-eenheden".
Ook is een klein zandcircuit aanwezig voor pantservoertuigen.
Een deel van het gebied is in eigendom bij Domeinen, een deel wordt van de gemeente gehuurd en gebruikt volgens een konvenant tussen de gemeente en het Ministerie van Defensie.

6. 6. Rioolwaterzuiveringsinstallatie.

In het deelgebied Haagse Beemden is de R.w.z.i. Nieuwveer gesitueerd (zie kaart vlakelementen).
De aan- en afvoer van respektievelijk het rioolwater en het effluent geschiedt via de in 6.1.6. genoemde transportleidingen.



RENVOOI

1 RIOOLWATERZUIVERING NIEUWVEER
2 HUIZE LIESBOSCH
3 SPORTVELDEN TEXASBAR (RIETDYK 6)
4 YSBAAN BOUVIGNELAAN YSVERMAAK GINNEKEN
5 KANTOREN KASTEEL BOUVIGNE HOOGHEEMRAADSCHAP WEST BRABANT BOUVIGNELAAN 5
6 TUCHTSCHOOL DE HEYACKER
7 SPORTVELDEN ZWARTWIT + TENNISBAAN
7A STOOMTREINCLUB
8 MILITAIR TERREIN (SCHIETBAAN)
9 DE BLAUWE KAMER + 9A KINDERBOERDERY
10 DE KLOKKENBERG
11 MILITAIR TERREIN
12 CAMPING LIESBOS

GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

VLAKELEMENTEN

datum feb.'89 getekend 9-1

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

6. 7. Bijzondere doeleinden.

De overige niet-agrarische funkties in het plangebied zijn funkties ten behoeve van bijzondere doeleinden, namelijk gezondheidszorg, gehandikaptenzorg, bejaardenzorg, onderwijs, openbare dienstverlening en kerk.
Het betreft (zie kaart vlakelementen en de kaarten puntelementen):

- De Klokkenberg (medisch centrum);
- De Berkenhof (school verbonden aan De Klokkenberg voor langdurig zieke kinderen);
- De Blauwe Kamer (tehuis voor meervoudig gehandikapten);
- De Markendalen (school verbonden aan De Blauwe Kamer voor meervoudig gehandikapten);
- Huize Liesbosch (voorheen seminarie, thans tehuis voor bejaarde geestelijken);
- basisschool "Pastoor van Arsschool" aan de Liesstraat;
- Den Heijacker (Rijksinrichting/tuchtschool voor jongens);
- Kasteel Bouvigne en bijbehorende bebouwing (kantoren Hoogheemraadschap West-Brabant);
- roomskatholieke kerk aan de Liesboslaan, van de parochie H. Pastoor van Ars;
- gemeenschapshuis Kievitslaar te Effen;
- scoutinggebouw aan de Overaseweg;
- scoutinggebouw in het Mastbos;
- gemeenschapshuis aan de Liesstraat;
- Stichting Therapeutische Initiatieven Breda, De Beukenhof;
- Kunst- en Meubelgalerie Vormvast aan de Liesboslaan.

7. Milieu-aspekten.

7. 1. Bodem- en (grond-)water.

Provinciaal bodem- en grondwaterbeleid.

De provincie is op grond van artikel 34. van de Wet Bodembescherming (WBB) verplicht een intentieprogramma bodembeschermingsgebieden op te stellen voor 1 januari 1990. In het reeds gepresenteerde ontwerpprogramma zijn lokaties die volgens de provincie in aanmerking komen om aangewezen te worden als bodembeschermingsgebied grofmazig aangeduid en zijn extra maatregelen aangegeven waardoor volgens de provincie de bijzondere bescherming kan worden gerealiseerd. Effektuering van deze bescherming vindt plaats door aanwijzing van deze gebieden via het Streekplan en inzet van bestaande instrumentarium en de provinciale verordening ter bescherming van bodembeschermingsgebieden, welke in voorbereiding is.
De door de provincie aan te wijzen gebieden zijn gebieden die bijzondere bescherming behoeven, vanwege het feit dat de chemische, fysische en biologische eigenschappen van de bodem in die gebieden niet of nauwelijks nadelig worden beïnvloed door menselijke aktiviteiten.

Uitgangspunt van de provincie is dat de regeling bodembeschermingsgebieden alleen wordt ingezet voor die gebieden en wateren waarvan zowel de behoefte aan extra bodembescherming (tegen vermesting en verdroging) alsook het milieurendement van deze bodembescherming groot zijn. Tevens moet de bescherming gerealiseerd kunnen worden door lokale en/of regionale maatregelen.

Naast bodembeschermingsgebieden bestaan er grondwaterbeschermingsgebieden. Dit zijn gebieden waarin waterwinputten gelegen zijn. Bij Ginneken is zo'n waterwingebied gelegen.

Uitwerkingsplan.

Bij de vaststelling of herziening van het Streekplan houden Provinciale Staten rekening met het vastgestelde intentieprogramma, zo staat in artikel 35. van de Wet Bodembescherming (WBB) vermeld.
In Noord-Brabant krijgt dit gestalte in een uitwerkingsplan van het Streekplan, waarin naast de precieze situering van de bodembeschermingsgebieden (schaalnivo 1:25.000) het te voeren ruimtelijk beleid zal worden neergelegd. Dit zal gefaseerd per gebied plaatsvinden in de periode 1990 - 1993.
Eerst als dit is geschied, krijgt het bepaalde in het intentieprogramma een bindende vorm. Inspraak op het intentieprogramma is daarom ook pas mogelijk in

het kader van de procedures van de Wet Ruimtelijke Ordening.

Uitgangspunt is dat in de bodembeschermingsgebieden slechts ruimtelijke ontwikkelingen aanvaardbaar zijn, die het karakter van het gebied niet aantasten. Nieuw- en hervestiging en uitbreiding van veehouderijen zullen worden afgewezen.

Verordening bodembeschermingsgebieden.

Deze verordening is in voorbereiding. Doel van de verordening is het geven c.q. mogelijk maken van specifieke gebruiksregels, die nodig zijn met het oog op de bescherming van de bodem in de bodembeschermingsgebieden.
Het zal hierbij gaan om noodzakelijke maatregelen, waarvoor nog geen of onvoldoende instrumentarium aanwezig is.
Bij de te treffen maatregelen moet worden gedacht aan: beperking van het gebruik van organische- en kunstmest en van uitrijperioden en verboden op het oprichten of aanmerkelijk uitbreiden van mestopslagen en op ingrepen die kunnen leiden tot verlaging van de grondwaterstand.
In de ontwerp-verordening zijn de volgende gebods- en verbodsbeperkingen opgenomen:

Artikel 3.
Het is behoudens ontheffing verboden in kerngebieden en beschermingszones (zie intentieprogramma bodembeschermingsgebieden van de provincie) meststoffen te gebruiken op een andere wijze dan die waarbij deze meststoffen gelijkmatig in of over de bodem worden verspreid.

Artikel 4.
Het is behoudens ontheffing verboden in kerngebieden en beschermingszones:
a. grasland te scheuren;
b. te diepploegen;
c. dierlijke meststoffen op te slaan, dan wel een voorziening tot stand te brengen, te hebben of te gebruiken bestemd voor opvang, vervoer en/of overslag van dierlijke meststoffen.

Artikel 5.
Het is behoudens ontheffing verboden in kerngebieden en in beschermingszones:
a. buisdrainage aan te leggen;
b. sloten en greppels te graven;
c. putten te slaan voor het onttrekken van grondwater, anders dan ten behoeve van veedrenking.

Binnen de gemeente Breda heeft de provincie de navolgende lokaties aangewezen als mogelijk bodembe-

schermingsgebied:
- Bavelse Leij (deels);
- Galderse Heide;
- schietterrein (Mastbos);
- Vloeiweide;
- Markdal (deels);
- de Bijloop;
- twee weidevogelgebieden boven de Haagse Beemden.

Op de eerste na, zijn genoemde gebieden gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied.

Grondwaterbescherming.

Bescherming van bodem en grondwater in en in de omgeving van waterwingebieden is noodzakelijk om op korte en middellange termijn het opgepompte grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening, met toepassing van de gebruikelijke, eenvoudige zuiveringstechnieken, tot drinkwater te kunnen blijven bereiden.

Sinds 1985 voert de provincie ter bescherming van de waterwingebieden (gebieden met een 60 dagen-zone) en de beschermingsgebieden, onderscheiden in een 10 en 25 jaars-zone (gebaseerd op de verblijftijd van het water in de bodem) een tweesporenbeleid:
a. een ruimtelijk beleid neergelegd in het Uitwerkingsplan waterwingebieden van het Streekplan. Uitgangspunt is dat geen bestemmingen gerealiseerd worden die onverenigbaar zijn met de waterwinning;
b. een verordening bescherming waterwingebieden met specifieke gebruiksregels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Buiten het plangebied, ten oosten van de Ulvenhoutselaan, zijn pompputten gelegen voor waterwinning door het Energie- en Waterbedrijf Breda.
Het Uitwerkingsplan waterwingebieden geeft de ligging van het betreffende waterwingebied Ginneken weer, alsmede het omringende beschermingsgebied. Een deel van dit beschermingsgebied valt binnen het plangebied.

Het beleid, zoals dat sinds 1 januari 1989 op basis van het grondwaterbeschermingsplan gevoerd wordt, is gericht op bescherming tegen de bodemaantastingen (bijvoorbeeld door grondboring en ontgravingen) en direkte inworpen van schadelijke stoffen in de bodem. Nieuwe ontwikkelingen, die een risiko voor bodem en grondwater inhouden, zullen zoveel mogelijk geweerd worden.
In de bijlage is opgenomen welke aktiviteiten het

betreft.

Om de bestaande ernstige bedreigingen weg te nemen, zal de provincie een saneringsprogramma opstellen.

Het tweesporenbeleid voor waterwingebieden, zoals dat in 1985 - 1986 in gang is gezet door de provincie, zal voor de grondwaterbeschermingsgebieden twee nieuwe elementen bevatten, te weten:

1. een juridische regeling voor de boringsvrije zone voor die gebieden waarbij voor de berekening van het beschermingsgebied rekening is gehouden met de beschermende werking van kleilagen;
2. in de verordening zal een mogelijkheid worden opgenomen voor een kwantitatieve normering inzake het mestgebruik.

Daarnaast zal de bescherming van de reserveringsgebieden voor toekomstige winningen de aandacht krijgen om deze gebieden fysiek zoveel mogelijk in goede staat te houden voor de toekomstige funktie. De realisatie hiervan zal uitsluitend langs de weg van de Ruimtelijke Ordening geschieden.

Gemeentelijk bodembeleid.

Begin 1989 is door de Raad de nota Preventief bodembeschermingsbeleid aangenomen. Het hierin neergelegde gemeentelijk beleid is gericht op het opruimen van gekonstateerde verontreinigingen van de bodem voorzover mogelijk is. Nieuwe verontreinigingen moeten worden voorkomen.

Het Kollege heeft 2 februari 1989 besloten dat aan elke grondtransaktie, waarbij de gemeente is betrokken, een standaard-indikatief bodemonderzoek ten grondslag moet liggen. Uitgangspunt is verder dat de gemeente verontreinigde grond eerst saneert, alvorens deze te verkopen. Bij (ver)huur en pacht van grond door de gemeente, dienen in de overeenkomst bodembeschermende bepalingen te worden opgenomen.

Bodemonderzoeken.

In het plangebied zijn tot op heden geen onderzoeken uitgevoerd naar eventuele verontreiniging van de bodem, door de gemeente dan wel, voorzover bekend, door partikulieren. In het gebied bevinden zich echter wel een aantal lokaties die kunnen worden omschreven als potentieel verdacht. Het betreft een stortplaats van met name bouw- en sloopafval aan de Rithsestraat (gelegen achter Rithsestraat 220) en materialenopslagplaats aan de Sprundelsebaan (gelegen naast Sprundelsebaan 119). Het betreft projekten in het kader van de Interimwet Bodemsanering.

Oppervlaktewater.

De waterkwaliteit van de zich in het plangebied bevindende waterlopen en de waterlopen die door het gebied lopen, welke zorgdragen voor de afvoer van overtollig oppervlaktewater, staat de ontwikkeling van de voorgestelde bestemmingen niet in de weg.

7. 2. Akoestisch onderzoek.

In verband met de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Breda Buitengebied" is het ingevolge de Wet geluidhinder, artikel 69. en artikel 77., noodzakelijk een akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidbelasting vanwege de diverse te beschouwen geluidbronnen. Voor het betreffende plangebied zijn deze geluidbronnen: het industrielawaai en het lawaai afkomstig van rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer, het wegverkeer in en rondom het plangebied en de spoorlijnen Breda - Rotterdam en Breda - Roosendaal. Andere geluidbronnen zijn hier verder niet relevant.
Het akoestisch rapport is opgenomen als afzonderlijke bijlage.
In het navolgende stuk volgt een korte beschrijving van het rapport voor de relevante geluidbronnen.

Industrielawaai.

Binnen het plangebied is, zoals eerder gesteld, sprake van een tweetal zoneringen tengevolge van bestaande industrieterreinen, waarop zogenaamde A-inrichtingen zijn gevestigd.
De zonering behorende bij de rioolwaterzuiveringsinstallatie Nieuwveer is reeds op 21 februari 1986 vastgesteld.
Buiten de zone, die de 50 dB(A)-grens aangeeft, worden geen belemmeringen ondervonden vanwege het industrielawaai. In het gebied gelegen tussen de 50 dB(A)- en de 55 dB(A)-grens kunnen geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, slechts worden gebouwd indien ontheffing voor een hogere waarde is verkregen.
De zonering behorende bij het industrieterrein Breda-Noord zal naar verwachting in januari 1991 worden vastgesteld.
Bij het beoordelen van plannen houden Gedeputeerde Staten al rekening met het nu voorliggende konseptvoorstel.
De voorlopige zonering houdt in dat een zeer klein deel van het plandeel Haagse Beemden binnen de grens van 50 dB(A) is gelegen. Het betreft te handhaven bos en water, zodat een verzoek voor een hogere waarde hier niet noodzakelijk wordt geacht.
Op de deelkaart "belemmeringen" zijn de bedoelde zones aangegeven.

Spoorweglawaai.

In artikel 3. van het Besluit Geluidhinder Spoorwegen wordt bepaald dat zich langs iedere spoorweg een te onderzoeken zone bevindt.
In het plangebied gaat het derhalve om de spoorlijn Breda - Rotterdam en Breda - Roosendaal.

Voor woningen geldt een voorkeurswaarde van 60 dB(A) en een maximum ontheffingsgrenswaarde van 73 dB(A). De rekenresultaten zijn:

	afstand tot as spoorlijn in meters bij:	
	60 dB(A)	73 dB(A)
Breda - Rotterdam	300 m'	47 m'
Breda - Roosendaal	69 m'	n.v.t.

De maximaal optredende geluidbelasting langs de lijn Breda - Roosendaal bedraagt op 25 m' uit de as van de spoorlijn: 66,4 dB(A).

Wegverkeerslawaai.

In artikel 74. van de Wet geluidhinder wordt bepaald dat alle wegen gezoneerd zijn. Uitgezonderd hiervan kunnen worden die wegen, welke een verkeersintensiteit van minder dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal bezitten.
Een te onderzoeken zone is een gebied aan weerszijden van de weg, waarbinnen voldaan moet worden aan de gestelde normen van de Wet geluidhinder.
Het onderzoek heeft zich derhalve gericht op de wegen waarvan de zones tot in het plangebied reiken.
Er geldt een voorkeurswaarde voor woningen van 50 dB(A) en een maximum ontheffingswaarde van 55 dB(A).
De rekenresultaten zijn:

	afstand tot wegas in meters	
	50 dB(A)	55 dB(A)
- A16, noordelijk deel tot afslag Prinsenbeek	977	535
- A16, vanaf Prinsenbeek tot Princeville	> 1.000	640
- A16, vanaf Princeville tot afslag Breda-Zuid	> 1.000	680
- A16, vanaf Breda-Zuid	864	461
- A58, Princevulle - Etten-Leur	780	413
- A58, Galder - Annabos	756	400
- Terheijdenseweg	200	94
- Rijsbergseweg, noordelijk van Effen	298	147
- Rijsbergseweg, zuidelijk van Effen	288	142
- Bouvignelaan - Galderseweg	49	24
- Leursebaan	55	26

Voorts is binnen het plangebied sprake van twee zogenoemde nieuwe situaties.
De A16 wordt vanaf de afslag Prinsenbeek tot aan het knooppunt Galder verbreed van 2 x 2 tot 2 x 3 rijstroken, en de aansluiting Princeville van de A58 op de A16 wordt volledig gerekonstrueerd.
De vereiste akoestische onderzoeken dienen door, of vanwege Rijkswaterstaat te worden verricht.
Op dit moment zijn nog onvoldoende gegevens beschikbaar om tot een berekening van de effekten te kunnen komen. Dit zal alsnog dienen te geschieden en is een van de redenen waarom deze infrastrukturele voorzieningen te zijner tijd in een afzonderlijk bestemmingsplan zullen worden geregeld (hoewel realisatie volgens planning binnen de planperiode van onderhavig plan valt).

Teneinde de bouwmogelijkheden (met name voor agrarische bedrijven, de bedrijfswoning) te verruimen, zal een procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevolgd, om algemene ontheffing tot 55 dB(A) te verkrijgen. Deze ontheffingsprocedure dient te zijn afgerond vóór het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

7. 3. Overige milieu-aspekten.

Bedrijven.

Het bestemmingsplan heeft met name een konsoliderend karakter. Dit betekent dat enige uitbreiding van bedrijfsmatige aktiviteiten mogelijk is. Deze dient echter van een aard te zijn die overeenkomt met de omgeving en dient geen hinder in milieuhygiënische zin voor de omgeving te veroorzaken.
Gezien het karakter van het landelijk gebied, verdient het aanbeveling terughoudend te zijn met het toelaten van kassenbouw. Enige uitbreiding zou nog mogelijk moeten zijn ten oosten van het Liesbos (op korte afstand van de RBT-veiling). In de overige gebieden echter dient uitbreiding van tuinbouw onder glas niet toegelaten te worden.
Om dezelfde reden is het gewenst bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zo mogelijk te verplaatsen naar gebieden waar dergelijke aktiviteiten meer in overeenstemming zijn met de omgeving (bedrijventerreinen). Te denken valt aan autosloperijen, bouw-/aannemingsbedrijven.
Een beleid in deze richting zal hiervoor moeten zorgdragen.

In bodembeschermings- en grondwaterbeschermingsgebieden gelden voor uitbreiding en nieuwe vestiging van bedrijfsmatige aktiviteiten meerdere beperkingen. Deze beperkingen vloeien voort uit de aanwijzing van deze gebieden door de provincie.

Energie.

Het energieverbruik, ten behoeve van ruimteverwarming van gebouwen, wordt mede bepaald door de oriëntatie van de gebouwen ten opzichte van de zon en de mate van beschutting tegen wind.
Bij situering van nieuwe gebouwen zou, wil men de energiebehoefte beperken, hiermee bij voorkeur rekening gehouden dienen te worden.

Plaatsing van windturbines in het plangebied zal, konform de door het Kollege van Burgemeester en Wethouders vastgestelde beleidsnotitie windenergie, mogelijk gemaakt worden.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Door de inspekteur van volksgezondheid is aangegeven dat rond een r.w.z.i. een belemmeringszone aangehouden moet worden, teneinde overlast (stank) en gevaar (infektie) te voorkomen. De zone betreft de minimale afstand vanuit het hart van het r.w.z.i.-terrein tot woonbebouwingskonsentraties.
Onder andere gezien de ontwerpkapaciteit van de

R.w.z.i. Nieuwveer in het deelgebied Haagse Beemden (650.000 inwoners equivalenten) bedraagt de zone rond deze r.w.z.i. 1.000 m.
Voor agrarische woonbebouwing geldt een reduktiefaktor van 50%.
Binnen de 500 m.-zone dient de mogelijkheid van agrarische nieuwvestiging getoetst te worden. Bij de afweging dienen milieu-aspekten (hinder) en ekonomische aspekten (agrarische noodzaak) betrokken te worden.

8. Doelstellingen.

8. 1. Natuur en landschap.

De doelstellingen ten aanzien van natuur en landschap zijn geformuleerd in het kader van het Landschapsbeleidsplan.

Algemene doelstellingen landschap:

- handhaving en versterking van het karakteristieke Bredase buitengebied als buffer/overgangszone tussen de stad Breda en de grootschalige landbouwgebieden van Bavel/Dorst, Rijsbergen/Zundert en Made. De overgangszone vormt de direkte "leefruimte" van de stad, gekenmerkt door multifunktionaliteit, verscheidenheid en kleinschaligheid;
- verduidelijken van de herkenbaarheid en identiteit van de karakteristieke landschapstypen: de beekdalen, het dekzandlandschap inklusief de stuifzanden en het overstromingslandschap;
- vergroten van de ruimtelijke samenhang tussen de landschapstypen, waarbij de beeklopen struktuurbepalend zijn;
- behoud, vernieuwing en herstel van de voor de karakteristiek van een landschapstype struktuurbepalende landschappelijke elementen;
- begeleiden en sturen van eventuele stedelijke ontwikkelingen voortbordurend op de huidige gegroeide landschappelijke en stedelijke strukturen: Breda als stad met door het landschap bepaalde, groene geledingen;
- het snelwegennet beschouwen als een landschapsvreemd element, behalve op die plaatsen waar dit netwerk een direkte relatie krijgt met het landschap (knooppunten); alleen de knooppunten zullen benadrukt worden door enkele gerichte landschappelijke maatregelen;
- in de toekomst aan te leggen geluidwerende voorzieningen langs de rijkswegen A16, A27 en A58 dienen aan te sluiten bij het landschapsbeeld van het omringende buitengebied;
- streven naar meer multifunktioneel bos met een aksentverschuiving van houtproduktie naar natuur en rekreatie (zonering);
- vergroten van bosareaal in grote en kleinere kompleksen om Breda;
- het behoud van kleinere boskompleksen waarborgen.

Algemene doelstellingen natuur:

- waarderen van het Bredase buitengebied als ekologische overgangszone/verbindingszone tussen de hoge droge natuurterreinen van de Belgische Kempen en de lage natuurterreinen van de Biesbosch. Vooral de bosgebieden (Mastbos/Liesbos) en de

waterlopen (Aa of Weerijs en Mark) vormen de verbindingen tussen deze twee "natuurpolen" (ekologische infrastruktuur op bovenregionaal nivo);
- zorg voor beken en waterlopen als natte drager van de ekologische infrastruktuur binnen de onderscheiden landschapstypen;
- versterken van de samenhang tussen de elementen om te komen tot een droge dragerstruktuur (bossen, houtwallen, bermen, ruig terrein), waarbij gestreefd moet worden naar stabiliteit in de strukturen (lange omlooptijden van de houtige opstanden, klimaxvegetaties);
- verduidelijken en versterken van de totale ekologische infrastruktuur door natte en droge dragers te koppelen;
- vergroten en benutten van bestaande natuurlijke potentie door middel van natuurbouw (waterlopen, kleine boselementen, waterzuivering);
- versterken van de natte en droge lineaire elementen (waterlopen, lijnbeplantingen als dragers van de ekologische infrastrukturen);
- aandacht voor alternatieve energievormen; toepassen waar dat mogelijk is;
- illegale vervuilingsaktiviteiten aanpakken.

Doelstellingen per deelgebied.

1. Overstromingslandschap ten noorden van Breda:
   - openhouden van het resterende polderlandschap na voltooiing van Haagse Beemden;
   - overgangszone stad en buitengebied landschappelijk begrenzen;
   - voorzieningen realiseren in en aansluitend op de overgangszone;
   - grondgebonden landbouw (weidebouw) in zo extensief mogelijke vorm realiseren;
   - landgoederenzone als landschappelijke verbinding van stad en buitengebied verder gestalte geven.

2. Klein Overveld - Hooydonk:
   - behouden van het kleinschalige agrarische karakter;
   - aanleg en behoud van wegbeplantingen;
   - stimuleren van aanleg van beplantingen op erven en langs kavelgrenzen.

3. Het glastuinbouwgebied Heilaar:
   - de (glas)tuinbouwfunktie handhaven voorzover mogelijk en versterken, inklusief veiling; ontwikkelen van agri-industrie;
   - gebied als overgangs- en verbindingszone tussen het stedelijk gebied van Breda en Prinsenbeek benadrukken en verduidelijken, zowel ruimtelijk-visueel als funktioneel;
   - stedelijke en rekreatieve ontwikkelingen

(woon- en werkgebieden westtangent, fietsroutes) landschappelijk begeleiden (groene dooradering).

4. Het stroomgebied van de Bijloop:
   - openhouden en aksentueren van het beekdal met de beekloop als struktuurbepalend element, zowel ruimtelijk-visueel als ekologisch;
   - tegengaan van verdergaande verglazing van dit gebied, stimuleren grondgebonden landbouw;
   - handhaven kultuurhistorische en geomorfologische gegevenheden (Middeleeuwse ontginningsstruktuur, steilranden en kanten).

5. Achterste Rith - Klein Zwitserland:
   - handhaven en versterken van landschappelijke en natuurlijke strukturen, zowel ruimtelijk-visueel als ekologisch;
   - agrarisch funktioneren hierop afstemmen;
   - handhaven en benadrukken van kultuurhistorische en geomorfologische gegevenheden (Turfvaart, hoogteverschillen in het terrein, houtwallen, zandpaden);
   - zorgdragen voor onderlinge koppeling van natuurlijke elementen (bossen, houtwallen);
   - aandacht voor routegebonden rekreatie;
   - milieuhygiënische randvoorwaarden in acht nemen om de totstandkoming van de aanwijzing tot geluidarme zone te bewerkstelligen.

6. Stroomgebied van de Aa of Weerijs:
   - handhaven en versterken van dit gebied als struktuurbepalend element, zowel ruimtelijk-visueel als ekologisch;
   - handhaven en benadrukken van kultuurhistorische en geomorfologische gegevenheden;
   - landschappelijk markeren van de overgang van open beekdal naar hoger gelegen gronden van het dekzandlandschap;
   - benadrukken van de relatie tussen het beekdal en het stedelijk gebied (geledingszone);
   - aandacht voor routegebonden rekreatie op en langs de beekloop.

7. Overa:
   - behouden van het kleinschalige agrarische karakter;
   - tegengaan van verdergaande aantasting door rekreatieve en andere agrarische niet-grondgebonden ontwikkelingen;
   - verduidelijken van landschappelijke strukturen, vooral ruimtelijk-visueel.

8. Het stroomgebied van de Mark:
   - aansluitend op het rijksbeleid aanduiden als grote landschappelijke eenheid (grensover-

schrijdend);
- agrarisch grondgebruik geleidelijk aan beëindigen ten gunste van natuur, landschap en kultuurhistorie;
- benadrukken van de relatie tussen beekdal en het stedelijk gebied (geledingszone);
- aandacht voor routegebonden rekreatie op en langs de beekloop;
- openhouden en aksentueren van het beekdal, zowel ruimtelijk-visueel als ekologisch.

13. De bosgebieden:
- verduidelijken van het multifunktionele karakter van de bossen;
- spreiden van de rekreatieve druk over en binnen de verschillende bosgebieden rondom Breda;
- in het Mastbos geen parkfunktie stimuleren, maar streven naar verbetering van de natuurlijke bosontwikkeling;
- vergroten van het bosareaal rondom de stad, in grote maar ook kleinere kompleksen, ter ondersteuning van ruimtelijk-visuele en ekologische strukturen;
- ondersteunen van standpunt van Staatsbosbeheer met betrekking tot het aanleggen van een 100 ha.-bos tezamen met het Haagse Beemden-bos ten noorden van Breda.

Het te voeren beleid ten aanzien van deze deelgebieden is afgewogen ten opzichte van andere funkties en belangen. Dit heeft geresulteerd in 3 mogelijke beleidslijnen:

a. Ontwikkelen.
Dit wil zeggen dat de huidige kwaliteit van natuur en landschap in ieder geval vastgehouden moet worden en door middel van landschappelijke maatregelen verbeterd moet worden; dit zal beperkingen opleggen aan die funkties die de bestaande kwaliteit aantasten. Konkreet betekent dit: geen of zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw; geen ontwikkeling van funkties die een verdergaande verstedelijking met zich meebrengen, tenzij het plaatsvindt in de stadsrandzone.

b. Handhaven.
Dit wil zeggen dat de huidige kwaliteit van natuur en landschap moet worden gehandhaafd; de landbouwkkundige funktie en de niet-agrarische funkties kunnen in hun huidige hoedanigheid voortgezet worden, mits dit niet ten koste gaat van natuurlijke en landschappelijke waarden.

c. Volgen.
Dit wil zeggen dat maatregelen voor behoud en

ontwikkeling van natuur en landschap moeten worden afgestemd op het agrarisch funktioneren, of met andere woorden geen belemmerende faktor mogen zijn voor de uitoefening van het agrarische bedrijf; dit laatste wel binnen de draagkracht van het milieu.

8. 2. Landbouw.

De landbouw neemt vanouds een belangrijke, ekonomische plaats in in het buitengebied. Het is van belang dat voor deze bedrijfstak naar een gezonde ontwikkeling(-smogelijkheid) wordt gestreefd, waarbij een oplossing kan worden gezocht voor de vele problemen waarvoor de landbouw zich de laatste tijd geplaatst ziet.
In het algemeen heerst de mening dat de landbouw, na jaren van explosieve groei, een pas op de plaats moet maken of zelfs terug moet, bijvoorbeeld via sanering of het uit produktie nemen van gronden.
Er zijn echter ook andere oplossingen denkbaar: produktvernieuwing, andere produktiemethoden, mestverwerking etc.

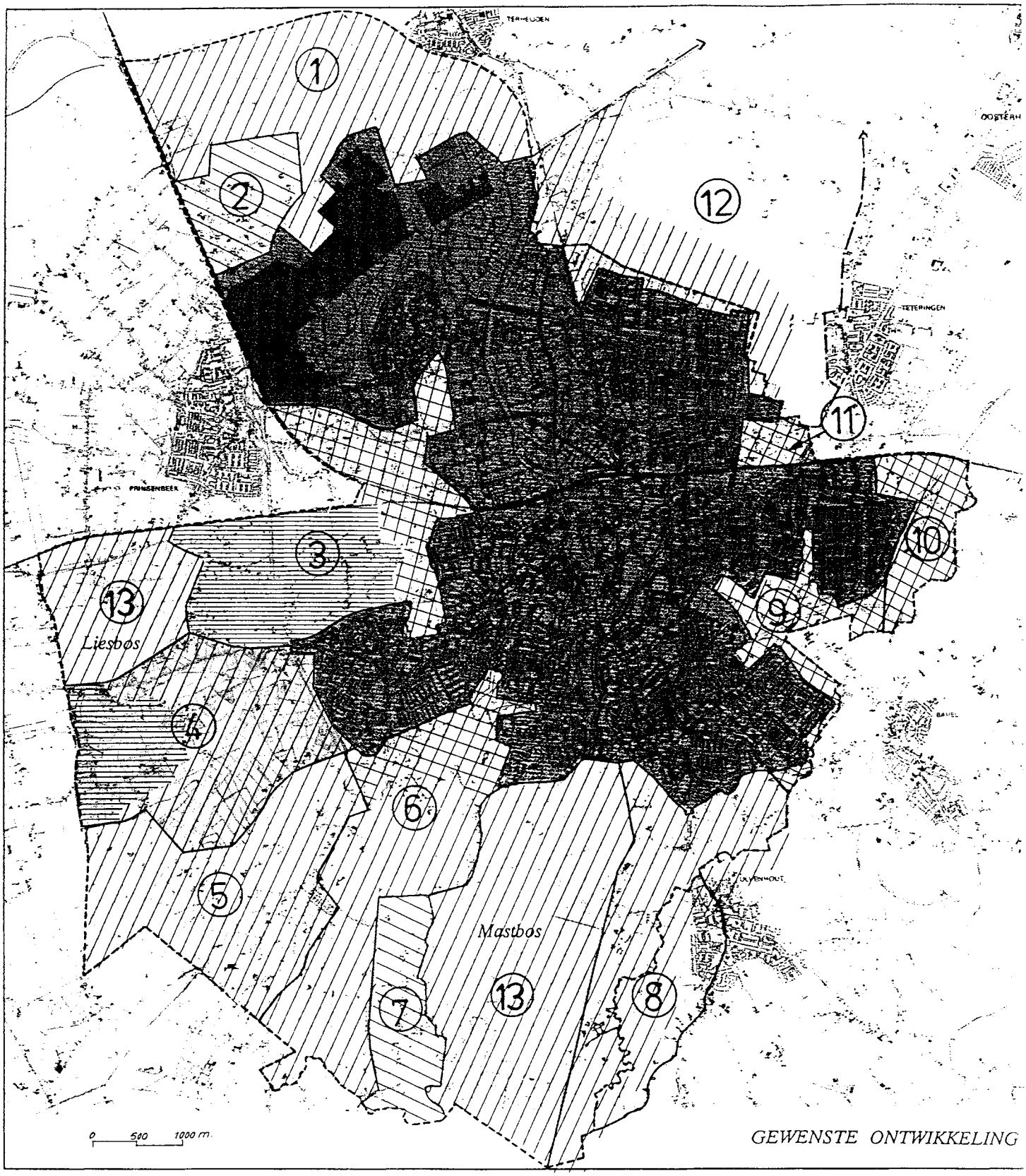
Gezien de hoofddoelstelling dat het aksent in de toekomst meer komt te liggen op behoud en ontwikkeling van natuur en landschap, zou de landbouw zich, in het geval dat het areaal verkleind wordt, primair moeten richten op gebieden die zich lenen voor een moderne bedrijfsvoering (behoorlijke omvang c.q. schaal, goede, bruikbare grondslag).
De kleinschalige landschappen en landschappen met natuurwaarden zijn vaak niet geschikt (te maken) voor moderne landbouw en zouden dan ongemoeid kunnen blijven.
Gebiedsgewijs zou het beleid dan gericht kunnen zijn op:

- instandhouden van het gebied Hooydonk/Kraaiennest als grootschalig weidegebied ten behoeve van rundveehouderij;
- behoud van het kleinschalige gebied Keihoef als intensief vollegrondstuinbouwgebied;
- aansluiten bij de ontwikkeling van glastuinbouw in gebieden die daarvoor optimaal geschikt (te maken) zijn en gunstig gelegen zijn ten opzichte van de veiling RBT: ten oosten van het Liesbos en in het gebied Liesstraat - Sprundelsebaan;
- op de kleinschalige dekzandgronden en beekdalgronden in Breda-West past een kleinschalige agrarische ontwikkeling: extensieve weidebouw in de beekdalen, vollegrondstuinbouw op de hogere dekzandgronden. Een zekere aanpassing van het landschap, rekening houdend met de karakteristiek, is hiertoe aanvaardbaar;
- in het Markdal oostelijk van het Mastbos, en het Aa- of Weerijs-dal westelijk van het Mastbos, is extensieve weidebouw het meest geëigend. Andere vormen van agrarische bedrijvigheid zouden de waarden onevenredig aantasten;
- over de toekomstmogelijkheden in de zone tussen Mastbos en A16 is nader beraad gewenst. Gezien de nabijheid van het Mastbos is verdere ontwikkeling

van intensieve veehouderij en glastuinbouw niet gewenst.

Een dergelijk, op sanering gebaseerd, taakstellend beleid kan als wenselijkheid worden geformuleerd en misschien middels landinrichtingsplannen e.d. gerealiseerd worden, maar kan niet worden voorgeschreven middels een bestemmingsplan. Er zijn immers - zoals gezegd - meerdere oplossingen voor de problemen in de landbouw denkbaar. Bovendien heeft men te maken met een individuele, autonome ontwikkeling per gebied of bedrijf. Het ene gebied of bedrijf kan verder ontwikkeld worden ten koste van het ander, of men kan overgaan op geheel nieuwe produkten of produktmethoden (selektieve groei).
Het bestemmingsplan zal in deze ontwikkeling slechts in beperkte mate richtinggevend zijn.
Het kan echter ook niet alle mogelijke ontwikkelingen onbeperkt toelaten. Er zou dan geen afweging meer kunnen plaatsvinden ten opzichte van andere in het buitengebied aanwezige waarden en belangen.
Het is daarom van belang aan te geven binnen welke grenzen de landbouw zich kan ontwikkelen. Er is (en dient) daarbij aansluiting (te worden) gezocht bij het Streekplan-beleid:

- duurzaamheid: gestreefd wordt naar een duurzame landbouw, die de draagkracht van het milieu niet overschrijdt.
  In geval van uitbreiding, nieuwvestiging of omschakeling van agrarische bedrijven, wordt planologische medewerking mede getoetst aan het door de gemeente gevoerde milieubeleid.
  De in dat kader gehanteerde beleidsregels maken onderdeel uit van de planologische afweging;
- op de eerste plaats geldt een territoriale begrenzing: het landbouwareaal mag zich niet verder uitbreiden ten koste van bos- en natuurgebied (de noodzaak lijkt hiervoor ook niet meer aanwezig). Wel kan de mogelijkheid geboden worden kleine bospercelen met beperkte natuurwaarde ten behoeve van een ekonomischer grondgebruik "te verplaatsen";
- daarnaast kunnen er beperkingen gelden ten aanzien van de landinrichting in agrarisch gebied.
  Aanpassing ter verbetering van de opbrengst en het rendement zijn en blijven mogelijk, zij het dat zij geen onevenredige afbreuk mogen doen aan landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, aangezien het buitengebied ook een grote waarde vertegenwoordigt als leefmilieu van mens (bewoner, rekreant), plant en dier. Moeilijk is vantevoren aan te geven wat nog wel en wat niet meer aanvaardbaar is. Bepaalde aktiviteiten (afgraven, rooien van bomen en houtwallen, rechttrekken verkavelingen, scheuren grasland) zijn



ontwikkelen

handhaven

volgen

stedelijke ontwikkelingen

daarom - afhankelijk van de specifieke waarde per gebied - aan een aanlegvergunning verbonden. In het algemeen kan gesteld worden dat kleine ingrepen met een groot rendement eerder aanvaardbaar zijn dan grote (of vele kleine) ingrepen met een twijfelachtig rendement;

- verder zijn er regels te stellen met betrekking tot de omvang en verspreiding van bestaande agrarische bebouwing.
  Om het landschap niet onevenredig aan te tasten, is konsentratie van de agrarische bebouwing gewenst. Dit geschiedt door het aanwijzen van een fleksibel agrarisch bouwvlak per bedrijf, waarbinnen de bouwaktiviteiten in principe dienen plaats te vinden. Buiten het bouwvlak zijn geen agrarische hulpgebouwen meer toegestaan.
  Daarnaast zijn er beperkingen ten aanzien van agrarische bebouwing uit milieuhygiënisch oogpunt, bijvoorbeeld in verband met ligging nabij woonkernen (stankhinder) of nabij bos- en natuurgebieden (ammoniak-uitstoot);
- vestiging van nieuwe agrarische bedrijven is niet uitgesloten, maar ook hier geldt dat dit geen onevenredige aantasting van natuur en landschap mag inhouden.
  De mogelijkheid voor eventuele vestiging is daarvan afhankelijk te stellen van de specifieke waarde per gebied;
- ten aanzien van de aard van een agrarisch bedrijf en het grondgebruik, stelt het bestemmingsplan nadere eisen. Het overschakelen van de ene naar de andere bedrijfsvorm (een mogelijkheid waaraan in de toekomst zeker behoefte zal zijn) blijft in bepaalde gevallen mogelijk.

8. 3. Overige aspekten.

Infrastruktuur.

Een nieuwe ontwikkeling, welke binnen de planperiode zijn beslag zal krijgen, is de rekonstruktie van de A16 en het kruispunt A16 - Ettensebaan (A58).
Rijkswaterstaat heeft inmiddels voor een principeoplossing gekozen en is momenteel bezig met de technische en financiële uitwerking hiervan.
Te zijner tijd zal hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld, waarbij alle konsekwenties aan de orde worden gesteld. Dit onderdeel is daarom buiten onderhavig plan gelaten.
Voor het overige wordt ervan uitgegaan dat wegen en spoorwegen in principe naar plaats en funktie gehandhaafd zullen worden. Voor kleine tracé- en profielwijzigingen moet binnen de regeling ruimte blijven.
Van nieuw aan te leggen wegen zal aangetoond moeten worden dat zij het maatschappelijk belang dienen en dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het landschap en bestaande belangen in het buitengebied. Vooralsnog houdt het bestemmingsplan hier geen rekening mee.
Ten aanzien van onverharde wegen, is het beleid gericht op behoud van die onverharde wegen en wegdelen die de moeite waard zijn, vanwege hun relatie met het landschap, interessante bermbegroeiing of kultuurhistorische waarde.
Het behoud van onverharde wegen in een oninteressante omgeving, restanten van onverharde wegen en bijvoorbeeld toegangswegen tot agrarische bedrijven, heeft minder prioriteit. Van belang is dan vooral of deze onverharde wegen betekenis hebben voor de algemene rekreatieve waarde van het buitengebied.

Wonen.

In het algemeen geldt, dat het buitengebied vanouds aantrekkelijke lokaties biedt om te wonen (van klein-rekreatief of klandestien tot zeer riant). Geleidelijke uitbreiding van de woonfunktie leidt echter tot versnippering van het buitengebied, nadelig voor landbouw, landschap en natuur. Deze ontwikkeling is al op enkele plaatsen gaande: de Rith, Effen, Overa, Liesbos.
Konform het Streekplan-beleid wordt verdere verdichting van de woonfunktie in het buitengebied daarom niet wenselijk geacht. De enige uitzondering op deze regel kan zijn dat uitbreiding wordt gezocht bij bestaande woonkonsentraties zoals Effen, bijvoorbeeld ten behoeve van de rustende boer. Versnippering en nivellering van het landschap is dan immers niet aan de orde.
Omdat konkrete plannen hiervoor nog niet ontwikkeld

zijn, is volstaan met het aangeven op de detailkaart bij de kern Effen dat een toekomstig woongebied in studie is. De kern Effen is overigens buiten het bestemmingsplan Buitengebied gelaten.
Een andere mogelijkheid is dat in het buitengebied nieuwe grote bouwlokaties voor de opvang van de woningbehoefte in de regio Breda worden gezocht.
Daar, waar de Struktuurvisie Breda deze mogelijkheden binnen het onderhavige plangebied niet konkreet aangeeft, is hiermee vooralsnog geen rekening te houden. Ook hier is volstaan met het aangeven op de detailkaart Haagse Beemden dat ter plaatse van de aanduiding een toekomstig woongebied in studie is.

Niet-agrarische bedrijven.

Agrarische neven- en/of hulpbedrijven.

In het algemeen kan ten aanzien van deze bedrijvigheid worden opgemerkt dat zij uit agrarische aktiviteiten is voortgekomen en/of direkt te maken heeft met het goed funktioneren van de landbouw in het buitengebied.
Zolang er nog sprake is van bedrijfsaktiviteiten die qua aard en omvang passen in het buitengebied, is er geen bezwaar tegen deze bedrijven te handhaven en een adequate bestemming te geven, waarbij per geval zal worden bezien welke verdere ontwikkeling is toegestaan.
Vestiging van nieuwe agrarische neven- en/of hulpbedrijven dient plaats te vinden in het agrarisch kernrandgebied (zonder meerwaarde), bij voorkeur in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.

Niet-agrarische bedrijvigheid.

In het algemeen geldt ten aanzien van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid dat het beter zou zijn als deze bedrijven zouden worden verplaatst naar een regulier bedrijventerrein. Een dergelijke verplaatsing is na te streven en te stimuleren, maar niet van bovenaf op te leggen. Deze bedrijven zullen daarom in ieder geval in hun huidige omvang gehandhaafd moeten worden en een daarop afgestemde bestemming moeten krijgen. Per geval is te bepalen in welke mate een verdere ontwikkeling ter plaatse kan worden toegestaan. Wijziging van de aard van de bedrijvigheid is slechts toegestaan indien de nieuwe aard niet zwaarder is dan de bestaande.
Nieuwvestiging van verspreide niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zal niet worden toegelaten.
Een nieuwe lokatie voor een bedrijventerrein in het onderhavig plangebied behoort, volgens de Struktuurvisie Breda, wel tot de mogelijkheden. Zolang over omvang en situering hiervan nog geen duidelijkheid

is, wordt hiermee in het bestemmingsplan Buitengebied geen rekening gehouden.

Rekreatie.

Onderscheid kan worden gemaakt naar 4 soorten rekreatieve aktiviteiten:
- dagrekreatie;
- verblijfsrekreatie;
- route-gebonden rekreatie;
- sportakkommodaties.

De behoefte aan dagrekreatieve mogelijkheden in het buitengebied bij een stad is groot, ook als er in de stad zelf zulke mogelijkheden zijn.
Veelal konsentreert de dagrekreatieve druk zich op gebieden die ook in ekologische zin waardevol zijn (bos, heide, water). Bij een te hoge druk is rekreatie echter niet meer met natuurbehoud en -ontwikkeling te verenigen. Dit is te konstateren in het Liesbos (niet geschikt voor massale rekreatie), het Mastbos en de Galderse Meren (aan de grens van hun kapaciteit in de huidige vorm, natuurwaarde weggedrongen naar uithoeken).
De rekreant vindt hier onvoldoende mogelijkheden en zoekt naar voor rekreatie minder geschikte alternatieven (Krabbebossen, Vloeiweide), of naar doelen op grotere afstand (Ulvenhout, Teteringen, Chaam), hetgeen tot onnodig extra verkeer leidt.
Wanneer men ernst wil maken met de doelstelling dat de nadruk in de komende jaren op natuur en landschap dient te komen liggen, is het gewenst dat de dagrekreatieve druk beter gereguleerd wordt:
- door aanleg van nieuwe rekreatiegebieden in de direkte nabijheid van de stad;
- door zodanige situering hiervan dat een betere spreiding van de druk op het buitengebied ontstaat;
- door zodanige inrichting en beheer van bestaande mogelijkheden, dat natuurwaarden behouden c.q. uitgebouwd kunnen worden.

In het kader daarvan zijn als verschillende plannen voorbereid: het Haagse Beemden-bos, gekoppeld aan de Asterdplas, en het bos ten noorden van de Hoge Vught (volgens Struktuurvisie).
Het is de vraag in hoeverre hiermee de druk op andere delen verminderd wordt. Het betreft immers voorzieningen met een beperkte omvang, gebruiksmogelijkheden en toegankelijkheid. In aanvulling daarop lijkt het gewenst de volgende maatregelen te treffen:
- versterken rekreatieve funktie Mastbos-noord, door meer open ruimte te kreëren;
- terughoudendheid met toelaten rekreatieve aktiviteiten in Mastbos-zuid, de Kogelvanger en het Liesbos, in verband met natuurwaarde;

- op langere termijn: een rekreatieve funktie voor het Markdal, vergroten Haagse Beemden-bos en/of versterken rekreatieve funktie landgoed het Burgst.

Daar waar deze maatregelen sterk afwijken van de huidige situatie en er nog geen konkreet beleid is geformaliseerd, is er in het onderhavige bestemmingsplan nog geen rekening mee gehouden.

De verblijfsrekreatieve mogelijkheden zijn beperkt tot de kleine camping "Liesbos", alsmede verspreid kamperen bij de boer. De ontwikkeling van meer verblijfsrekreatie-elementen ligt, gezien het gevarieerde landschap en de nabijheid van de stad, voor de hand en past in het beleid dat provinciaal is vastgelegd in het M.P.O. - T.R.O.P. II.
Gewaakt moet evenwel worden voor ontwikkelingn die ten koste gaan van natuur en landschap. Om alle belangen per geval zorgvuldig te kunnen afwegen, wordt de eventuele uitbreiding van verblijfsrekreatie niet rechtstreeks via het bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

De route-gebonden rekreatie is in het algemeen gebaat bij een landschap dat in zijn geheel als aantrekkelijk wordt ervaren, bij een landschap dat op een harmonische wijze aansluit bij de woonomgeving (dus bijvoorbeeld zonder rijkswegen, industrieterreinen en spooremplacementen daartussen) en bij een landschap dat toegankelijk is.
Een te grote toegankelijkheid kan bezwaren oproepen (verstoring natuurgebieden, hinder voor agrarisch verkeer), een te beperkte toegankelijkheid (slechte wegen, belemmeringen) ontmoedigt de rekreant.
Een samenhangend gemeentelijk beleid ten aanzien van route-gebonden rekreatie is nog niet geformuleerd. Het bestemmingsplan kan in deze dan ook geen konkrete aanwijzingen geven.

Van de bestaande sportakkommodaties in het buitengebied is alleen het gekombineerde hockey-/tenniskompleks aan de Bouvignedreef als volwaardig aan te merken. Voor het overige betreft het provisorische, marginale voorzieningen, met een landelijk karakter.
Ten aanzien van deze bestaande akkommodaties worden geen bijzondere ontwikkelingen voorzien: de funktie en omvang blijven de komende jaren dezelfde.
Nieuwe sportkompleksen worden in het buitengebied niet voorzien, hoewel dit er in principe geschikt voor kan zijn. Omdat er op dit moment geen konkrete plannen voor zijn, zal het bestemmingsplan op dergelijke ontwikkelingen niet vooruitlopen.
Een nieuwe ontwikkeling die wel voorzien wordt is de aanleg van een 18-holes golfbaan in het gebied 't Hout (in de zuidoost kwadrant van de kruising A16 - Zuidelijke Rondweg). Voor de realisatie hiervan zijn

tot nu toe afzonderlijke procedures gevolgd (M.E.R., P.P.C., inspraak). Gezien de duidelijke relatie met het buitengebied (het gebied is nu agrarisch in gebruik en deels bosgebied, de bedoeling is om de aanleg van een golfbaan middels wijziging van deze funkties toe te staan) is besloten dit element alsnog in het bestemmingsplan Buitengebied op te nemen. Voor de achtergronden, motivatie, inrichting, effekten op milieu en financiële haarbaarheid, wordt naar het uitgebreide Milieu-effekt-rapport verwezen, alsmede naar de nadere toelichting in de bijlage.

Militaire doeleinden.

Het terrein de Kogelvanger is aangemerkt als af te stoten militair terrein. Een op militair gebruik gerichte bestemming is daarom nog slechts tijdelijk aan de orde,
De Galderse Heide blijft als oefenterrein in gebruik. Bij de bestemming zal hiermee rekening worden gehouden via een dubbelbestemming met natuurgebied, waarbij het voorgestaan militair gebruik toegelaten wordt.
Uitbreiding van militair terrein wordt binnen het plangebied niet voorzien.

Rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Deze funktie is een vast gegeven in het buitengebied en vraagt een daarop toegespitste bestemming. Er is een bepaalde ontwikkeling op het terrein mogelijk en toelaatbaar, zonder dat evenwel de hinder (stank, lawaai) mag toenemen.
Uitbreiding wordt op termijn voorzien en vereist - indien nodig - planologische heroverweging.

Overige niet-agrarische funkties.

Over het algemeen zijn dit geen storende elementen in het landschap. Een verdere ontwikkeling hiervan is niet ondenkbaar en ook niet bij voorbaat landschappelijk onaanvaardbaar. Er is evenwel moeilijk een algemene regel hiervoor op te stellen. Per geval dient een brede planologische afweging plaats te vinden (landschap, ekologie, agrarisch belang).

Leidingen.

Boven- en ondergrondse leidingen en leidingenstraat zijn konform de huidige tracé's in de plankaart opgenomen, met de daarbij behorende beperkingen voor het gebruik van de onder- of bovenliggende grond (ook al zijn deze beperkingen de betreffende grondeigenaren bekend).

Afwatering.

Alle bestaande hoofdwaterlossingen zijn, vanwege hun belang voor de afwatering, via een positieve bestemming in het plan op te nemen.
Daar waar sprake is van een waardevolle landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke situatie, dient ook met dit gegeven via een toegespitste regeling rekening te worden gehouden.

8. 4. Milieu.

Door de gemeente is het "Gemeentelijk Milieubeleidsplan" opgesteld. In dit beleidsstuk (dat door de Raad is vastgesteld) worden de hoofdlijnen van het toekomstig milieubeleid uitgezet. Dit beleid onderscheidt een veelheid van terreinen en doelgroepen, waarbij het milieu een rol speelt. Veel van deze doelen kunnen worden bereikt door inzet van het instrumentarium van de Hinderwet, de diverse gemeentelijke verordeningen (te zijner tijd samen te brengen onder één milieuverordening), stimulering van milieuvriendelijk handelen door financiële bijdragen, milieu-edukatie en voorlichting.
Daarnaast is er milieubeleid op het raakvlak van de Ruimtelijke Ordening:

- op het terrein van de milieubelasting door agrarische bedrijven wordt vooralsnog volstaan met een vestigingsbeleid via bestemmingsaanduidingen, op de wijze zoals in het vigerend Streekplan aangegeven (aktuele waarden beschermen, geen beperking van de ammoniak-emissie als algemene doelstelling).
  Het nieuwe ontwerp-Streekplan geeft weliswaar een verscherpt beleid op dit punt aan, maar gesteld moet worden dat dit tot een verregaande vorm van milieuregulering via het bestemmingsplan zou leiden, waarover nog geen jurisprudentie is. Bovendien is die bij de voorbereiding en de inspraak over onderhavig plan niet aan de orde gesteld. Het zou niet elegant zijn nu drastische maatregelen op dit terrein te introduceren zonder inspraak, danwel het plan en de inspraak geheel overnieuw te doen.
  Het Milieubeleidsplan stelt dan ook dat het bestemmingsplan te zijner tijd zonodig zal worden herzien op dit punt.
  Uit het oogpunt van een goede koördinatie met het milieubeleid, is in het plan wel de bepaling opgenomen dat in principe geen medewerking aan nieuwvestiging, uitbreiding of omschakeling van agrarische bedrijven wordt verleend, indien daardoor strijdigheid zou ontstaan met door de gemeente in het kader van de Hinderwet of andere milieuwetgeveing gehanteerde beleidsregels;
- wel meegenomen in onderhavig bestemmingsplan zijn, zoals gezegd, de gebruikelijke bepalingen (natuurrandligging, kernrandligging), de bescherming van het waterwingebied, geluidhinder en stankhinder van de rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- ten aanzien van het glastuinbouwkonsentratiegebied zullen voorwaarden worden gesteld, teneinde tot een uit milieu-oogpunt verantwoorde exploitatie te komen: substraatteelt (tenzij aangetoond

kan worden dat dit niet mogelijk c.q. haalbaar is), waterberging en energiebesparing door warmte-/krachtkoppeling.
Het glastuinbouwgebied Heilaar/Steenakker zal als voorbeeld dienen.
Verspreiding van glastuinbouw zal beperkt moeten blijven;

- in overleg met de waterschappen wordt bezien op welke wijze de Mark gezuiverd kan worden door middel van zand- en slibvang. Wanneer deze plannen definitief zijn, zal het bestemmingsplan op dit punt herzien (moeten) worden, gezien de ruimtelijke konsekwenties;
- het beleid, gericht op de ontwikkeling van een ekologische hoofdstruktuur, is vervat in het Landschapsbeleidsplan en op basis daarvan vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Daar waar het milieubeleid voortdurend in beweging is, kan ook dit Landschapsbeleidsplan aanpassing behoeven. Dit kan te zijner tijd aanleiding zijn het bestemmingsplan op onderdelen te herzien.

9. Juridisch plan.

9. 1. Algemeen.

Zoals in de inleiding reeds aangegeven is er behoefte aan een planregeling voor het buitengebied, die:
- aanvaardbare ontwikkelingen toelaat, voorzover rekening wordt gehouden met de bestaande waarden en kwaliteiten (gedogend beleid);
- nieuwe ontwikkelingen inzake natuur en landschap mogelijk maakt (taakstellend beleid);
- afgestemd is op het (tamelijk gedetailleerd) provinciaal beleid inzake de regeling voor het buitengebied;
- een grotere mate van fleksibiliteit geeft dan in het traditionele bestemmingsplan.

Een en ander heeft geleid tot de keuze van een planregeling "nieuwe stijl" met enige fleksibiliteit, maar binnen de grenzen van het provinciaal beleid.

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:
- de kaart met de bestemmingen, een soort globale gebiedsindeling van de belangrijkste in het plan voorkomende funkties. Om te stroken met het provinciaal beleid, is hierin de traditionele indeling van het agrarisch gebied gehanteerd: agrarisch gebied met landschappelijke waarde, natuurwaarde, kernrandligging etc.
  In feite legt deze kaart het basisbeleid vast: handhaven van waardevolle elementen, aangeven van aanvaardbare ontwikkelingen;
- de kaart "natuur en landschap" waarin het beleid, zoals vastgelegd in het Landschapsbeleidsplan, integraal is opgenomen.
  Deze kaart geeft, samen met de hoofdlijnen in de voorschriften, de (mogelijke) gewenste ontwikkeling weer. Het biedt de mogelijkheid voor uitvoering van een beleid, waarvoor middelen in de planperiode ter beschikking zullen staan;
- de kaart "belemmeringszones" waarin alle voor de ruimtelijke ontwikkeling relevante beperkingen zijn opgenomen (beperkingen welke op andere wijze via een wettelijke regeling zijn vastgelegd zijn buiten beschouwing gelaten, zoals provinciale verordeningen, Hinderwet-aangelegenheden);
- de detailkaarten Haagse Beemden, Breda-West en Mastbos, welke een gedetailleerd beeld geven van de kleine in het plangebied voorkomende elementen, zoals wonen, (agrarische) bedrijven, wegen, kleine landschapselementen, ten aanzien waarvan een gericht beleid wordt gevoerd via de ontwikkelings- en beheersregeling in de voorschriften;
- de voorschriften waarin onderscheid is gemaakt naar de omschrijving van het beleid in hoofdlijnen (de eerste toets voor toe te laten ontwikke-

lingen) en de regels ten aanzien van bebouwing en werken en werkzaamheden, welke meer konkrete aanwijzingen voor de invulling van de bestemmingen geven.
Ten aanzien van de kleine elementen wordt in de hoofdlijnen, waar nodig, verwezen naar de deelkaarten.

Bij de toepassing van de gekozen systematiek kan het volgende ter toelichting dienen.

De verhouding tussen de kaart "bestemmingen" en de kaart "natuur en landschap".

De basisregeling voor het buitengebied is gegeven in de bestemmingenkaart. Agrarisch belang en het belang van natuur/landschap zijn hier afgewogen op basis van de aktuele waarden.
Het Landschapsbeleidsplan (zoals vertaald in de kaart "natuur en landschap") geeft aan in welke mate deze waarden beschermd moeten worden, alsmede hoe en waar het landschap ontwikkeld kan worden.
Er is daarbij onderscheid gemaakt naar gebieden waar ontwikkeling van landschap/natuur prioriteit heeft en gebieden waar de agrarische ontwikkeling prioriteit heeft.
Bovendien geldt als algemene regel dat werkzaamheden in het kader van het Landschapsbeleidsplan veelal de instemming van betrokken personen en instanties behoeven. Zo niet, dan is een planologische regeling bezwaarlijk en is het noodzakelijk terug te vallen op de basisregeling gebaseerd op agrarische bedrijfsvoering, rekening houdend met de bescherming van bestaande waarden, vergelijkbaar met de gebruikelijke regelingen voor het buitengebied. Agrariërs worden in zijn algemeenheid dus niet beperkt door het Landschapsbeleidsplan, maar het Landschapsbeleidsplan is een mogelijkheid om het landschap en de natuur te ontwikkelen wanneer agrariërs daar de ruimte voor bieden.

De verhouding tussen de kaart "bestemmingen" en de detailkaarten.

De bestemmingenkaart geeft aan welke bestemming in een gebied overweegt. Er is daarbij onderscheid gemaakt naar:
- de grotere vlakbestemmingen (agrarisch gebied, bosgebied en natuurgebied met nadere aanduidingen);
- de meer specifieke objektbestemmingen (rekreatieve doeleinden, bijzondere doeleinden [alleen de grotere objekten] en rioolwaterzuivering);
- de belangrijkste "lijn"-bestemmingen (verkeersdoeleinden 1 en 2, spoorwegendoeleinden, [waardevolle] waterloop en dijk).

De voorschriften zijn opgebouwd konform deze indeling van de bestemmingen.
Daarnaast komen er (met name binnen de vlakbestemmingen) allerlei kleinere elementen voor, welke nadere regeling behoeven. Deze zijn niet - zoals gebruikelijk - allemaal afzonderlijk bestemd, maar aangeduid op detailkaarten.
Deels betreft het de bebouwing (agrarisch, burgerwoningen, bedrijven etc.), deels landschappelijke - te beschermen - elementen (bos, houtwal, bomen, waterlopen, poelen en vennen) en deels wegen van lokaal belang (verhard, onverhard, fietspaden).
Al deze kleinere elementen vinden hun regeling binnen de bestemming waarin zij gelegen zijn. Zij zijn in de voorschriften derhalve niet terug te vinden als zelfstandige bestemmingen.
Als basis voor de detailkaarten is de bestaande toestand aangehouden.
Het al dan niet opnemen van de kleinere elementen en de wijze waarop, is evenwel bepaald door het te voeren beleid (onbelangrijke, danwel niet-gewenste elementen c.q. aktiviteiten zijn niet aangeduid).
De detailkaarten zijn derhalve niet te zien als bestaande toestandkaart of funktiekaart, maar vormen wezenlijk deel van het bestemmingsplan-beleid.
Om misverstanden te voorkomen is van alle gebouwde elementen een inventarisatielijst opgesteld, met de huidige en de bestemde aktiviteit.

De verhouding tussen de belemmeringenkaart en de overige plankaarten.

De belemmeringenkaart omvat beperkingen, die altijd gelden ongeacht de bestemming of aanduiding op de bestemmingenkaart, de detailkaarten en de kaart natuur en landschap. Deze kaart dient derhalve bij elke bouwaanvraag of aanlegvergunning gebruikt te worden, om te beoordelen of de nieuwe aktiviteit aanvaardbaar is gezien de geldende beperkingen.

Enkele praktijkvoorbeelden.

Voorbeeld 1.: bouwplannen met betrekking tot bestaande woningen, bedrijven etc.
In de meeste gevallen volstaat met beoordeling detailkaart, gekombineerd met de regeling van de bestemming waarbinnen het objekt gelegen is.

Voorbeeld 2.: bouwplannen met betrekking tot agrarische bedrijven.
Primair wordt de toelaatbaarheid hiervan beoordeeld aan de hand van de bepalingen terzake in de bestemming Agrarisch gebied met nadere aanduiding. Indien het een bestaand bedrijf betreft, is tevens het bouwvlak op de detailkaart van belang. Vergelijk met de kaart "natuur en landschap" is gewenst, om te be-

zien of het uit dat oogpunt gewenst is om te komen tot een andere oplossing dan mogelijk is via de basisregeling. In dat geval is sturing alleen mogelijk in overleg met betrokkenen, waarbij eventueel kompensatie kan worden geboden uit de middelen die voor de uitvoering van het Landschapsbeleidsplan ter beschikking staan.
De kaart "belemmeringen" kan van belang zijn bij uitbreiding of wijziging van het bouwvlak, bij nieuwvestiging, opstallen buiten het bouwvlak en bij de bouw van een (tweede) bedrijfswoning.

Voorbeeld 3.: werken ten behoeve van een betere agrarische bedrijfsvoering.
Primair is de kaart "bestemmingen" van belang. De agrarische bestemming is bepalend voor de toelaatbaarheid van uit te voeren werken. Er is een koppeling gemaakt met het Landschapsbeleidsplan voor de mate waarin iets toelaatbaar is.
Ook hier geldt dat, wanneer vanuit het Landschapsbeleidsplan een andere oplossing gewenst is dan de basisregeling toelaat, sturing alleen mogelijk is na overleg met betrokkene(n), waarbij eventueel kompensatie kan worden geboden uit de voor de uitvoering van het Landschapsbeleidsplan beschikbare middelen.

Voorbeeld 4.: werken ten behoeve van uitvoering van het Landschapsbeleidsplan.
Deze werken moeten in ieder geval passen binnen het beleid zoals vastgelegd in de kaart "natuur en landschap" met bijbehorende voorschriften. In een aantal gevallen is overeenstemming met betrokken personen en instanties noodzakelijk om tot uitvoering te komen.
In bepaalde gevallen zullen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigingen naar een meer op de beoogde ontwikkeling toegestpitste regeling.

9. 2. Bestemmingen.

In deze paragraaf zullen de gehanteerde bestemmingen nader worden toegelicht.

Vlakbestemmingen.

- Natuurgebied is de bestemming, die aan gebieden is gegeven, welke worden gekenmerkt door een zeer hoge natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarde: ongerepte, extensief betreden gebieden met veel gradiënten en interessante biotopen.

- Natuurgebied, militaire doeleinden is als dubbelbestemming toegepast waar in bestaande natuurgebieden tevens militaire aktiviteiten plaatsvinden (De Kogelvanger, Galderse Heide).

- Bosgebied is de bestemming die is gegeven aan de grotere bosmassieven, waarvan het behoud van belang is, aangezien ze onderdeel vormen van de ekologische hoofdstruktuur en de struktuur van het landschap.
  Daar waar het multifunktioneel gebruik voorop staat en het aspekt bosbouw een wezenlijk bestanddeel vormt van het beheer, komt de bestemming zonder nadere aanduiding voor. Daar waar het boskarakter samengaat met belangrijke natuur- en landschapswaarden, welke alleen kunnen worden behouden door terughoudend beheer en exploitatie, is aan de bestemming de aanduiding "met aksent natuur" toegevoegd.

- Agrarisch gebied is de bestemming voor het overgrote, resterende deel van het buitengebied. Alle momenteel als zodanig in gebruik zijnde gronden hebben deze bestemming gekregen. Op grond van de aktuele agrarische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde, is binnen deze bestemming een nadere differentiatie aangebracht. Voor alle duidelijkheid: deze differentiatie hoeft niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met die in het Landschapsbeleidsplan (kaart "natuur en landschap"); daar gaat het om wensbeelden, hier om bestaande waarden. Het tot ontwikkeling brengen van potentiële waarden kan niet in alle gevallen verplichtend worden opgelegd, het wensbeeld kan daarom veelal tot stand worden gebracht middels overleg met en eventueel financiële tegemoetkoming aan belanghebbenden.

  De nadere differentiaties binnen het Agrarisch gebied zijn:
  * (pr) primair agrarisch gebied (agrarische ontwikkeling primair);
  * (gl) glastuinbouwgebied (ontwikkeling glas-

AGRARISCH VESTIGINGSBELEID.

AARD VESTIGING	AGRARISCH GEBIED								
	(pr)	(kr)	(gl)	(lo)	(lk)	(lk + h)	(lk + ks)	(nr)	(na)
BESTAAND									
grondgebonden									
- omschakeling naar	+	+	+	+	+	+	+	+	+
- uitbreiding	+	+	+	+	+	+	+	+	+
niet grondgebonden									
- omschakeling naar	+	o	+	+	+	o	+	-	-
- uitbreiding	+	o	+	+	+	+	+	-	+
glas									
- omschakeling naar	+	-	+	-	-	-	-	-	-
- uitbreiding	+	+	+	-	+	+	+	-	-
NIEUW									
grondgebonden	o	o	-	o	o	-	-	-	-
niet grondgebonden	o	o	-	-	-	-	-	-	-
glas	-	-	o	-	-	-	-	-	-

+ : in beginsel mogelijk
o : onder voorwaarden mogelijk
- : in beginsel uitgesloten

AANLEGVERGUNNINGENBELEID AGRARISCH GEBIED.

Algemeen:
- verhardingen;
- leidingen;
- veranderen waterlopen.

Bijzonder:

AARD WERKZAAMHEDEN	AGRARISCH GEBIED					
	(lk)	(lk + h)	(lk + ks)	(lo)	(nr)	(na)
vellen en rooien	+	+	+			+
aanbrengen houtopstanden	+	+	+	+		+
veranderen reliëf	+	+	+		+	+
wijzigen kavelstruktuur			+			
veranderen waterhuishouding					+	+
scheuren grasland						+
omzetten grasland in bouwland					+	

+ : aanlegvergunning vereist

Uitgezonderd: - normaal beheer en agrarische bedrijfsvoering.

tuinbouw heeft voorrang boven andere agrarische bedrijfstakken);

* (lo) waardevolle landschappelijke openheid (agrarische ontwikkeling toegestaan, mits niet in strijd met behoud visuele openheid);
* (lk) landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde (agrarische ontwikkeling landschappelijk te toetsen via vestigingsbeleid en aanlegvergunningen);
* (lk+h) hoge landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde (idem als [lk] zonder vestigingsmogelijkheid);
* (ks) waardevolle kavelstruktuur (agrarische ontwikkeling dient rekening te houden met kavelstruktuur via aanlegvergunningen);
* (na) natuurwaarde (agrarische ontwikkeling middels aanlegvergunningen en vestigingsbeleid aan beperkingen gebonden vanwege aktuele natuurwaarden, een regeling welke veelal overeenkomt met het huidig agrarisch gebruik; welke immers het ontstaan van de natuurwaarden mogelijk heeft gemaakt);
* (nr) natuurrandligging (agrarische ontwikkeling middels aanlegvergunningen en stringent vestigingsbeleid gebonden aan beperkingen vanwege de ligging aangrenzend aan natuurgebied);
* (kr) kernrandligging (agrarische ontwikkeling middels een vestigingsbeleid gebonden aan beperkingen vanwege de ligging aangrenzend aan woongebied; deze zone is gemiddeld ± 250 m. breed en tevens bedoeld als overgangsgebied tussen het stedelijk en het buitengebied, waarin bepaalde funkties bij voorkeur gesitueerd zouden moeten worden).

Objektbestemmingen.

- Rekreatieve doeleinden is de bestemming voor de grotere objekten met een overwegend rekreatief karakter:
  * de ijsbaan bij kasteel Bouvigne;
  * de hockeyvelden, tennisbanen en de stroomtreinclub aan de Galderseweg;
  * camping Liesbos;
  * het speelterrein in het Liesbos;
  * het sportterrein aan de Rietdijk (Texas-bar);
  * het oefenterrein van "De Jonge Paardenvriend" aan de Rithsestraat.

  De overige (kleinere) elementen zijn geregeld via een aanduiding op de detailkaarten: de maneges en de sportvelden achter het café. Deze vallen aldus

onder de bestemming "Agrarisch gebied".

- Bijzondere doeleinden is de bestemming voor de objekten met een bijzondere funktie, zoals nader omschreven in paragraaf 6.7.
  De regeling is afgestemd op de huidige toestand en de op eigen terrein toe te laten verdere ontwikkeling.

- Rioolwaterzuivering is de specifieke bestemming voor het kompleks aan de A16.

Lijnbestemmingen.

- Verkeersdoeleinden 1 betreft het kleine stukje A58 in het meest zuidelijke deel van deelgebied Mastbos.
  De overige delen van rijkswegen in het buitengebied van Breda worden te zijner tijd onder een afzonderlijk bestemmingsplan geregeld, in verband met een voorgenomen rekonstruktie van de A16 en het kruispunt A16 - A58.

- Verkeersdoeleinden 2 betreft de wegen van de zogenaamde 3e en 4e orde, zoals genoemd in paragraaf 6.1.1.

- Spoorwegendoeleinden betreft de spoorlijn Breda - Roosendaal - Middelburg.

- Waterloop is de bestemming voor de grotere gekanaliseerde waterlopen Aa of Weerijs en Mark.

- Waardevolle waterloop is de bestemming voor de kleinere waterlopen, vaak met natuurlijke oevers, welke om hun waarde specifiek beheer en onderhoud vragen.

- Dijk is de bestemming voor de oude en de nieuwe dijk langs de Mark in deelgebied Haagse Beemden.

9. 3. Wijzigingsbevoegdheden.

In het bestemmingsplan zijn ondermeer de volgende wijzigingsbevoegdheden opgenomen:

- natuurgebied, militaire doeleinden (De Kogelvanger) kan omgezet worden in natuurgebied, dit in verband met de op handen zijnde afstoting van het militair terrein;
- het gebied ten noorden van de Aa of Weerijs en ten oosten van de A16 (kortweg 't Hout genoemd) kan middels de in dit plan opgenomen regeling in zijn geheel nader ingericht worden als 18-hole golfbaan.
  De wijzigingsbevoegdheid is hier toegepast, omdat het niet een gemeentelijk beleidsvoornemen betreft, maar een initiatief dat door derden wordt genomen. Voorwaarden zijn:
  * ontwikkeling van de golfbaan mag niet leiden tot aantasting, direkt of indirekt, van natuurfunkties in 't Hout;
  * in de gebieden aangeduid met (lk+h) en (na) moeten de waterhuishouding en de verkaveling worden gehandhaafd;
  * de ekologische gradiënten moeten worden gehandhaafd;
  * bij de inrichting moet worden rekening gehouden met het meest milieuvriendelijke alternatief zoals beschreven in het dan beschikbare milieu-effektrapport;
  * er is geen aanvullende bebouwing toegestaan buiten het agrarisch bouwvlak (ook geen afrasteringen).

  Daarnaast zijn er een aantal nadere voorwaarden te stellen aan het gebruik en beheer van de golfbaan (die konsekwenties hebben voor natuur, landschap en milieu). Deze worden geregeld in een afzonderllijk te verlenen milieu-vergunning;
- via het Landschapsbeleidsplan is het mogelijk dat delen van het buitengebied een zodanig ander karakter krijgen dat bestemmingswijziging op zijn plaats is (bijvoorbeeld bij aanleg natuurterreinen en/of bos). Het plan biedt deze mogelijkheid naargelang de behoefte.

9. 4. De bestemmingenkaart gebiedsgewijs toegelicht.

Deelgebied I. Haagse Beemden.

Vigerend Streekplan: agrarisch gebied met natuurwaarde voor Rooskensdonk en het hele gebied ten oosten van de hoofdwaterlossing. Weidevogel- en/of ganzengebied voor het open middengebied.
Ontwerp-Streekplan: natuurkerngebied voor Rooskensdonk en het centrale deel grenzend aan de Mark en natuurontwikkelingsgebied aan de oostzijde van het plangebied. Glastuinbouw als ontwikkelingspotentie voor het gebied Keihoef.
Bestemmingsplan: de regeling volgt in grote zijnen het Ruilverkavelingsplan Haagse Beemden-Oost, dat nog zeer onlangs zijn beslag heeft gekregen. In dat plan is vastgelegd in welk deel van het gebied natuur en landschap voorop staan en in welk deel het agrarisch belang gaat prevaleren. De ontwikkeling van de rundveehouderij in het grootschalige open weidegebied ligt voor de hand. In het kleinschalige Keihoef is vollegrondstuinbouw een meer geëigende en bij het landschap passende funktie (het ontwerp-Streekplan geeft hier onbegrijpelijkerwijs glastuinbouw als ontwikkelingsmogelijkheid aan).
Het algemeen wenselijke beeld is als volgt nader gedifferentieerd in bestemmingen:

- het deel van Rooskensdonk dat inmiddels als reservaat is ingericht en door Staatsbosbeheer wordt beheerd, is tot "natuurgebied" bestemd;
- het uitgestrekte weidegebied Kraaiennest - Hooydonk is onlangs optimaal ingericht voor agrarische doeleinden. De waarde als weidevogel- en/of ganzengebied is daardoor nagenoeg geheel verloren gegaan (overigens zijn deze werkzaamheden konform het door de provincie goedgekeurde Ruilverkavelingsplan verricht, de ornithologische waarde was hierin niet beschermd).
  Van belang is nog wel het wijdse open karakter, welke middels een geëigende bestemming veilig zal worden gesteld: A(lo), waarbij uitsluitend nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven is toegestaan;
- het deel van Rooskensdonk binnendijks, dat niet als reservaat is ingericht, heeft hiermee een zodanig sterke relatie (landschappelijk en waterhuishoudkundig) dat een speciale regeling nodig is om negatieve effekten op het natuurreservaat te voorkomen: Agrarisch gebied met natuurrandligging A(nr), vanwege de tevens gewenste bescherming van de waardevolle openheid, aangevuld tot A(lo+nr). De gronden buitendijks, die grenzen aan het natuurreservaat, zijn als gevolg van de ligging achter de dijk zodanig afgeschermd dat negatieve beïnvloeding niet te verwachten is: A(nr) als bescherming kan daardoor achterwege blijven;

- het weidegebied binnen de oude Markdijk, tegenover de bebouwde kom van Terheijden, is door de geïsoleerde ligging, de geohydrologische aard van het gebied en het extensieve agrarische gebruik, natuurwetenschappelijk van belang. Een bestemming die met deze waarden rekening houdt is hier wenselijk en, gezien het beperkt agrarisch belang, gerechtvaardigd: A(na);
- de aanleg van het Haagse Beemdenbos heeft in het kader van de ruilverkaveling Haagse Beemden-Oost zijn beslag gekregen. Een positieve bestemming "Bosgebied" ligt daarom voor de hand;
- in het gebied Slangwijk - Lange Bunder is sprake van meerdere kwaliteiten, landschappelijke kavelstruktuur en flora en fauna in sloten door (schoon) kwelwater. Een regeling, welke deze kwaliteiten veiligstelt in kombinatie met daarop aangepaste agrarische bedrijfsvoering, is op zijn plaats. A(na) lijkt daarvoor een te zware bestemming. A(lk+ks) beschermt de karakteristiek van de verkaveling (en daarmee het slotenstelsel) in hoofdlijnen, maar geeft meer ruimte aan het agrarisch gebruik en lijkt hier daarom de meest geëigende bestemming. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is hier niet gewenst en ook niet meer aan de orde, vandaar de toevoeging (+h);
- het gebied rond de Texas-bar was reeds landschappelijk aantrekkelijk en is onlangs aangevuld met bos, dat in het kader van de ruilverkaveling werd aangeplant. De kleinere, door het bos ingesloten, agrarische percelen rond de Texas-bar zijn van hoge landschappelijke waarde. Agrarische bedrijfsvestiging is hier niet (meer) gewenst en ook niet aan de orde: A(lk+h). De bospercelen zelf zijn bestemd tot "Bosgebied";
- het gebied Keihoef is landschappelijk niet overal even aantrekkelijk, maar manifesteert zich niettemin als een kleinschalig, vriendelijk geheel, met meerdere kwaliteiten (beplanting langs wegen en kavelgrenzen, kavelstruktuur). Een bestemming die rekening houdt met de meest geëigende agrarische aktiviteit (vollegrondstuinbouw), maar bepaalde werken toetst op hun landschappelijke aanvaardbaarheid, lijkt hier op zijn plaats: A(lk). In de direkte omgeving van het (positief bestemde) bosje lijkt daarenboven agrarische vestiging ongewenst: A(lk+h).
  Daar waar het gebied grenst aan de (geprojekteerde) woonbebouwing van de Haagse Beemden, is, in verband met de mogelijke milieuhinder, met dit gegeven in de regeling rekening te houden: A(lk+kr);
- het stukje slagenlandschap, dat door de (toekomstige) woonbebouwing van de Haagse Beemden wordt ingesloten, staat onder druk van intensief agrarisch gebruik (er is hier juist een nieuw bedrijf

gevestigd), maar heeft niettemin voldoende kwaliteit om te kiezen voor een op de bescherming van de karakteristiek van de verkaveling gerichte bestemming: A(lk+ks).
Het grootste deel ligt in de invloedssfeer van de toekomstige woonbebouwing, waar een kernrandregeling gewenst is: A(lk+ks+kr);
- meerdere grotere elementen, die een vaste plaats in het landschap hebben, zijn positief bestemd: rioolwaterzuivering, sportkompleks Texas-bar, de Mark, de hoofdwetering, de belangrijkste dijken en de spoorweg langs de A16.

Deelgebied II. Mastbos.

Vigerend Streekplan: agrarisch gebied/bosgebied met natuurwaarde voor het hele Mastbos en de daarin gelegen agrarische enklave. Agrarisch gebied met landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde voor het hele Markdal en delen van de zone tussen het Mastbos en de A16 (zie kaart tegenover bladzijde 24.).
Ontwerp-Streekplan: Mastbos deels natuurkerngebied (inklusief enklave) deels multifunktioneel bos, Markdal natuurontwikkelingsgebied en de zone tussen Mastbos en A16 deels natuurontwikkelingsgebied (dal Aa of Weerijs).
Bestemmingsplan: de bestemmingen volgen in grote lijnen het vigerend Streekplan. De natuurontwikkeling van de beekdalen is mogelijk gemaakt via het Landschapsbeleidsplan. Het Mastbos en de agrarische enklaves zijn konform de huidige waarden "zwaar" bestemd. Het Markdal heeft (nog) grote landschappelijke waarde en potentiële natuurwaarde. Verdere ontwikkeling van deze waarden is aanbevelenswaard en moet zeker niet gefrustreerd worden door te ruime agrarische bestemmingen. Ditzelfde geldt voor het deel van het Aa- of Weerijs-beekdal binnen dit deelgebied. De agrarische ontwikkeling is hier als het ware te bevriezen.
De zone tussen Mastbos en A16 is versnipperd: een duidelijke ontwikkelingsrichting is vanuit de bestaande situatie niet te geven. Ideaal zou zijn wanneer de A16 door grote boskompleksen visueel zou worden afgeschermd en nog slechts vollegrondstuinbouw zou worden toegelaten. De realiteit is dat de prioriteiten voor landschapsbouw elders liggen en dat in agrarische zin een verdere ontwikkeling van glastuinbouw moet worden verwacht. Omdat deze bedrijfstak hier wel mogelijk maar niet echt kansrijk is vanwege de versnippering, is de richting van de agrarische ontwikkeling vooralsnog vrij gelaten, zij het dat geen landschappelijk konflikt mag ontstaan met de interessante randzone van het Mastbos. Dit algemeen wenselijk beeld is als volgt nader gedifferentieerd in bestemmingen:

- het Mastbos is overwegend bestemd tot "Bosgebied", een toereikende regeling voorzover sprake is van bos met een multifunktioneel karakter;
- het zuidelijk en oostelijk deel hebben een meer uitgesproken natuurlijk karakter, meer reliëf en minder rekreatieve druk: hierom is gekozen voor de bestemming "Bosgebied", met aksent natuur;
- ook het noordelijke deel heeft bijzondere natuurwaarden die een daarop afgestemd beheer vragen (reigers, vleermuizen). Daarom ook hier "Bosgebied", met aksent natuur;
- het af te stoten militair terrein "De Kogelvanger" en het aangrenzende drassige terrein van Staatsbosbeheer, hebben een geheel eigen, zeer waardevolle, natuurwetenschappelijke karakteristiek en waarde, die ver uitstijgt boven de rest van het Mastbos en ook bijzondere bescherming verdient: de bestemming "Natuurgebied", voorzover nog militair in gebruik, bestemd als "Natuurgebied, militaire doeleinden" (welke bestemming later via een wijzigingsbevoegdheid kan worden gewijzigd in de bestemming "Natuurgebied", wanneer de militaire funktie definitief is opgeheven);
- de twee kleinere open gebieden direkt ten zuiden daarvan zijn weliswaar agrarisch in gebruik, maar in eigendom van Staatsbosbeheer en vanwege hun geohydrologische gesteldheid natuurwetenschappelijk van waarde: A(na);
- het militair oefenterrein Galderse Heide ligt in een van de interessantere delen van het Mastboskompleks: veel hoog/laag, open/dicht, droog/natgradiënten.
  Aan het huidige militaire gebruik kan evenwel niet getornd worden: het is een van de te handhaven terreinen zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan "Militaire Terreinen". De gekozen bestemming is daarom een kombinatie van beide elementen: natuurgebied en militaire doeleinden;
- een gebiedje dat zich ook onderscheid binnen het Mastbos is het deel met de beide poelen langs de Galderseweg. De bijzondere kwaliteiten rechtvaardigen de bestemming "Natuurgebied";
- de ingesloten agrarische zone in het Mastboskompleks is door zijn ligging en de geomorfologische situatie landschappelijk zeer waardevol, maar intensief agrarisch in gebruik. Intrinsieke waarden van het gebied zelf, die een bestemming A(na) rechtvaardigen, zijn er onvoldoende. Wel is er duidelijk sprake van een ingesloten natuurrandligging waar beperkingen dienen te gelden, teneinde negatieve beïnvloeding van het aangrenzend natuurgebied te beperken. Samen met de landschappelijke waarde komt dit uit op A(lk+nr);
- de westelijke randzone van het Mastbos is kleinschalig, rijk gestoffeerd met groen en reliëf-

rijk. Mede gezien de ligging aan de grillige bosrand is hier zorgvuldigheid op zijn plaats bij de toelating van agrarische bebouwing en aktiviteiten: A(lk);
- de zone langs de A16 kent een amorfe struktuur en weinig landschapselementen. De aanwezigheid van de Rijksweg heeft ook een nadelige invloed op de landschapsbeleving. Er zijn geen gronden aanwezig om nadere voorwaarden te stellen aan het agrarisch gebruik, noch om een bepaalde aktiviteit te stimuleren: A(pr);
- de zone langs de Aa of Weerijs is landschappelijk van hoogwaardige kwaliteit: beekdal-morfologie, ingesloten ligging tussen bossen, kleinschalige kavelstruktuur. Natuurwaarden zijn hier niet in zodanige mate aanwezig dat zij een A(na)-bestemming rechtvaardigen. Wel lijkt het wenselijk verdere verdichting met bebouwing te voorkomen: A(lk+h);
- voor het Markdal geldt in het algemeen hetzelfde als voor het dal van de Aa of Weerijs: hoge landschappelijke kwaliteit en beperkte mogelijkheden voor agrarische ontwikkeling: A(lk+h). Voor een deel geldt evenwel dat sprake is van een rustige ligging, beperkt agrarisch gebruik en een intensieve kontaktzone tussen Mastbos en Mark. Hier is de bestemming A(na) het meest geëigend;
- voor het gebiedje rond de Trippelenberg geldt dat hier zowel landschappelijke als natuurwetenschappelijke waarden aantoonbaar zijn. Het bos en het agrarische gebied aan de noordzijde hebben vooral landschappelijke waarde, vandaar de bestemmingen "Bosgebied" en A(lk), in overeenstemming het het huidig agrarisch gebruik.
  De zuidzijde van het bos en het beekdal kennen een hoge natuurwaarde, vanwege de hoogteverschillen, kwelwater en het extensief agrarisch gebruik. De bestemming "Bosgebied" voorzien van de aanduiding "met aksent natuur" en A(na) zijn toegepast om deze waarde te beschermen c.q. verder te laten ontwikkelen;
- meerdere, grotere elementen die een vaste plaats in het landschap hebben, zijn positief bestemd: de beken, Aa of Weerijs en Bovenmark, de sportveldenkompleksen, Rijksweg A58, de Bouvignelaan en de daaraan gelegen instituten.

Deelgebied III. Breda-West.

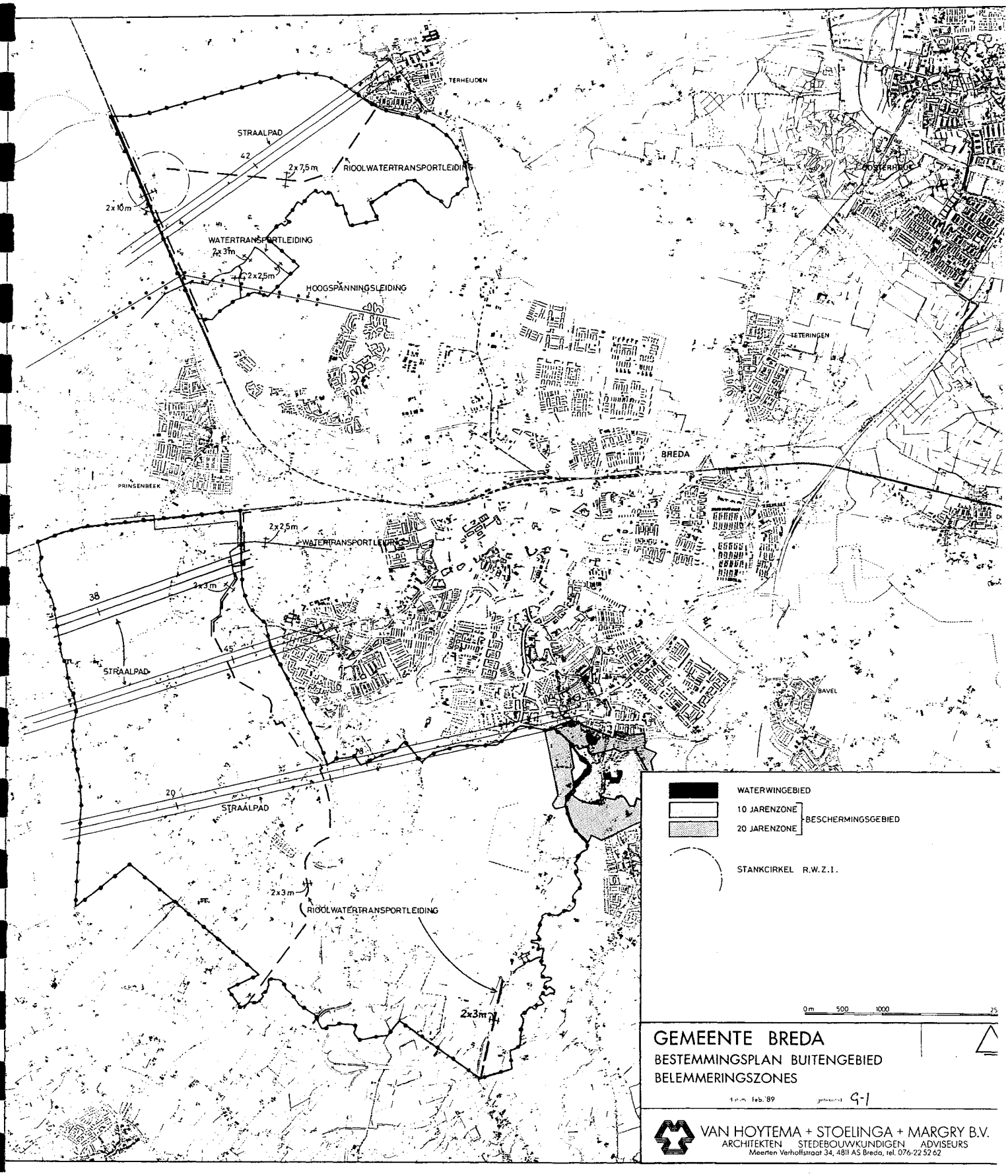
Vigerend-Streekplan: geeft de aanduiding agrarisch gebied/bosgebied met natuurwaarde aan de Krabbebossen, de uitlopers van natuurgebied de Vloeiweide en Klein Zwitserland, alsmede aan het Liesbos.
De aanduiding Agrarisch gebied met landschappelijke en/of kultuurhistorische waarde is gegeven aan het dal van de Aa of Weerijs, de Turfvaart en de Bij-

loop, alsmede aan de omgeving van Effen. De begrenzing van de bedoelde aanduiding is te zien op het betreffende kaartje tegenover bladzijde .
Ontwerp-Streekplan: natuurkerngebied voor Liesbos, Krabbebossen en uitlopers Vloeiweide. Natuurontwikkelingsgebied voor beekdal Aa of Weerijs, ekologische verbindingszone voor het dal van de Bijloop. Voor het grootste deel van dit deelgebied geeft het ontwerp-Streekplan als belangrijkste ontwikkelingsmogelijkheid voor de landbouw vollegrondstuinbouw en glastuinbouw aan.
Bestemmingsplan: ook hier geldt dat voor de bestemmingentoedeling in hoofdzaak het vigerend Streekplan is gevolgd, terwijl natuurontwikkeling mogelijk is gemaakt via de kaart "Natuur en landschap".
Alle grote boskompleksen hebben een positieve bestemming, voorzover daarvoor aanleiding was aangevuld met "aksent natuur" (delen van de door de provincie aangegeven natuurkerngebieden).
Voor wat betreft de agrarische ontwikkeling wordt aangesloten bij het zorgvuldige beleid van het vigerend Streekplan, dat uitging van de waarde en draagkracht van het landschap.
Een intensieve ontwikkeling is mogelijk in het open noordwestelijk deel en westelijk van het Liesbos [A(pr) en A(gl)], gunstig gelegen ten opzichte van de veiling en daarom geschikt als kompensatie voor de glastuinbouw die uit het stedelijk gebied Heilaar - Steenakker verplaatst moet worden, om daar ruimte te maken voor stedelijke funkties.
Een kleinschaliger ontwikkeling op de hogere dekzandgronden, bijvoorbeeld vollegrondstuinbouw via A(lk) en extensieve weidebouw in de waardevolle beekdalen [A(na) en A(lk+h)].
Mogelijkheden voor intensieve veehouderij zijn in het hele gebied nauwelijks meer aanwezig, gezien de daaraan inherente milieuproblematiek. De door het ontwerp-Streekplan aangegeven royale ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouw doen geen recht aan het waardevolle, kleinschalige landschap en wordt daarom als strijdig met het algemeen belang van natuur en landschap verworpen.
Het hierboven algemeen wenselijke beeld is als volgt nader gedifferentieerd in bestemmingen:

- het Liesbos heeft in overeenstemming met het huidige karakter en de aktuele waarde overwegend de bestemming "Bosgebied" gekregen.
  De centrale delen hebben een meer natuurlijk karakter en vertegenwoordigen belangrijke natuurwaarden. Het beheersplan voor het Liesbos van Staatsbosbeheer geeft voor deze delen een terughoudend, op natuurbehoud en natuurbouw gericht beleid aan. Vandaar de bestemming "Bosgebied" met de aanduiding "met aksent natuur".
  In een deel van het boskompleks overweegt de dagrekreatieve funktie. Van bos(-bouw) is hier

geen sprake. Ook het beheersplan gaat uit van handhaving van deze funktie. Gekozen is daarom voor de bestemming "Rekreatieve doeleinden";

- het gebied tussen de spoorweg en de noordzijde van het Liesbos heeft op zichzelf weinig waarde. Het ontleent echter betekenis aan zijn betrekkelijke openheid ten opzichte van het dichte bosmassief van het Liesbos. Dit toch al aan veel zijden volledig ingesloten bos zou uit landschappelijk en natuurwetenschappelijk oogpunt aan deze zijde niet te zeer onder druk moeten worden gezet. Agrarische vestiging en uitbreiding ware daarom te reguleren via A(lk);
- voor het gebied ten oosten van het Liesbos geldt dat de oorspronkelijke kenmerken van het dekzandlandschap nauwelijks meer de herkennen zijn door het intensieve agrarische gebruik (glastuinbouw). Het gebied wordt, mede gezien de gunstige ligging ten opzichte van de veiling, geschikt geacht voor verdere ontwikkeling van de glastuinbouw: A(gl). Dit geldt niet voor een klein deel langs de A16. Dit is landschappelijk zo fraai, dat het tegen verglazing en al te intensieve agrarische bedrijfsvoering zou moeten worden beschermd: A(lk);
- in het gebied ten oosten van het Liesbos is op korte termijn een ingrijpende verandering te verwachten: de aanleg van een nieuwe kruising tussen de A16 en de A58 en verbreding van de A16 tot 2 x 3 rijstroken.
  Wanneer meer duidelijkheid is over de aard, financiering en konsekwenties (met name akoestisch) van deze weg, zal hiervoor te zijner tijd een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure worden gebracht;
- het gebied tussen het Liesbos en de A58 kent nauwelijks agrarische funkties. De bosrand is bezet met een aaneengesloten rij van zeer royale woonhuizen op grote percelen. Vanaf de A58 is er daardoor nog een aantrekkelijk zicht op het Liesbos.
  Gezien het beperkte agrarische belang, is nieuwvestiging en glastuinbouw niet interessant. Vanwege het landschappelijk belang is daarom gekozen voor A(lk+h), waarbij deze ontwikkeling is uitgesloten;
- het grootste deel van het gebied ten zuiden van de A58 leent zich, door zijn landschappelijke en natuurwetenschappelijke kwaliteiten en potenties, hoofdzakelijk nog voor vollegrondstuinbouw en extensieve (rund-)veehouderij en soortgelijke agrarische bedrijfstakken.
  Slechts het gedeelte tussen de Liesstraat, Moerdijkse Postbaan en de zijtak van de Bijloop is geschikt voor intensievere bedrijfsvoering, vanwege zijn weinig interessante open landschapsbeeld.



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

BELEMMERINGSZONES

datum feb.'89 gekeurd 9-1

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.

ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS

Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

Mede gezien de reeds aanwezige aanzetten in die richting en de gunstige ligging ten opzichte van de veiling, lijkt dit gebied zeer geschikt verder ontwikkeld te worden als glastuinbouwkonsentratiegebied, te benutten als overloopgebied voor glastuinbouw wanneer de uitbreiding van het stedelijk gebied van Breda in Heilaar - Steenakker ten koste zou moeten gaan van daar bestaande glastuinbouwbedrijven.
Er is daarom gekozen voor de specifiek op de ontwikkeling van glastuinbouw gerichte bestemming A(gl). Verdere ontwikkeling van glastuinbouw in dit deelgebied (zoals het ontwerp-Streekplan voorstelt) is onverenigbaar met de kwaliteit van het landschap en wordt daarom niet voorgestaan;

- het grootste deel van het deelgebied Breda-West, ten zuiden van de A58, is landschappelijk gevarieerd en geomorfologisch interessant, met nog vrij ongerepte overgangen tussen beekdalen en dekzandgronden, maar kent door het agrarisch gebruik weinig aktuele natuurwaarden.
  Vollegrondstuinbouw op de dekzandgronden en extensieve rundveehouderij in de beekdalen, is hier het meest op zijn plaats. Met de bestemming A(lk) wordt rekening gehouden met zowel de landschappelijke waarden als de meest geschikte agrarische ontwikkeling.
  Verdere ontwikkeling van de natuurwaarde van de beekdalen zou kunnen plaatsvinden door verdere intensivering van het agrarisch gebruik (beheersovereenkomsten) en aanleg kleine landschapselementen (poelen, moeras etc.), mogelijk gemaakt via het Landschapsbeleidsplan;
- het gebied dat de uitloper vormt van landgoed De Vloeiweide, mag gerekend worden tot een van de waardevolste delen van het Bredase buitengebied: een komplekse landschappelijke opbouw, aktuele en potentiële natuurwaarden, geomorfologisch heel bijzonder. Een terughoudend beleid ten aanzien van agrarische ontwikkelingen is hier zeker op zijn plaats: A(lk+h) daar waar het alleen landschappelijk waardevol gebied betreft en A(na) langs de bovenloop van de beek. Gezien hun belang in het landschapsbeeld zijn alle verspreide bosjes bestemd tot "Bosgebied", voorzover grenzend aan de Vloeiweide aangevuld met "aksent natuur";
- de kern Effen zelf is buiten het plan gelaten. Hiervoor zal te zijner tijd een afzonderlijk plan in procedure worden gebracht. Het gebied direkt aangrenzend is voor een deel rijk gestoffeerd, maar struktureel en ruimtelijk weinig bijzonder en voor een deel open, maar ruimtelijk fraai. Mede gezien de dichte woonbebouwing dienen aan agrarische vestigingen, bedrijfsvoering en bebouwing voorwaarden te worden gesteld: A(lk).
  Rond de kern Effen zijn, in verband met mogelijke

milieuhinder, nadere regelen te stellen aan agrarische ontwikkelingen: A(lk+kr);

- westelijk langs de A16 en de Rijsbergseweg zijn geen bijzondere landschappelijke kwaliteiten aanwezig. Aan het agrarisch gebruik zijn daar in principe geen extra beperkingen op te leggen: A(pr);
- voor de Krabbebossen geldt hetzelfde als voor de uitlopers van de Vloeiweide: het is een aantrekkelijk en op meerdere punten waardevol gebied. Ook hier is ten aanzien van agrarische ontwikkelingen een terughoudend beleid gewenst.
  De bossen zijn deels bestemd tot "Bosgebied" deels, voorzover van een bijzondere geomorfologische en natuurwetenschappelijke situatie sprake is, tot "Bosgebied met aksent natuur". De randzones en enklaves zijn bestemd tot A(lk+h) (geen natuurwaarde, wel hoge landschappelijke waarde, nieuwe agrarische bebouwing niet aanvaardbaar), de overgang naar het dal van de Aa of Weerijs: A(na) (vanwege bijzondere ligging en extensief agrarisch gebruik van groot belang voor flora en fauna);
- het dal van de Aa of Weerijs kan onderscheiden worden naar het noordelijk en het zuidelijk deel. Het noordelijk deel sluit qua landschappelijk beeld en waarde aan bij het vervolg in het deelgebied Mastbos: A(lk+h) is hier zeker gerechtvaardigd. Verdere ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarde is mogelijk via het Landschapsbeleidsplan.
  Het zuidelijk deel sluit aan bij het Krabbebossenkompleks: het is geomorfologisch, natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevol, hetgeen aanleiding is voor de zwaardere bestemming A(na);
- meerdere grotere elementen, die een vaste plaats in het landschap hebben, zijn positief bestemd: camping Liesbos, enkele openbare gebouwen langs de A58, de Rijsbergseweg en enkele kleinere elementen. Voor wat betreft de waterlopen is onderscheid gemaakt naar "waardevolle waterlopen" indien sprake is van bijzondere natuurwaarden en natuurlijke oevers (Bijloop en Turfvaart), en "waterlopen" wanneer het natuurbelang niet zodanig is dat aan beheer en onderhoud speciale eisen moeten worden gesteld.

9. 5. Kaart "Natuur en landschap".

Zoals gesteld, geeft deze kaart illustratie van de hoofdlijnen van het beleid, zoals vastgelegd in het Landschapsbeleidsplan.
Dit beleid is in de voorschriften nader omschreven in artikel 4. en omvat 3 elementen:

- de beschrijving van de karakteristiek van het landschap en de daarbij passende ontwikkeling, onderscheiden naar overstromingslandschap, dekzandlandschap en beekdallandschap;
- de dragers van de eko-struktuur en de gewenste ontwikkeling daarvan, onderscheiden naar natte en droge ekologische verbindingszones;
- een gebiedsgewijze prioriteitstelling (de mate waarin het beleid ten aanzien van natuur en landschap voorrang zal krijgen boven andere belangen).

De kaart "natuur en landschap" volgt in grote lijnen de natuurlijke elementen, zoals die in het ontwerp-Streekplan zijn vervat (multifunktioneel bos, natuurkerngebied, natuurontwikkelingsgebied, ekologische verbindingszone). Het biedt als het ware de mogelijkheid van het vigerende Streekplan-beleid (gebaseerd op aktuele waarden, vastgelegd in de kaart "bestemmingen") over te stappen naar het voorgenomen Streekplan-beleid ten aanzien van natuur en landschap.
Op een belangrijk punt wijkt de kaart af van de plankaart bij het ontwerp-Streekplan: het centrale deel van deelgebied de Haagse Beemden wordt niet als waardevol natuur(kern)gebied aangemerkt. Dit gebied is onlangs ruilverkaveld en optimaal ingericht voor landbouw. De hier voorheen aanwezige (ornithologische) waarde is als gevolg daarvan verloren gegaan.

9. 6. Kaart "Belemmeringen".

Verschillende elementen in het plangebied geven door hun aard en/of regelingen, van bij het beheer of beleid betrokken instanties, belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.
Door het opnemen van deze zones in het bestemmingsplan worden de in het geding zijnde belangen verzekerd en ontstaat duidelijkheid op welke gronden welke belemmeringen van toepassing zijn.
Onderstaand volgt een overzicht van voor de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied relevante belemmeringszones, zoals opgenomen in de kaart "belemmeringszones":

- zones langs ondergrondse en bovengrondse leidingen: binnen deze zones mogen geen werken worden verricht die het veilig funktioneren van de leidingen kunnen belemmeren. De breedte varieert al naargelang de aard en funktie van de leiding;
- straalpaden: binnen deze zones gelden hoogtematen, die niet overschreden mogen worden;
- beschermingszones rond het waterwingebied, dat net buiten het plangebied (ten oosten van de Ulvenhoutselaan) is gelegen. De inhoud van de beperkingen die hier gelden zijn reeds in hoofdstuk 7. aangeduid;
- rioolwaterzuiveringsinstallatie-zone: rond de r.w.z.i. Nieuwveer in het deelgebied Haagse Beemden (zie hoofdstuk 7.);
- zone industrie-lawaai: rond industrieterrein Breda-Noord (zie hoofdstuk 7.);
- zone lawaai r.w.z.i.: rond r.w.z.i. Nieuwveer in deelgebied Haagse Beemden (zie hoofdstuk 7.);
- zone spoorweglawaai: langs de beide in het plangebied voorkomende spoorwegen (zie hoofdstuk 7.);
- zone wegverkeerslawaai: langs onderzoeksplichtige wegen in het plangebied (zie hoofdstuk 7.);
- 100 m.-zone langs rijkswegen: langs de wegen van de eerste orde is een bebouwingsvrije zone van 100 m. in acht te nemen (voorschrift Rijkswaterstaat). In bepaalde gevallen kan ontheffing worden verleend;
- dorpsgezicht Ginneken: het betreft het beschermd dorpsgezicht zoals op 27 september 1991 is aangegeven door de ministers van W.V.C. en V.R.O.M. (zie ook onder 10.2.2.).

De exakte ligging en omvang van de belemmeringszones is op de betreffende deelkaart (die deel uitmaakt van de bestemmingsplanregeling) aangegeven.

9. 7. Detailkaarten Haagse Beemden, Breda-West en Mastbos.

Deze kaarten bieden de mogelijkheid, binnen de globale regeling van de bestemmingen, tot nadere bepalingen te komen. Het betreft kleinere elementen die vanouds bijzondere aandacht hebben in het provinciaal beleid ten aanzien van het buitengebied.
De meeste gegevens zijn door zeer uitvoerig onderzoek in het veld en van de beschikbare dossiers verkregen.
Inzicht in de omvang en aard van de agrarische bedrijven is verkregen via een agrarische enquête (zie hoofdstuk 5.).

Opgemerkt moet echter worden dat de deelkaarten geen "bestaande toestand"-kaarten zijn, maar aangeven welk beleid ten aanzien van kleinere elementen wordt voorgestaan op basis van de bestaande toestand.
Niet elke bestaande funktie heeft een positieve regeling gekregen. Ter nadere toelichting hiervan het volgende:

- burgerwoningen: deze zijn alleen op de detailkaarten aangegeven voorzover in goede bouwkundige staat verkerend en permanent legaal bewoond. Al naargelang de bestaande passende inhoud van de woning is voorzien in een uitbreiding, terwijl het oppervlak aan bijgebouwen bij iedere woning is gesteld op maximaal 60 m²;
- rekreatiewoningen: deze zijn alleen opgenomen voorzover legaal gerealiseerd en bewoond. Van iedere rekreatiewoning is het oppervlak bepaald op maximaal 45 m² en van de bijgebouwen op maximaal 18 m². Kenmerkend voor het gebruik is het niet permanent bewoond worden;
- agrarische bedrijven: deze zijn via een agrarisch bouwvlak opgenomen voorzover uit de agrarische enquête, het veldonderzoek en beschikbare dossiers gebleken is dat het om een gebouw of een verzameling van gebouwen gaat met een overwegend agrarische funktie.
  Daar waar nauwelijks meer sprake is van agrarische aktiviteit (de rustende boer, de hobby-boer, de bewoner die elders een volwaardig beroep uitoefent) is geen bouwvlak gegeven, maar een andere meer passende aanduiding (meestal: wonen). Dit houdt in dat niet elk aangegeven bouwvlak per definitie een volwaardig agrarisch bedrijf hoeft te betreffen, wèl dat het om levensvatbare of potentieel levensvatbare agrarische aktiviteiten gaat;
- agrarische neven- en/of hulpbedrijven: deze hebben alle een daarop afgestemde regeling gekregen. Het betreft de volgende elementen:
  * Werftseweg 1;
  * Overaseweg 34;

* Westrikseweg 14;
* Sprundelsebaan 183;
* Rithsestraat 177;

- horecabedrijven: deze hebben alle een daarop afgestemde regeling gekregen. Het betreft:
  * Heistraat 15 (café);
  * Liesboslaan 289 (Chinees restaurant);
  * Marellenweg 8 (hotel/restaurant);
  * Oude Liesboslaan 172 (café);
  * Rietdijk 6 (café);
  * Rijsbergseweg 258 (restaurant);
  * Sprundelsebaan 109 (café);
  * Galderseweg 55 (café en basis C.B.R.);
  * Galderseweg 27 (café);
  * Bouvignelaan 3 (restaurant).

  Het karakter van het horecabedrijf is niet in de voorschriften vastgelegd;
- dierenpensions: deze hebben alle een daarop afgestemde regeling gekregen. Het betreft:
  * Grintweg 18;
  * Leursebaan 430;
  * Vaareindseweg 70;
- maneges e.d.: deze hebben alle een daarop afgestemde regeling gekregen. Het betreft:
  * Marellenweg 20 (paardenfokkerij);
  * Oude Molenweg (naast nr. 10) (manege);
  * Rijsbergseweg 537 (manege);
  * Sintelweg 5-7 (ponyfokkerij en -pension);
  * Sprundelsebaan 31 (paardenhouderij en -pension);
- kleinere sportvelden: zijn alle als aanduiding op de detailkaart opgenomen (de grotere zijn bestemd tot "rekreatieve doeleinden"). Het betreft:
  * sportvelden Heistraat (achter café Dennelucht);
  * sportveld Liesstraat (naast nr. 1);
  * sportveld Rijsbergseweg (achter gemeenschapshuis "De Kievitslaar");
  * hondenclub Overaseweg (achter nr. 236);
  * hondenclub Kluisstraat nr. 2a;
- niet agrarische bedrijven: deze zijn alleen met een aanduiding op de detailkaarten opgenomen, indien vaststaat dat zij ter plaatse legaal (dit wil zeggen niet in strijd met het vigerende bestemmingsplan) zijn gevestigd. Per toegelaten bedrijf is bezien welke ontwikkelingsmogelijkheden mogelijk c.q. aanvaardbaar zijn:
  * Hooydonkseweg 3b: huidige bebouwing + 15% (sloopbedrijf);
  * Heiakkerpad 15: huidige bebouwing + 15% (koperverwerkend bedrijf);
  * Rijsbergseweg 250: huidige bebouwing + 15% (groothandel dierenvoer);
  * Rijsbergseweg 261: huidige bebouwing + 15% (handel in systeemplafonds);
  * Rijsbergseweg 263: huidige bebouwing + 15%

(autohandel/garagebedrijf);
* Rijsbergseweg 276: huidige bebouwing + 15% (wegenbouwbedrijf);
* Rijsbergseweg 466: 20% van het oppervlak (sloperij);
* Hoenderparkweg 11: huidige bebouwing + 15% (garagebedrijf/spuiterij);
* Hoenderparkweg 14: 20% van het oppervlak (aannemer);
* Leursebaan 304/308: 30% van het oppervlak (landbouwreparatiebedrijf);
* Sprundelsebaan 89: huidige bebouwing + 15% (loodgietersbedrijf);
* Leursebaan 269: huidige bebouwing + 15% (bouw- en installatiebedrijf);
* Oude Rijsbergsebaan 21: 20% van het oppervlak (autohandel/garagebedrijf);
* Sintelweg 54: huidige bebouwing + 15% (schoonheidsinstituut);
* Rijsbergseweg perceel L 1671: 10% van het oppervlak (installatie-adviesburo);

- <u>ondergeschikte weg en fietspaden:</u> deze zijn aangegeven voorzover zij een openbaar karakter hebben;
- <u>waterlopen, poelen en vennen:</u> zijn voorzover van wezenlijk landschappelijk belang opgenomen (de grotere waterlopen zijn als zodanig bestemd);
- <u>beplantingselementen:</u> alle kleinere elementen, zoals houtwallen, bomenrijen en solitaire bomen, zijn voorzover van wezenlijk landschappelijk belang opgenomen. Niet opgenomen is de beplanting op woonpercelen en binnen agrarische bouwvlakken. De op de detailkaarten aangegeven bossen zijn bestemd tot Bos- of Natuurgebied en derhalve ook terug te vinden op de bestemmingenkaart. Zij zijn op detailkaarten enkel indikatief aangegeven ter oriëntatie;
- <u>monumenten:</u> alle op de lijst van Rijksmonumenten voorkomende gebouwen en gebouwenkompleksen zijn als zodanig aangeduid. Het betreft de volgende percelen:
  * Bredestraat 9, sektie I nr. 1121;
  * Zanddreef 4, sektie E nr. 2177;
  * Zanddreef ongenummerd, sektie E nr. 2213;
  * Westerikweg 26, sektie F nr. 979;
  * Vaareindseweg 14, sektie F nrs. 776 en 779;
  * Oude Liesboslaan 249, 252 en 253, sektie N nrs. 1320, 1321 en 1322;
  * Zoutlandseweg 9, sektie N nrs. 863 en 905;
  * Sprundelsebaan 60, sektie N nr. 1502;
  * Sprundelsebaan 47 en 49, sektie N nrs. 980 en 979;
  * Sprundelsebaan 110, sektie M nr. 134;
  * Sprundelsebaan 75, sektie N nr. 1179;
  * Rithsestraat 306, sektie M nr. 1424;
  * Rithsestraat 285, sektie M nr. 1482;

* Rithsestraat 146, sektie N nr. 1518;
* Raamschoorseweg 30, sektie M nr. 1487;
* Overaseweg 186, sektie K nr. 1074;
* Overaseweg 188, sektie K nr. 214;
* Overaseweg 210, sektie K nr. 1103;
* Overaseweg 230, sektie K nrs. 262 en 635;
* Bouvignelaan 5, sektie H nr. 1770;
* Reeptiend 50, sektie H nr. 1815;
* Galderseweg 73 en 75, sektie H nr. 2242;
* Galderseweg 79, sektie H nr. 777;
* Galderseweg 89 en 89 bis, sektie H nr. 2001;
* Bagvensestraat 11 en 13, sektie P nr. 130.

10. Resultaten vooroverleg.

10. 1. P.P.C.

De P.P.C. heeft haar reaktie op het onderhavige Landschapsbeleidsplan neergelegd in haar adviesnota, d.d. 25 februari 1991.
Onderstaand zal deze adviesnota worden besproken.

Beschrijving in hoofdlijnen.

Aan de door de P.P.C. gevraagde verduidelijking tussen het Landschapsbeleidsplan de bestemmingsplanregeling, is nadere aandacht gegeven door uitbreiding van de elementen die bij de afweging een rol spelen.

Planopzet.

De door de P.P.C. gekonstateerde discrepanties zijn weggenomen.

Koppeling Landschapsbeleidsplan.

De opmerking met betrekking tot onduidelijkheid in de differentiatie tussen "ontwikkelen", "handhaven", "afstemmen" en "volgen" wordt dezerzijds gedeeld. Er is daarom gekozen voor een opzet waarbij nog slechts onderscheid wordt gemaakt naar "ontwikkelen" (natuur en landschap primair), "handhaven" (natuur/landschap en landbouw in evenwicht) en "volgen" (landbouw primair).

De woorden "zo mogelijk" (P.P.C.-advies bladzijde 2., 7e regel van onder) zijn in de voorschriften niet gebezigd. De opmerking moet op een misverstand berusten.
De redaktie van 4.2. onder 5. is inderdaad erg absoluut en beperkt daardoor de uitvoering van het Landschapsbeleidsplan.
De tekst is op dit punt herzien en biedt nu ruimte voor uitvoering wanneer algemeen het belang daarvan wordt onderschreven (hetgeen impliceert dat niet iedereen het hiermee eens hoeft te zijn).

De kaart "hoofdbestemmingen" en "natuur en landschap" zijn meer op elkaar afgestemd. Dat er verschillen blijven is logisch en inherent aan het verschil tussen de aktuele en de wenselijke situaties.

Milieu.

In de voorgestelde opzet werd nadrukkelijk een Ruimtelijke Ordening-beleid geformuleerd met verwijzing naar een aanvullend Hinderwet-beleid.

Het inmiddels gegroeide inzicht dat beide meer geïntegreerd zouden moeten zijn, kan van het Ruimtelijke Ordening-beleid in een bestemmingsplan nog geen Hinderwet-beleid maken. In de voorschriften wordt wel een duidelijker relatie gelegd met de toepassing van de milieuwetgeving, zoals die in het gemeentelijk beleid gestalte krijgt.

Streekplanbeleid.

Teneinde aan te geven in welke verhouding het bestemmingsplan staat ten opzichte van het vigerende- en ontwerp-Streekplan is per deelgebied een nadere motivatie in deze zin gegeven.

Natuur en landschap.

De opmerking van de P.P.C. dat het kaartje "landschapswaardering" de doorslag heeft gegeven bij de bestemmingskeuze, wordt geenszins gedeeld en wordt ook door de P.P.C. op geen enkele wijze onderbouwd. Door de hele toelichting heen zijn alle aspekten aan de orde gesteld en hebben bij de bestemmingskeuze een evenredige rol gespeeld.
Van een loskoppeling van bepaalde aspekten is geen sprake.
Vreemd is het dat de P.P.C. zich lovend uitlaat over het natuur- en landschapsonderzoek maar daar tegelijk grote vraagtekens bij zet.
Mogelijk baseert de P.P.C. zich op (verouderd) materiaal over de plaatselijke situatie en de specifieke natuurwaarden.
Het gebied ten noorden van de Haagse Beemden is namelijk onlangs konform de ruilverkaveling volledig diepgeploegd en rechtgetrokken, zodat van ornithologische waarde amper meer sprake is.

Landbouw en milieu.

De gevraagde aanvulling van de toelichting heeft plaatsgevonden. Het aspekt "milieu" heeft meer aandacht gekregen en er is een duidelijker relatie gelegd tussen de uitkomsten van de agrarische enquête, de stedelijke ontwikkelingen rond de veiling en de bestemmingstoedeling (met name glastuinbouw).

Agrarische bouwblokken.

De door de P.P.C. gekonstateerde discrepantie op een aantal punten tussen de feitelijke situatie en de toegediende bestemming (bedoeld is: aanduiding) van agrarische bedrijven, wordt onderschreven. In de planvoorbereiding is op dit punt onvoldoende afstemming geweest tussen de verschillende betrokken instanties, personen en diensten van de gemeente.
De inventarisatie en agrarische enquête is daarom

geheel opnieuw bezien en in het plan verwerkt. De motivatie voor de gegeven bestemming c.q. aanduiding is in de toelichting nader omschreven.

Niet-agrarische bedrijven.

De door de P.P.C. aangegeven probleempunten zijn eveneens aangekaart door de Kamer van Koophandel. Kortheidshalve wordt naar de uitgebreide reaktie daarop in hoofdstuk 10.2.10 verwezen.

Glastuinbouw.

De situering en omvang van het tot glastuinbouwgebied bestemde deel van het buitengebied is opnieuw bezien en in de toelichting nader gemotiveerd.
De suggestie van de P.P.C. om in glastuinbouw-konsentratiegebieden andere agrarische bedrijfstakken te weren is overgenomen. Zeker met deze toevoeging is er voldoende duidelijk en zinvol verschil tussen A(gl) en A(pr).
A(gl) zal door zijn ruimere, op glas toegespitste regeling vestiging van glastuinbouwbedrijven aantrekken en daardoor snel verdichten tot een aaneengesloten glasoppervlak. A(pr) wordt door de gehanteerde omvang van het glastuinbouwbedrijf minder interessant en blijft daardoor in landschappelijk opzicht opener.
De vraag of deze beiden niet tot één bestemming zouden moeten worden samengevoegd moet ons inziens dan ook zonder meer ontkennend worden beantwoord.

Sportveldjes.

Gezien de beoogde flexibiliteit in de planregeling wordt het betreurd dat de P.P.C. niet kan instemmen met het toelaten van sportveldjes zonder akkommodatie in de bestemming "Agrarisch gebied".
Gelet op het belang dat de P.P.C. aan dit punt hecht (kategorie 1.) is alsnog besloten de bestaande terreinen op de detailkaarten op te nemen en in de voorschriften hiernaar te verwijzen.

Landinrichting.

Uitgangspunt is dat het Landschapsbeleidsplan richtinggevend is voor de landinrichting.
Het is niet de bedoeling nu reeds wijzigingsbevoegdheden voor landinrichtingswerken op te nemen: specifieke ingrepen zijn op dit moment niet bekend en een algemene wijzigingsbevoegdheid is niet nodig aangezien het kader voor aanpassingen in het landschap reeds gegeven is.
Mocht de gegeven regeling niet toereikend blijken dan kan uitvoering van (onderdelen van) het landinrichtingsplan plaatsvinden via een planherziening.

Monumenten.

De lijst gemeentelijke monumenten is in bewerking. Gezien het omvangrijke onderzoek dat hiervoor nodig is, kan uitsluitsel over de waarde van de panden in het onderhavige plangebied nog wel enige tijd op zich laten wachten. Dit gegeven kon daarom niet meegenomen worden in de planregeling.

Een algemene regeling voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken in de omgeving van beschermde monumenten is moeilijk aan te geven en daarom niet opgenomen. Van geval tot geval zal voor wat betreft welstand moeten worden bezien of ontwikkelingen nabij monumenten aanvaardbaar zijn of niet.

Planbegrenzing.

De planbegrenzing is opnieuw nagelopen en gecheckt op aansluiting bij andere bestemmingsplannen binnen het stedelijk gebied.

Plankaarten algemeen.

De relatie tussen de kaart bestemmingen en de detailkaarten is: dat op de bestemmingenkaart alle bestemmingen zijn terug te vinden (vlakdekkend) en dat op de detailkaarten nadere aanduidingen daarbinnen zijn gegeven.
Daar waar op de detailkaart "wonen" staat aangegeven is dit een nadere aanduiding van de plaats waar - binnen de op de bestemmingenkaart gelegde bestemming, bijvoorbeeld Agrarisch gebied - wonen is toegestaan onder bepaalde voorwaarden. Wonen is dus geen bestemming.

Voor wat betreft bosjes en houtopstanden zijn er inderdaad verschillen tussen de detailkaarten en de hoofdbestemmingenkaart.
Deels betreft dit het bewust gekozen onderscheid tussen de belangrijkste, te bestemmen boskernen (op de hoofdbestemmingenkaart) en de kleinere bosjes en houtopstanden als aanduiding op de detailkaarten, zodat ten aanzien hiervan een ruimere regeling kan worden getroffen.
Dit onderscheid is duidelijk, belangrijk voor het herkennen van de grote lijnen van het plan en zinvol gezien het beoogde Landschapsbeleidsplan, dat immers niet alleen vastlegt maar ook ruimte voor landschapsverandering biedt.
Op dit onderdeel is het plan dan ook ongewijzigd gebleven.
Er waren echter ook - zoals de P.P.C. terecht opmerkt - onvolledigheden in de inventarisatie en tussen de plankaarten. Op dit punt is het plan nauwgezet gekontroleerd en waar nodig aangevuld c.q.

aangepast.

Voor wat betreft de natuurwaarden wordt opgemerkt dat in bepaalde gevallen de bestemming "Bos" of A(lk+h) voldoende zwaar wordt geacht om de gekonstateerde natuurwaarden te beschermen. Elke natuurwaarde hoeft niet direkt in de bestemming tot uitdrukking te komen. Niettemin was de opmerking van de P.P.C. terzake aanleiding het plan op dit punt nog eens kritisch door te nemen en in navolging van de methodiek in andere buitengebiedplannen de bestemming "Bosgebied" voorzien van de aanduiding "met aksent natuur" toe te passen in bosgebieden waar nadrukkelijk van bijzondere natuurwaarden sprake is.
Met de provincie zijn wij van mening dat de natuurwaarden in de beekdalen van de Mark en Aa of Weerijs zodanig aanwezig zijn, dat zij op ruimere schaal de toepassing van de bestemming A(na) vragen. Uitgangspunt moet evenwel zijn dat de zeer beperkende bestemmingen A(nr) en A(na), gezien het aanwezig agrarisch belang, zeer zorgvuldig en gedoseerd gegeven worden en alleen toegepast worden op basis van aktuele, in het gedrang komende natuurwaarden. Dit dient los gezien te worden van gunstige voorwaarden voor natuurbouw in deze beekdalen. Voor een dergelijke ontwikkeling biedt het plan nadrukkelijk de mogelijkheid via het Landschapsbeleidsplan. De zorgvuldigheid ten aanzien van aanwezige belangen komt daarin ons inziens beter tot zijn recht (overleg als voorwaarde) dan bij direkt ingrijpen middels genoemde bestemmingen.
De poldergebieden bij Hooydonk (het is overigens gewenst dat de P.P.C. zich preciezer uitdrukt bij dit soort plaatsbepaalde opmerkingen) hadden voorheen grote ornithologische waarde, doch deze is grotendeels verloren gegaan na de werken in het kader van de ruilverkaveling Haagse Beemden-Oost. Het is weinig voor de hand liggend om natuurwaarden te gaan beschermen in een zojuist diepgeploegd en rechtgetrokken gebied.
De natuurrandligging bij Rooskensdonk is naar aanleiding van de P.P.C.-opmerking terzake en de inspraak heroverwogen en aangepast (zie ook het inspraakverslag onder Haagse Beemden).

De mening van de P.P.C. dat verspreid liggende rekreatiewoningen onder het overgangsrecht moeten vallen, wordt niet gedeeld. Het betreft bestaande objekten die, voor zover legaal gerealiseerd, een positieve bestemming rechtvaardigen.
Permanente bewoning is op wens van de P.P.C. in de voorschriften uitgesloten.

Met betrekking tot de reserveringszone voor rekonstruktie van de A58/A16 wordt opgemerkt dat deze geheel buiten het plan is gelaten nu duidelijk is

geworden dat op zeer korte termijn een afzonderlijk plan hiervoor in procedure zal worden gebracht.

Plankaart Haagse Beemden.

Het verschil in het ruilverkavelingsplan en het bestemmingsplan is gelegen in het feit, dat gronden die gereserveerd waren voor bosaanleg uiteindelijk gezien de landschappelijke situatie voor een deel zo zijn ingevuld en voor het overige open zijn gelaten, met een op natuurontwikkeling gerichte inrichting en beleid. De regeling in het bestemmingsplan is op deze oplossing afgestemd.

De opmerkingen van de P.P.C. dat nieuwvestiging in het tot A(lk+ks) bestemde gebied zou moeten worden uitgesloten gezien de kwaliteiten van het gebied, wordt onderschreven: het plan is op dit punt aangepast.

Plankaart Mastbos.

Voor wat betreft de zone langs de A16 wordt door de P.P.C. een zwaardere bestemming in overweging gegeven. Opgemerkt wordt echter dat hier weliswaar nog sprake is van enige landschappelijke elementen, maar dat zeker geen sprake is van een waardevol totaalbeeld. Dit immers wordt mede bepaald door de encadrering: had het gebied in een bosachtige omgeving gelegen dan was het ongetwijfeld opgewaardeerd naar A(lk) vanwege de positieve uitstraling van bos. In dit geval echter wordt het gebied gedomineerd door de onafgeschermde A16 als storende faktor waardoor een restanten-landschap ontstaan is.
Van een waardevol te beschermen landschap is hierdoor nauwelijks sprake meer. Aan de eerder gegeven bestemming A(pr) is daarom vastgehouden.

Nadere motivatie vraagt de P.P.C. ook voor de bestemming die gegeven is aan de agrarische enklave in het Mastbos, met een verwijzing naar het nieuwe Streekplan, waarin het is aangegeven als natuurkerngebied. Echter, het is onduidelijk hoe de provincie tot deze aanduiding is kunnen komen. Het betreft immers agrarisch gebied met een normale agrarische bedrijfsvoering die, zoals bekend, weinig ruimte laat voor natuurwaarden. Dat het gebied hoge potenties heeft om natuurwaarden te ontwikkelen staat buiten kijf, maar deze omschakelmogelijkheid wordt al geboden middels het Landschapsbeleidsplan. De basisbestemming dient gebaseerd te zijn op aktuele waarden. Natuurwaarden zijn in het gebied zelf nauwelijks aanwezig, wel is er sprake van een ligging nabij een gebied met natuurwaarden, nader tot uitdrukking gebracht in de bestemming "Bosgebied" voorzien van de nadere aanduiding "met aksent natuur".

Op grond hiervan is besloten de enklave in zijn geheel mede te bestemmen tot A(nr).

Voor wat betreft de Galderse Heide is een soortgelijke opmerking gemaakt als het Ministerie van Defensie. Kortheidshalve wordt naar het antwoord op die reaktie verwezen.

Plankaart Breda-West.

De opmerking van de P.P.C. dat het gebied tussen de grens met Etten-Leur en de Vloeiweiden ondergewaardeerd is, wordt bij nader inzien onderschreven. Het plan is op dit punt aangepast konform het P.P.C.-advies: (A(lk)).

De bestemming A(gl) aan weerszijden van de A58 is naar aanleiding van de P.P.C.-opmerking terzake heroverwogen. Dit heeft geleid tot een verlegging van het glastuinbouw-konsentratiegebied naar de gronden ten zuiden van de Sprundelsebaan (landschappelijk weinig waardevol en reeds gekenmerkt door aanzienlijke glastuinbouwontwikkeling). De zone langs de A58 heeft de bestemming A(lk) gekregen.
De opmerking van de P.P.C. met betrekking tot het niet gewenst zijn van glastuinbouw in en nabij het beekdal van de Bijloop, is volledig in strijd met de aanduiding in het nieuwe Streekplan dat immers het hele gebied geschikt acht voor de ontwikkeling van glastuinbouw. Hier wordt derhalve niet verder op ingegaan.

Belemmeringenkaart.

De door de P.P.C. gekonstateerde lacunes zijn aangevuld.

Voorschriften.

Artikel 1.:
- lid 2., 3. en 4.: aangepast;
- lid 15.: om bedrijfsvormen met een experimenteel karakter uit te sluiten is het begrip "volwaardigheid" konform het ontwerp-Streekplan aangescherpt.
  Experimentele bedrijven etc. regelen bij planherziening.
  De differentiatie tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven en de daarbij behorende vestigingsregels, maken een nadere differentiatie naar bijzondere bedrijfsvormen ondoelmatig;
- lid 17.: niet aangepast. Definitie is konform verklarende woordenlijst ontwerp-Streekplan.
  Toegevoegd: definitie "agrarisch bouwvlak";
- lid 19.: aangepast: "Agrarisch aanverwant be-

drijf" wordt "Agrarisch neven- of hulpbedrijf".

Artikel 4.:
- lid 2.: aangepast (zie hiervoor);
- lid 2.: het bestemmingsplan verhindert niet de uitvoering van het Landschapsbeleidsplan, maar biedt daarvoor juist het planologisch kader;
- lid 2.: met de formulering "streven (naar)" in een beschrijving in hoofdlijnen, wordt voldoende duidelijk gemaakt op welke wijze het gemeentebestuur een gegeven bestemming wil realiseren;
- lid 2. sub 5.: aangepast.

Artikel 5. lid 5.2.:
- sub II.1.b.: aangepast;
- sub II.3.b.: tweede gedachtenstreepje aangepast;
- sub II.4.b.: aangepast;
- sub II.5.b.: niet aangepast: het plan schrijft een evenredige belangenafweging voor van agrarische en overige belangen. De overige belangen zijn in bestemming, doeleindenomschrijving en beschrijving in hoofdlijnen adequaat terug te vinden;
- sub II.5.c.: aangepast;
- sub II.5.g. (thans f.): voorzover nodig aangepast;
- sub II.6.: aangepast: agrarische bebouwing buiten agrarische bouwvlakken niet langer toegestaan;
- sub III.1.a.: aangepast;
- sub III.1.a.: toepassing van artikel 17. impliceert het toezicht van Gedeputeerde Staten. Aangepast;
- sub IV.1. en 2.: de kategorie Agrarisch aanverwante bedrijven is vervangen door "Agrarische neven- en/of hulpbedrijven". Aangepast;
- sub IV.1.d.: aangepast;
- sub VI.1.: aangepast.

Artikel 5. lid 5.4.:
- sub 1.: aangepast;
- sub 2.: aangepast;
- sub 3.: het inwinnen van het advies van de Direkteur L.N.O. wordt, gelet op duidelijke plankriteria (waaronder het Landschapsbeleidsplan), niet noodzakelijk geacht.

Artikel 5.5.: uitgebreid.

Artikel 6. lid 6.4. sub 1.g.: aangepast.

Artikel 7. lid 7.a. sub 1. (thans artikel 8.): aangepast.

Artikel 8. lid 8.1.: nieuwe bestemming "Natuurgebied, militaire doeleinden" (thans artikel 7.).

Artikel 9.: aangepast.

Artikel 10. lid 10. sub 2.2.: aangepast: eventuele extra dienstwoningen zullen bij planherziening worden geregeld.

Artikel 15. lid 15.1.: toegevoegde nieuwe bestemming "Waardevolle waterloop"; de beekdalen worden afzonderlijk bestemd.

Artikel 17. (thans artikel 18.):
- lid 1. sub a.: aangepaste regeling. Suggestie ten aanzien van Ruilverkavelingsplannen wordt niet overgenomen;
- lid 2. sub a.: aangepast. Kriteria als noodzaak voor uitbreiding/omschakeling etc. zijn in het plan vervat;
- lid 2. sub b.: aangepast;
- lid 2. sub d.: noodzaakskriteria is elders opgenomen (vergelijk artikel 5.2.II.7.);
- lid 2. sub g.: aangepast;
- lid 2. sub h.: aangepast.

10. 2. Overige reakties.

10. 2. 1. N.V. Nederlandse Gasunie.

R.: a. verschillende gastransportleidingen zijn niet op de belemmeringenkaart aangegeven. Verzoek dit alsnog te doen konform het ingetekende op een kopie van de belemmeringenkaart;
b. de belemmeringenzone heeft een breedte van 3 meter (zie legenda belemmeringenkaart) vanuit het hart van de gasleiding. Veiligheidshalve zou dit 4 meter moeten zijn: verzoek tot aanpassing.

A.: het plan is konform het verzoek aangepast.

10. 2. 2. Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

R.: a. het Markdal met zijn landschappelijke en natuurwetenschappelijke kwaliteit grenst aan het dorpsgezicht Ginneken, waarvoor een procedure als beschermd dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet gaande is, waarbij de gemeente Breda heeft verzocht het gebied ten westen van de Mark nabij kasteel Bouvigne hieraan toe te voegen. Ter bescherming van de waarden in het beekdalgebied, waarbij openheid en reliëf voorop staan, wordt verzocht een aanlegvergunningenstelsel voor de bestemming "Rekreatieve doeleinden" ten noorden van kasteel Bouvigne op te nemen;
b. in verband met de waardevolle situering van de vele tot beschermd monument aangewezen objekten in relatie tot het omringende landschap, wordt aangeraden het stelsel van nadere eisen op te nemen voor de gehele kategorie beschermde monumenten. In het plan is nu alleen een nadere eis voor de bestemming "Rekreatieve doeleinden" (artikel 10. lid 3. sub 1.d.) opgenomen;
c. op de in de bijlage opgenomen Monumentenlijst buitengebied is onder nr. 11. en 14. tweemaal hetzelfde objekt vermeld. Gaarne aanpassing.

A.: bij Besluit van 27 september 1991 hebben de Ministers van W.V.C. en V.R.O.M. het dorpsgezicht Ginneken aangewezen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 1. onder g. van de Monumentenwet 1988.
Voorzover het dorpsgezicht gelegen is in het onderhavige bestemmingsplan, is dit op de kaart "belemmeringen" aangeduid.
De onderliggende bestemmingen A(lk+h), BZ(1) en Rekreatieve doeleinden (1) bieden in voldoende mate de noodzakelijke planologische bescherming.
Voor het als "Rekreatieve doeleinden" (1) be-

stemde terrein is een hierop afgestemd aanlegvergunningsstelsel opgenomen.
Een algemene regeling voor de omgeving van rijksmonumenten is niet opgenomen (zie ook de reaktie op P.P.C.-advies hieromtrent).
De lijst van monumenten is konform het verzoek gekorrigeerd.

10. 2. 3. Ministerie van Defensie.

R.: a. het militair terrein "De Kogelvanger" is bestemd tot natuurgebied en staat op de lijst van in de toekomst af te stoten oefenterreinen. De toelichting (o.a. pag. 51) behoeft korrektie, aangezien het terrein nog niet afgestoten is;
b. de aktuele situatie is niet korrekt weergegeven. Voorgesteld wordt de bestemming als volgt te veranderen: "Natuurgebied tevens militair oefenterrein", eventueel met een wijzigingsbevoegdheid ingeval de overdracht plaatsvindt binnen de planperiode;
c. het inrichtingsplan Galderse Heide betreft slechts het door Defensie van de gemeente Breda gehuurd deel. Ter bescherming van de feitelijke defensie-eigendommen wordt voorgesteld de beschrijving in hoofdlijnen als volgt aan te passen:
"de gronden mogen worden gebruikt voor militaire doeleinden, echter voor zover het gebruik plaats vindt op grond van een met de gemeente gesloten huurovereenkomst, slechts konform het in overleg tussen de gemeente en het Ministerie van Defensie opgesteld inrichtingsplan voor de Galderse Heide";
d. verzoek tot opname van de hoogtematen van het tracé van de militaire straalverbinding Woensdrecht-Keizersveer, welke respektievelijk zijn 33, 35 en 36 m. +NAP.

A.: met de voorgestelde wijziging in toelichting en planopzet met betrekking tot het terrein "De Kogelvanger" kan gezien de aktuele situatie worden ingestemd.
Het plan is in deze zin aangepast (in de oorspronkelijke opzet was ervan uitgegaan dat de overdracht spoedig zijn beslag zou krijgen).
Met de aanpassing ten aanzien van de regeling voor het terrein Galderse Heide kan worden ingestemd.
De hoogtematen van het tracé van de militaire straalverbinding zijn opgenomen.

10. 2. 4. Hoogheemraadschap West-Brabant.

R.: a. de toelichting dient onder 6.1.1. "onder-

grondse transportleidingen" aangevuld te worden met de rioolwatertransportleiding "Rioolgemaal Galderriolering gemeente Breda".
De leiding dient ook op de plantekening 2-BR-401 te worden opgenomen;

b. een deel van de bestemming "Natuurgebied" (artikel 6.), "Agrarisch gebied met natuurrandligging" (A(nr), artikel 5.) en "Agrarisch gebied met waardevolle landschappelijke openheid" (A(lo), artikel 5.) fungeert tevens als bergboezem voor de rivier De Mark. Deze dubbelfunktie in plan aangeven;

c. - het met groen aangegeven deel van de dijk betreft het tracé van de effluentleiding van de r.w.z.i. Nieuwveer, is geen deel van het waterkeringenstelsel en kan derhalve binnen de bestemming "Dijk" van artikel 14. vervallen;
   - het met oranje aangegeven deel van de dijk betreft de funktie "rivieroever" en niet "waterkering". Van toepassing is het Reglement watergangen Noord-Brabant in plaats van het Reglement waterkeringen Noord-Brabant. Dit deel van de dijk aanwijzen als gronden met de bestemming "Waterstaatkundige doeleinden";
   - bij uitvoering van de werkzaamheden van artikel 14.4. is, naast een aanlegvergunning, eveneens nodig een ontheffing van de verbodsbepaling van het Reglement waterkeringen Noord-Brabant;
   - idem, ontheffing van Reglement watergangen Noord-Brabant nodig voor werkzaamheden van artikel 15.4.;

d. baggerdepot in de Molenpolder in bestemmingsplan opnemen, zoals is toegezegd bij brief van 13 oktober 1986.

A.: de rioolwatertransportleiding is inmiddels in toelichting en plankaart opgenomen.
De dubbelfunktie "bergboezem" in het gebied Rooskensdonk is een waterstaatkundige aangelegenheid en heeft in het plan een nadere regeling gekregen.
De bestemming "Dijk" ter plaatse van het tracé van de effluentleiding van de r.w.z.i. is konform het verzoek achterwege gelaten.
De bestemming "Dijk" ter plaatse van de rivieroever is gewijzigd in de bestemming "Waterloop" (waaronder tevens de wallekanten zijn begrepen).
Aldus wordt de huidige funktie recht gedaan en is de nieuwe (vage) bestemming "Waterstaatkundige doeleinden" (zoals voorgesteld door het Hoogheemraadschp) niet nodig.
Konform het verzoek is in de toelichting aandacht gegeven aan het bestaan van de Reglementen

voor watergangen en waterkeringen.
Over het baggerdepot is nader overleg met het Hoogheemraadschap gepleegd. Het bleek om vervuild slib te gaan, dat alleen gestort kan worden indien bepaalde maatregelen worden getroffen (gesloten systeem). Omdat dit ter plaatse landschappelijk niet aanvaardbaar is wordt met het Hoogheemraadschap naar een andere, meer passende lokatie voor het baggerdepot gezocht.

10. 2. 5. Waterschap De Aa of Weerijs.

R.: a. wijzen er eveneens op dat, naast een aanlegvergunning, ontheffing op grond van Reglement watergangen Noord-Brabant of Reglement waterkeringen Noord-Brabant nodig is;
b. niet alle watergangen zijn korrekt weergegeven. Bereid tot nadere informatie hierover.

A.: konform het verzoek is in de toelichting aandacht gegeven aan het bestaan van de Reglementen voor watergangen en waterkeringen.

10. 2. 6. Waterschap "De Boven-Mark".

R.: het aanbrengen van oeverbeschoeiing behoort tot de normale beheerstaak van het waterschap, welke wordt doorkruist indien voor het aanbrengen van oeverbeschoeiing in delen van de Boven-Mark een aanlegvergunning (artikel 15.4.) nodig is.

A.: werken, die het normale onderhoud en beheer betreffen, zijn van het aanlegverguningsvereiste uitgezonderd.

10. 2. 7. Nederlandse Spoorwegen.

R.: wijzen op konsekwenties voor het bestemmingsplan indien variant F. (gebundeld met de A16) van het tracé van de Hoge Snelheidslijn gekozen gaat worden (toelichting punt 8.3.).

A.: het tracé van de Hoge Snelheidslijn ligt nog niet vast.
Wanneer gekozen wordt voor het tracé langs de A16 (variant F.) is nog veel onderzoek nodig om de konsekwenties hiervan in beeld te brengen. Het vooruitlopen hierop heeft op dit moment geen zin. Voor een eventuele hoge snelheidslijn door het plangebied zal dan ook een afzonderlijk bestemmingsplan dienen te worden opgesteld.

10. 2. 8. Noordbrabantse Christelijke Boerenbond.

R.: het gemeentelijk beleid ten aanzien van het buitengebied krijgt middels het Landschapsbeleids-

plan kontouren. Alle nieuwe ontwikkelingen in de agrarische sektor, maar ook de bestaande agrarische aktiviteiten worden aan dit beleid getoetst, terwijl ontwikkelingen ten aanzien van natuur en landschap niet worden getoetst aan andere belangen in het buitengebied (bijvoorbeeld de gevolgen voor de agrarische sektor).

Het plan dient bijgesteld te worden zodat een gelijkwaardige afweging van (agrarische) belangen mogelijk is, zonder absolute prioriteit voor bepaalde belangen en waarden.

A.: de reaktie van de Noordbrabantse Christelijke Boerenbond is te begrijpen gezien de nieuwe, tamelijk experimentele opzet van het plan.
Voor alle duidelijkheid echter moet worden gesteld dat het plan - anders dan wordt gesuggereerd - geen onvoorwaardelijke voorrang aan natuur en landschap geeft.
Ter toelichting hierop: de basisregeling voor het buitengebied is gegeven in de hoofdbestemmingenkaart. Agrarisch belang en het belang van natuur/landschap zijn hier afgewogen op basis van de <u>aktuele</u> waarden.
Het Landschapsbeleidsplan geeft aan in welke mate deze waarden beschermd moeten worden, alsmede hoe en waar het landschap ontwikkeld <u>kan</u> worden.
Er is daarbij onderscheid gemaakt naar gebieden waar ontwikkeling van landschap/natuur prioriteit heeft en gebieden waar de agrarische ontwikkeling prioriteit heeft.
Bovendien geldt als algemene regel dat werkzaamheden in het kader van het Landschapsbeleidsplan alleen plaatsvinden met instemming van betrokken personen en instanties. Zo niet, dan valt men terug op de basisregeling gebaseerd op agrarische bedrijfsvoering, rekening houdend met de bescherming van bestaande waarden, vergelijkbaar met de gebruikelijke regelingen voor het buitengebied. Agrariërs worden dus niet beperkt door het Landschapsbeleidsplan, maar het Landschapsbeleidsplan is een mogelijkheid om het landschap en de natuur te ontwikkelen wanneer agrariërs daar de ruimte voor bieden.

10. 2. 9. <u>Rijkswaterstaat.</u>

R.: de grenzen van de reserveringszone ten behoeve van de rekonstruktie van Rijksweg A58 en de verbreding van Rijksweg A16 tot 2 x 3 rijstroken is niet geheel korrekt weergegeven.
Voorstel: bestemmingsplangrens ten oosten van de A16 laten samenvallen met de rekonstruktiegrens en deze aan te merken als grens van de reserve-

ringszone.

Het gedeelte ten oosten van de Moerdijkse Postbaan in de gemeente Breda te herzien ten behoeve van de bouw van een tunnel in de Moerdijkse Postbaan.
Voor Moerdijkse Postbaan een niet-zoneplichtig besluit te nemen.

A.: in verband met de rekonstruktie van de A16 / A58 wordt voor het betrokken tracé een afzonderlijk bestemmingsplan voorbereid. Dit planonderdeel is daarom buiten het onderhavig plan gelaten.

10. 2.10. Kamer van Koophandel.

R.: a. nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven niet alleen toestaan in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen in de bestemming "Kernrandgebied" maar ook langs de grote wegen als de Rijsbergsebaan, Overasebaan en Leursebaan, op een zelfde wijze als dit voor agrarisch-aanverwante bedrijven mogelijk is;
b. de niet-agrarische bedrijven moeten in huidige omvang gehandhaafd blijven en uitbreiding moet van geval tot geval bekeken worden (zie toelichting pag. 98). De voorschriften geven echter een zeer enge bestemming met slechts 15% uitbreidingsmogelijkheid voor niet-agrarische bedrijven en 20% voor agrarisch-aanverwante bedrijven. Dit doet geen recht aan de kroonjurisprudentie en het provinciaal beleid in De Groene Nota, waarin wordt aangegeven dat, als bedrijven positief bestemd moeten worden er tevens "een redelijke vorm van uitbreiding" mogelijk moet zijn.
Voorstel: per bedrijf de huidige bebouwing aangeven en wat de maximaal toelaatbare bebouwing per bedrijf is;
c. voor niet-agrarische bedrijven met globalere subbestemmingen werken; voor horeca geen nader onderscheid maken;
d. de wijzigingsbevoegdheid voor bedrijven in bedrijvigheid die qua hinder en verschijningsvorm gelijk te stellen zijn aan de huidige bedrijvigheid, veranderen (versoepelen) in een vrijstellingsregeling;
e. in begripsbepaling een definitie van "tuincentrum" opnemen (uit de beleidsnota perifere detailhandel van de gemeente).
Aangeven wat met "segmenteringsonderzoek" bedoeld wordt.
Aangeven binnen welk gebied tuincentra zich via een wijzigingsbevoegdheid kunnen vestigen, bij voorkeur binnen de bestemming "agrarisch gebied met kernrandligging";

f. inventarisatie niet-agrarische bedrijven is onvolledig. Verschillende, reeds jarenlang gevestigde bedrijven, worden zonder motivering wegbestemd en zonder aan te geven hoe de nieuwe bestemming gerealiseerd moet gaan worden;
g. Rijsbergseweg 573 dient te zijn: nr. 537;
h. opslag kontainerbedrijf, Rijsbergseweg 356, staat fout op de plankaart vermeld;
i. perceel Westrikseweg 7: op plankaart staat "agrarisch bouwvlak", in voorschriften "agrarisch aanverwant bedrijf".
Nakijken;
j. bedrijf Westrikseweg 14: op plankaart "agrarisch aanverwant bedrijf", in voorschriften komt het niet voor.
Nakijken.

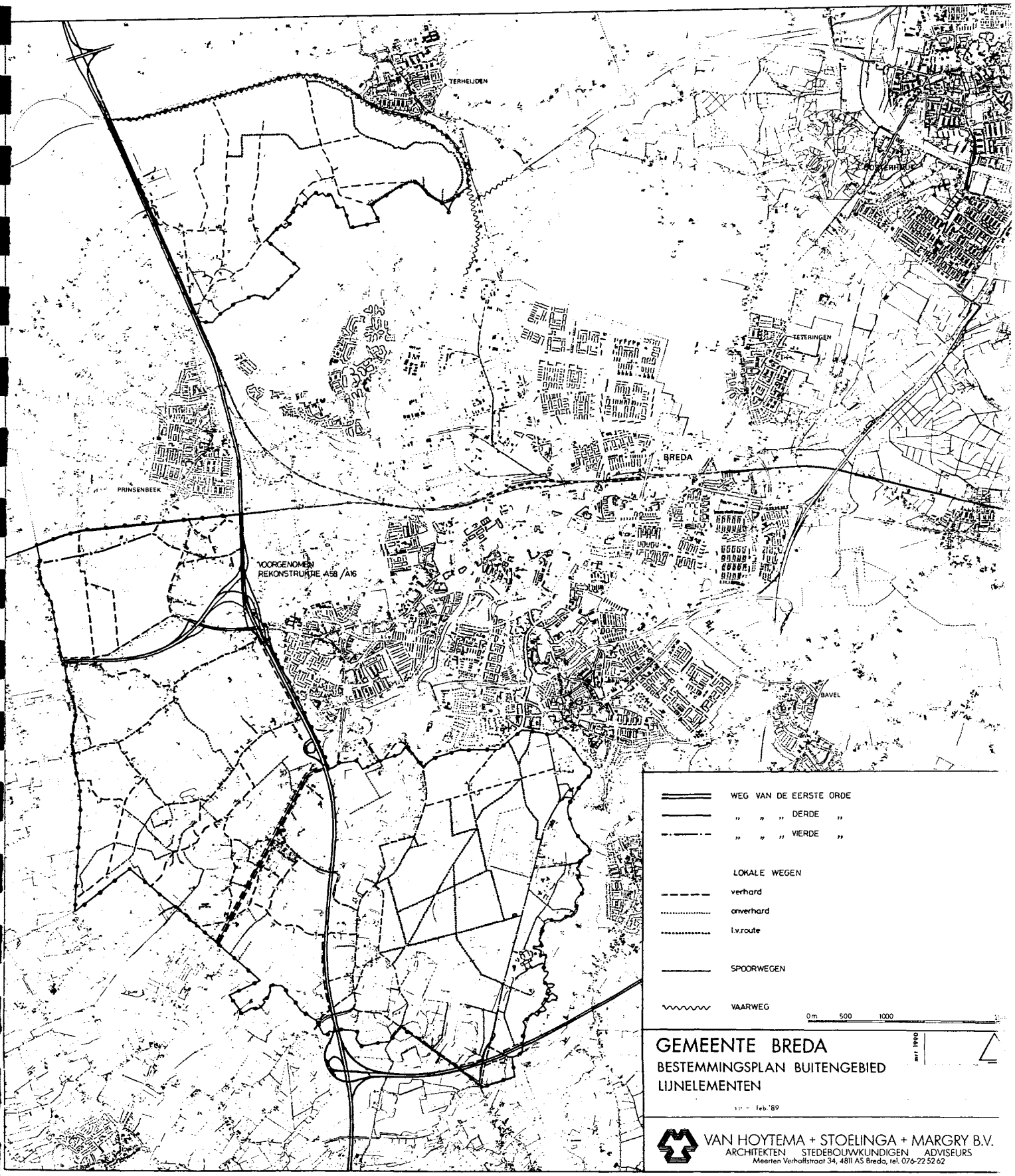
A: a. In afwijking van het provinciaal beleid wordt het niet wenselijk geacht dat niet-agrarische bedrijvigheid zich vestigt in het buitengebied, zelfs niet in vrijkomende agrarische gebouwen;
b. de opmerking van de Kamer van Koophandel betreffende de uitbreidingsmogelijkheden van niet-agrarische bedrijven is ter harte genomen.
De inventarisatie is (met gegevens van de Kamer van Koophandel) aangevuld en op basis hiervan is per bedrijf gekeken naar een redelijke uitbreidingsmogelijkheid. In sommige gevallen in de vorm van een bebouwingspercentage welke ruimte laat voor uitbreiding inklusief reeds in gang zijnde ontwikkelingen, in andere gevallen (waar bijzondere ontwikkelingen op korte termijn niet bekend zijn c.q. niet verwacht worden) is volstaan met een uitbreiding van 15% t.o.v. de huidige bebouwing.
Tenslotte is aan een aantal bedrijven dat in strijd met het vigerende bestemmingsplan gevestigd is, geen positieve bestemming gegeven. Zij vallen daarmee onder het overgangsrecht en kunnen zich derhalve niet verder ontwikkelen;
c./d. om reden van provinciaal beleid kan niet ingestemd worden met het voorstel om de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van bestaande bedrijvigheid in vergelijkbare bedrijvigheid om te zetten in een vrijstellingsmogelijkheid. Voor wat betreft de horeca-bedrijven is bepaald dat deze zonder bezwaar mogen veranderen van aard;
e. het begrip tuincentrum is alsnog opgenomen in artikel 1.
Konform het voorstel van de Kamer van Koop-

handel is de vestiging van een tuincentrum nader beperkt tot het gebied met de bestemming A(kr). Het vereiste van een segmenteringsonderzoek kan daarmee vervallen;

f./j. de inventarisatie is aangepast, toelichting, planvoorschriften en plankaart zijn konform gewijzigd.

11. Vaststelling.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 10 februari 1992 gedurende één maand voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn een groot aantal bezwaarschriften ingediend. Aan de bezwaarden is vervolgens de gelegenheid geboden hun bezwaren nader toe te lichten tijdens een hoorzitting.
Op basis hiervan is een raadsvoorstel ten behoeve van de vaststelling opgesteld.
De Raad heeft in zijn vergadering van 16 juli 1992 besloten tot het geheel of gedeeltelijk gegrond of ongegrond verklaren van de bezwaren en tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.
Met betrekking tot de aangebrachte wijzigingen mag hier kortheidshalve verwezen worden naar het betreffende raadsbesluit, waarin een uitvoerige omschrijving is terug te vinden van de overwegingen die tot de besluitvorming hebben bijgedragen.



GEMEENTE BREDA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

LIJNELEMENTEN

schr. - feb.'89

mei 1990

VAN HOYTEMA + STOELINGA + MARGRY B.V.
ARCHITEKTEN STEDEBOUWKUNDIGEN ADVISEURS
Meerten Verhoffstraat 34, 4811 AS Breda, tel. 076-22 52 62

Behoort bij besluit van
raad der gemeente Breda
d.d. 16 jul. 1992
Mij bekend,
de secretaris van Breda,
w.g. B. Auverlech

GEMEENTE BREDA.

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.

Januari 1992.

GOLF 'T HOUT, NADER BESCHOUWD

College van Burgemeester en Wethouders.
September 1990

GOLF 'T HOUT, NADER BESCHOUWD

Deze notitie tracht meer inzicht te geven in de lokatie keuze van 't Hout voor de golfsport. Niet alleen is deze notitie bedoeld om het lokatie-keuze verhaal te aktualiseren eveneens zal de planologische afweging nader worden toegelicht.

De notitie bestaat uit een zestal paragrafen:
- de uitgangspunten
- de lokaties
- de keuze-kriteria
- de beleidskaders
- de keuzemogelijkheden
- de afweging

De uitgangspunten

Het is bekend dat er een behoefte bestaat aan een golfbaan in/rond Breda. Voor het College is dit aanleiding geweest om te besluiten dat een golfbaan in Breda niet behoeft te worden uitgesloten. Alvorens dieper op de zaak in te gaan is besloten allereerst een onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een golfbaan in Breda (1986).
Dat onderzoek heeft niet alleen geleid tot een groot aantal lokaties waaruit de relatief meest geschikte lokatie naar voren is gekomen, maar heeft ook een aantal verdere uitgangspunten en randvoorwaarden opgeleverd bij een eventuele realisatie van een golfbaan namelijk dat:
- nadere bestudering van de lokaties noodzakelijk was;
- m.n. een zorgvuldige inpassing in natuur en landschap gewenst is;
- de gemeente nadere randvoorwaarden zal aangeven;
- gewacht wordt op partikulier initiatief, alvorens de gemeente verdere stappen onderneemt.

Vervolgens is de planvorming rondom de struktuurschets 't Hout gestart teneinde de ruimtelijke ontwikkelingen in de zuid-westelijke stadsrand in goede banen te leiden en ter voorbereiding van een herziening van het bestemmingplan voor dit gebied dat onderdeel is van het vigerende bestemmingsplan landelijk gebied 1973 waarbij moet worden aangetekend dat aan de gebruiks bepalingen van dit bestemmingsplan goedkeuring is onthouden. In de struktuurschets 't Hout (1988) is teneinde meer inzicht te geven in de mogelijkheden voor golfsport aldaar de lokatie nader onderzocht. Dit heeft geleid tot het collegestandpunt dat een golfaccommodatie in 't Hout mogelijk is en zelfs wordt geprefereerd boven het huidige agrarische gebruik mits aan een aantal zeer specifieke randvoorwaarden wordt voldaan zoals:

- het handhaven van de ecologische gradienten in het beekdal van de Aa of Weerijs;
- het handhaven van de waterhuishoudkundige en verkavelingssituatie ter plaatse;
- het openhouden van het beekdal en het ontzien van de bosgebieden;
- rekreatief medegebruik in het gebied.

Voor het ontwerp-bestemmingsplan 't Hout (1990) heeft dit geleid tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor dit gebied waarbij nadrukkelijk geformuleerd is dat er nadere randvoorwaarden aan de wijziging gesteld kunnen worden op basis van een milieu-effect-rapportage.

Inmiddels heeft de Stichting Golf Breda het initiatief getoond om in het gebied 't Hout een volwaardige 18 holes golfbaan te realiseren. Deze Stichting treedt op namens de Bredase golfvereniging "Albatross" een vereniging die op 2 april 1987 is opgericht. Het college heeft besloten aan dit initiatief haar medewerking te verlenen.

Op basis daarvan is de Stichting Golf Breda o.a. gestart met de MER-procedure middels een startnotitie. Om de kwaliteit van het uiteindelijke milieu-effect rapport te garanderen zal moeten worden voldaan aan in dit geval door de gemeente vooraf gestelde richtlijnen. Bij de opstelling van deze richtlijnen wordt de gemeente geadviseerd door de onafhankelijke commissie voor de milieu-effectrapportage. De richtlijnen dienen binnen 3 maanden na publikatie van de startnotitie te worden vastgesteld door de gemeente en aan de initiatief-nemer te worden verstrekt.
Uit het advies van de MER-commissie m.b.t. de richtlijnen blijkt dat zij vraagtekens zet bij de lokatie.-studie van 1986 en dat een nadere onderbouwing voor de keuze van de huidige lokatie gewenst is. Deze notitie voorziet daarin.

De lokaties

In de notitie "Golfsport in Breda" van 1986 zijn een twaalftal lokaties genoemd die mogelijkerwijs in aanmerking zouden kunnen komen voor de golfsport (9 of 18 holes/banen). De keuze van die lokaties was grotendeels gebaseerd op de aanwezige ruimte (30/60 ha) en de nabijheid van de stad. In de diskussie van de afgelopen jaren zijn slechts een vijftal reële lokaties, op basis van de wens om tenminste een 18 holes baan te kunnen kreëren, in beeld gebleven:

- de landgoederenzone, het gebied IJzeren Hek/Asterd;
- de Lage Vucht polder, het gebied tussen Breda en Teteringen;
- de "Bavelse bergen", de omgeving van de vuilstort Bavel/Dorst;
- het gebied Wolfslaar, rondom het Milieu-educatief centrum met een uitwijkmogelijkheid naar het Markdal;
- het gebied 't Hout.

In deze notitie zullen deze vijf lokaties nader worden beschouwd.

De keuze-kriteria

Voor de verdere selektie en toetsing van deze vijf lokaties is in 1986 een aantal kriteria opgesteld. Deze kriteria of randvoorwaarden zijn opgesteld vanuit verschillende invalshoeken. Per kriterium is een waardering gegeven in de vorm van een positieve, neutrale of negatieve score. Bij de keuze van de geschiktheid van een van deze vijf lokaties zal dieper worden ingegaan op deze waardering. De keuze kriteria zijn:

- de beschikbare ruimte en uitbreidingsmogelijkheden;
- de bereikbaarheid/ontsluiting;
- de eigendomssituatie en verwervingsmogelijkheden;
- het huidige gebruik;
- de natuur en landschapswaarden;
- de stedebouwkundige effekten.

De beleidskaders

Tussen de opstelling van de notitie "Golfsport in Breda" in 1986 en nu is een veelvoud aan ruimtelijke beleidskaders geformuleerd voor Breda en omgeving. Zowel op rijksnivo alswel op provinciaal- en gemeentelijknivo zijn diverse nota's en beleidsnotities verschenen en in ontwerp vastgesteld. In deze "nieuwe" beleidskaders worden ook uitspraken gedaan die van invloed zijn op de vijf lokaties. Deze nieuwe beleidskaders worden ondermeer gevormd door:

- de 4de Nota Ruimtelijke Ordening (1989);
- het Natuurbeleidsplan (1990);
- het ontwerp Streekplan "Brabant op Streek" (1990);
- de landinrichting Teteringen (1989);
- de struktuurschets 't Hout (1988);
- het ontwerp bestemmingsplan buitengebied (1990);
- het ontwerp bestemmingsplan 't Hout (1990);
- het plan Asterd (1988);

- het struktuurplan Breda (1990);
- de ontwerp ontwikkelingsschets Hoge Vucht (1990);
- de Nota Golfbanen van de provincie Noord Brabant (1988).

De keuzemogelijkheden

Waarom 't Hout als lokatie? De notitie Golfsport in Breda uit 1986 doet vermoeden dat de keuze gebaseerd is op een plus en minnen verhaal zonder dat er een inzicht is gegeven in het keuze proces en de afwegingen die een rol hebben gespeeld. Teneinde dit inzicht en de informatie daarbij te verschaffen zullen per lokatie de mogelijkheden en onmogelijkheden worden geschetst mede in het licht van de nieuwe beleidskaders die inmiddels zijn geformuleerd.

- De Landgoederenzone (Asterd/IJzerhek)

  Beschouwen we de selektiekriteria dan kan gekonstateerd worden dat er een krappe 50 ha aanwezig is om een eventuele golfbaan te lokaliseren. Uitbreidingsmogelijkheden zijn niet aanwezig. Qua ontsluiting kan gesteld worden dat deze niet optimaal is, het gebied is goed te bereiken via de wijkweg Haagse Beemden maar ligt een beetje geïsoleerd "achter in" de wijk. De eigendomssituatie is vrij komplex. Naast de gemeente bezit één partikulier een groot deel van het terrein. Deze eigenaar van het IJzer Hek is niet bereid gronden te verkopen. Het huidige gebruik is agrarisch; zowel land- als volle-grondstuinbouw wordt aangetroffen. Naast het agrarische gebruik kent de landgoederenzone Haagse Beemden nog een drietal doelstellingen te weten een rekreatieve, een educatieve en een natuur- en landschappelijke zoals verwoord in het struktuur-

plan van de Haagse Beemden. Het inpassen van een golfbaan is binnen deze doelstellingen mogelijk maar leidt wel tot de definiëring van nadere randvoorwaarden m.n. voor wat betreft natuur en landschap. De natuur en landschapswaarden laten zich het best karakteriseren door de aanwezige gradient-zone van het Brabantse zandlandschap naar het Hollandse klei/veengebied, de aanwezigheid van kwel (ondiep), de overgang van hoog naar laag en een daarbij behorende flora geven deze zone weer.
Landschappelijk kenmerkt het gebied zich door een grote mate van kleinschaligheid waarbij lanen en houtwallen het ruimtelijk beeld bepalen.

- De Lage Vucht polder

Redenerend vanuit het keuze kriterium, de ruimte, kan gesteld worden dat deze er is, en in grote mate. Meer dan 60 ha liggen tussen Breda en Teteringen waarbij naar het noorden toe de ruimte aanwezig is voor uitbreiding.
Ook de ontsluitingsmogelijkheden van het gebied zijn goed. Liggend aan de stedelijk hoofdwegenstruktuur van Breda is de bereikbaarheid optimaal. Voor wat betreft het eigendom valt deze lokatie ten eerste niet binnen de gemeente grenzen van Breda maar van de gemeente Teteringen, ten tweede bezit de gemeente geen eigendommen in dit gebied behalve de 0,5 ha van de stadskwekerij van de sektor Natuur en Landschap. Het huidige gebruik is grotendeels agrarisch (weidebouw) waarbij naar Teteringen toe er ook nog sprake is van bomenteelt. Een golfbaan kan zonder problemen voor het overige gebruik worden ingepast.

Voor wat betreft de natuur- en landschapswaarden geldt dit eveneens. Evenals de lokatie landgoederenzone kan ook deze lokatie gekenschetst worden door de overgangszone tussen het Brabantse en het Hollandse landschap. Deze overgangszone wordt gekenmerkt door kwel (ondiep), de overgang van hoog naar laag, en van zand naar klei/veen is typerend voor de noordkant van Breda. Landschappelijk is de openheid van het gebied m.n. ten noorden van de wijk Hoge Vucht, dit in tegenstelling tot de landgoederenzone, karakteristiek.

De huidige druk op dit gebied is momenteel zeer groot. Vele ruimtelijke claims vinden hun weg via allerlei projekten en plannen. In het kader van de landinrichting is recentelijk een herinrichting gestart. De uitgangspunten voor de zone tussen Breda en Teteringen houden in dat er minimaal ca. 20 ha bos dient te komen (voor het gehele landinrichtingsgebied geldt dat er ca. 60 ha ± 20 ha bos dienen te worden aangeplant), het overige gebruik agrarisch is, er uitloopmogelijkheden gekreëerd moeten worden voor de woonwijk Hoge Vucht en dat er een betere verbinding (rekreatief, langzaam verkeer) gekreëerd moet worden tussen de Hoge Vucht en Teteringen. De uitgangspunten zijn reeds vastgelegd in diverse nota's en beleidsstukken (Provinciaal uitwerkingsplan Teteringen, ruimtelijke convenant BOTT etc). Het toevoegen van een golflokatie leidt tot ruimtelijke problemen, de zone tussen Breda en Teteringen is te klein om alle funkties op te vangen. Ook het uitwijken naar het noorden leidt tot problemen omdat daarmee de zone ten noorden van de Zwarte Dijk, die als ontwikkelingsgrens is aangegeven, wordt overschreden.

- Bavelse bergen

Qua ruimte, ontsluiting en bereikbaarheid kent deze lokatie geen problemen. Het gebied valt echter buiten de gemeente grenzen van Breda. Het huidige gebruik als vuilstort is het grootste probleem voor de realisatie van een golfbaan ter plaatse. De stort levert na afsluiting een aantal fysieke problemen op in de vorm van verzakkingen en gasvorming die het onmogelijk maken om op korte en middellange termijn een golfbaan te kreëren. Het Stadsgewest is wettelijk verplicht tot 2002 de nazorg te verzorgen. Wel zou een golfbaan een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan een kwalitatief herstel van het landschap aldaar. Vanuit het aspekt natuur en landschap is een dergelijke akkommodatie dan ook zeer wenselijk.
De toekomst van de vuilstort Bavel is nog onduidelijk. Ondermeer spelen de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijventerrein Hoogeind (Breda-Oost) binnen de discussie over de ruimtelijke mogelijkheden in dit gebied een rol. Ook in dat verband is de realisatie van een golfbaan hier momenteel niet wenselijk en zou het mogelijke ontwikkelingen kunnen frustreren.

- Wolfslaar (De Mark)

De ruimte in dit gebied is beperkt, een volledige 18 holes golfbaan is zeker in de nabijheid van het park Wolfslaar niet haalbaar. Voor de ruimte zal het Markdal zelf moeten worden aangewezen als lokatie voor een golfbaan. De bereikbaarheid van een mogelijke golfbaan is niet slecht. Via de stadsweg Breda-Ulvenhout is het gebied omsloten. Optimaal is deze echter niet.

Het feit dat er een groot aantal rekreatieve elementen ten zuiden van de stad liggen (zwembad Wolfslaar, MEC, park Wolfslaar, Ulvenhoutsebos, sportkomplexen etc.) leidt tot opstoppingen e.d.
Het eigendom is zeer versnipperd; naast gemeentelijke gronden kent het gebied vele eigenaren. Voor de verwerving van gronden geen optimale situatie. Het gebruik is, naast de genoemde rekreatieve elementen, grotendeels agrarisch. Door de vele ontsluitingswegen in noord-zuid richting en de Mark zelf wordt het gebied opgeknipt in een aantal delen en is er sprake van versnippering. De natuur- en landschapswaarden die het gebied vertegenwoordigen zijn groot. Niet voor niets is o.d. het Markdal tot grote landschappelijke eenheid (GLE) benoemd, waarbij de instandhouding en ontwikkeling van het karakter van het gebied voorop staat. De beekdallandschappen van de Mark en het Ulvenhoutse bos gekenmerkt door een grote mate van kleinschaligheid, beslotenheid en reliefrijkdom zijn vanwege de kwetsbaarheid slecht geschikt om hier een golfbaan te lokaliseren. Ook vanuit de natuurwaarden geredeneerd zijn deze gebieden matig geschikt; zowel diepe als ondiepe kwel bepalen in grote mate de natuurlijke kwaliteit en potenties van het gebied.

In het struktuurplan Breda wordt IJpelaar Zuid-Oost als stedelijk uitbreidingsgebied aangegeven. Dit gebied strekt zich uit tot aan het MEC en het park Wolfslaar. Het ontwikkelen van een golfbaan kan leiden tot planologische knelpunten waarbij stedebouwkundige ontwikkelingsplannen mogelijk worden doorkruisd.

- 't Hout

Afgaande op de keuze kriteria kan worden gesteld dat qua ruimte, ontsluiting en eigendom dit gebied geschikt is. Het gebied biedt de ruimte aan een 18 holes baan waarbij een eventuele uitbreiding naar 27 holes ten westen van het gebied over de A16 in potentie aanwezig is. De ontsluiting is optimaal te noemen vanwege de ligging aan de zuidelijke rondweg van Breda Ten aanzien van het eigendom kan gezegd worden dat een groot deel van het terrein in handen is van de domeinen. Deze heeft de bereidheid getoond te willen verkopen. Het huidige gebruik is naast bosbouw grotendeels agrarisch (akker- en weidebouw). Opgemerkt moet worden dat het gebied onderdeel is van de ruilverkaveling Aa of Weerijs. Het inpassen van een golfbaan funktie in het gebied kan leiden tot het aanpassen van de blokgrens waarbinnen de ruilverkaveling zich afspeelt.

De natuur- en landschapswaarden zijn groot. Het beekdallandschap van de Aa of Weerijs wordt hier gekenmerkt door kleinschaligheid, een lineaire openheid, relief en diepe kwel. Door de aanwezigheid van het Mastbos, de Trippelenberg en het Paardenbos bezit het beekdal hier een visueel landschappelijk hoge waarde. De natuurlijke waarde is door het agrarische gebruik teruggedrongen tot de sloten en greppels. In potentie biedt het dal echter goede mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Bij een eventuele realisering van een golflokatie zijn de natuur- en landschappelijke aspekten als randvoorwaarden vastgesteld.

In alle gemeentelijke nota's die over 't Hout zijn verschenen wordt gesteld dat deze enigszins geisoleerde stadsrandzone uit het isolement gehaald moet worden teneinde een rol te kunnen spelen voor de stad en haar behoeften met inachtneming van de kwaliteiten. Zo is gedacht aan de afronding van de stad ter plaatse van de aansluiting van de zuidelijke rondweg op de A16, aangezien een stedelijke uitbreiding in zuid-westelijke richting, op basis van de natuur- en landschappelijke kwaliteiten niet wenselijk wordt geacht. Zo is eveneens gedacht aan de reakreatieve funktie die dit gebied zou kunnen krijgen, enerzijds om als uitloop- en doorloop-gebied te fungeren voor de wijk Heuvel, anderzijds om een deel van de massale rekreatieve druk op het Mastbos, met alle gevolgen van dien voor de natuurlijke waarde van dit bos, op te vangen. Ook wordt een stuk landschaps- en natuurbouw voorgestaan middels het aanleggen van bossen en het creëren van natte graslanden. Een golfakkommodatie is in dit kader van ontwikkelingen inpasbaar temeer daar een golfbaan als funktie, in tegenstelling tot een agrarische funktie in de stadsrand, een grote mate van duurzaamheid en kontinuïteit kan waarborgen en zodoende een eventuele stedelijke druk kan weren.

Zeer recentelijk is het Natuurbeleidsplan (1990) verschenen. In dit plan, dat onbekend was in de tijd dat de lokatie-studie "Golf in Breda" werd gemaakt, wordt het dal van de Aa of Weerijs (eveneens als het Markdal) aangewezen als natuurontwikkelingsgebied. Dit betekent dat het handhaven en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden voorop staat.

De afweging

Uitgaande van het feit een golfaccommodatie binnen de gemeente Breda wenselijk is, kunnen de lokaties tegen elkaar afgewogen worden. Duidelijk is dat geen enkele lokatie zonder meer in aanmerking komt. In hun onderlinge afweging is echter wel een keuze te maken. De afweging is een planologische waarbij meerdere ruimtelijke belangen in het spel zijn, belangen die recentelijk alleen maar zijn toegenomen (verstedelijkingsplannen, natuurontwikkelingsplannen etc.).

Worden de vijf lokatie in onderling verband gebracht dan zijn de lokaties 't Hout, de Lage Vucht en de Bavelse bergen uit het oogpunt van ruimte, bereikbaarheid en qua verwervingsmogelijkheden goede lokaties voor een golfbaan. De fysieke beperking van de Bavelse bergen doet deze lokatie al snel afvallen. Uit het oogpunt van natuur en landschapswaarden zijn alle lokaties kwetsbaar (behalve de Bavelse bergen maar deze lokatie biedt zoals al gesteld op de korte en middellange termijn geen oplossing). Echter voor wat betreft de lokaties 't Hout en de Vucht bestaat er de kans om de potentiële kwaliteiten van natuur en landschap die als gevolg van het huidige agrarische gebruik niet tot ontwikkeling komen te ontwikkelen. Mits wordt voldaan aan zeer stringente randvoorwaarden vanuit natuur en landschap.

In het licht van de stedebouwkundige ontwikkelingen van de stad, het ruimtelijk beleid van Breda en van de Provincie (ontwerp Streekplan), en de diskussies over de verstedelijking van de regio in stadsgewestelijk verband zijn een aantal lokaties gevoelig.

Het aanwijzen van een van deze lokaties als mogelijke golfakkommodatie kan leiden tot het forceren en frustreren van de diskussie over de verstedelijking in de regio. Gezien de problematiek is dit niet wenselijk. Deze lokaties liggen met name in de door de Provincie (in ontwerp) aangegeven stedenband Etten-Leur, Breda en Oosterhout dat in principe als stedelijk ontwikkelingszone is aangegeven. De lokaties Landgoederenzone en Lage Vucht liggen in deze stedelijke ontwikkelingsband.

Tenslotte gelden voor een aantal lokaties nog specifieke zaken en gevoeligheden waardoor de lokatie voor golf twijfelachtig zo niet onmogelijk wordt. De lokatie Landgoederenzone is zoals het zich nu laat aanzien op geen enkele wijze kompleet te verwerven zodat er een ruimteprobleem ontstaat. Voor de lokatie Lage Vucht geldt dat in het kader van het Meerjarenplan Bosbouw 20 ha bos is toegewezen. Deze 20 ha is vrij definitief met als gevolg dat ook de lokatie Lage Vucht met ruimteproblemen kampt. Daarnaast valt deze lokatie tesamen met de Bavelse bergen, niet binnen de gemeentegrenzen van Breda en daarmee ook niet binnen het bevoegd gezag van de gemeente. Een belangrijke voorwaarde om gemeentelijke randvoorwaarden veilig te stellen.

Al met al mag gekonkludeerd worden dat de lokatie 't Hout als enige haalbare lokatie naar voren komt. Hierbij moet echter worden aangetekend dat m.n. vanuit natuur en landschap stringente randvoorwaarden worden gesteld zoals deze reeds zijn verwoord in het struktuurplan 't Hout en het concept bestemmingsplan 't Hout.

Een goede ontsluiting, de aanwezige ruimte, de zekere verwerving, een goede inpassing in de funktie van het gebied, een herstel van potentiële natuur- en landschapswaarden als randvoorwaarde en bevoegd gezag maken dat 't Hout als voorkeurslokatie naar voren komt.

GOLF 'T HOUT, AANVULLENDE NOTITIE

De afgelopen tijd is er de behoefte ontstaan om de discussie rondom de golfsport in 't Hout nog eens nader te bekijken. Gezien de reacties n.a.v. de MER-rapportage, de inspraakavond over het bestemmingsplan en de vele brieven lijkt het zinvol nog eens de argumenten op een rijtje te zetten. Deze aanvullende notitie voorziet daarin waarbij eveneens de locatie Teteringen wordt meegenomen.

Deze notitie bestaat uit de volgende paragrafen:

- nieuwe beleidskaders;
- pro- en contra's 't Hout;
- 't Hout of Teteringen;
- conclusies.

Nieuwe beleidskaders

Van de nieuwe beleidskaders op rijks- en provinciaal niveau zijn m.n. het Natuurbeleidsplan en het concept Natuurontwikkelingsplan van de Provincie het belangrijkst. Daarnaast dient aandacht te worden besteed aan de beleidskaders t.a.v. de openluchtrecreatie zoals deze zijn verwoord in het structuurschema's Openluchtrecreatie en het Meerjarenplan openluchtrecreatie en het Toeristisch Recreatief ontwikkelingsplan van de provincie alsmede de provinciale nota Golfbanen.

Natuurbleidsplan

Als hoofddoel voor het natuurbeleid geldt de duurzame instandhouding, herstel of ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden. De rijksoverheid draagt primair verantwoordelijkheid voor de bijzondere waarden, en daarnaast met de andere overheden voor de meer algemene natuur- en landschapswaarden.

De ecologische hoofdstructuur, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, vormt de ruggegraat van het beleid. De duurzame instandhouding wordt ondersteund door een bufferbeleid, gericht op het wegnemen dan wel minimaliseren van negatieve extensieve invloeden op de kerngebieden.
De locatie 't Hout ligt in een natuurontwikkelingsgebied aan de noordelijke grens van een kerngebied van hogere zandgronden (het Mastbos). Door het tot Ontwikkeling brengen van natuurwaarden binnen dit gebied kan het bestaande kerngebied worden vergroot. De vaststelling van natuurbeleidsdoelstellingen moet richting geven aan het ruimtelijk- en inrichtingsbeleid voor het gebied. Inmiddels moeten de ontwikkelingsmogelijkheden in stand worden gehouden door de bestaande abiotische en ruimtelijke uitgangspunten te handhaven. Voorts is de Aa of Weerijs een verbindingszone, door de stad Breda tussen deze gebieden en het lager gelegen klei- en laagveengebied ten noordwesten van Breda. Het buffergebied zou moeten zorgen voor het tegengaan van verdroging, eutrofiëring en verontreiniging buiten het kerngebied, met name op de hogere gronden, infiltratie-gebieden en de kwelgebieden.

Natuurontwikkeling in Noord-Brabant (1990)

Deze provinciale nota presenteert de doelstelling en strategieën voor het natuur- en landschapsbeleid, en geeft de impuls tot een herbezinning op het natuurbeleid in relatie tot de inrichting van het buitengebied.

Na een verkenning van de problematiek worden een raamwerkstrategie en een landschappelijke hoofdstructuur voorgesteld.
Het ontwikkelingsperspectief voor het stroomgebied van de Mark (waarbij de Aa of Weerijs inbegrepen is) stelt het volgende over de beekdalen voor:
"De beekdalen die deze stroomgebieden dooraderen bieden bovendien de hoogste potenties voor natuurontwikkeling. Door herstel van meandering, extensivering van het grondgebruik en de aanleg van beplantingselementen kan de isolatie van de natuurkerngebieden

in de beekdalen worden opgeheven en kan natuurontwikkeling in de beekdaltrajecten tussen de kergebieden worden gerealiseerd".

De locatie 't Hout ligt binnen een "ontwikkelingsgebied" in de "landschapsecologische hoofdstructuur" dat zich in het beekdal uitstrekt van Breda tot de Krabbenbossen.
Deze gebieden hebben twee mogelijke functies, te weten:

1. corridorfunctie - gericht op duurzaam behoud van soorten door verbindingszones te leggen tussen kerngebieden;
2. ontwikkelingsfunctie - gericht op aanvulling van ontbrekende delen van ecosystemen. Voor deze functie is ontwikkeling tot natuurgebied nodig (geen agrarisch gebruik).

Structuurschema openluchtrecreatie

De hoofdlijn van het ruimtelijk beleid ten aanzien van de openluchtrecreatie is gericht op het verminderen van de spanning tussen de vraag naar en het aanbod van mogelijkheden voor openluchtrecreatie langs, onder andere, de volgende lijn:

- de ruimtelijke mogelijkheden voor de dagrecreatie dienen bij voorkeur gevonden te worden binnen de stadsgewesten.

Het stadsgewest Breda is een zone voor de ontwikkeling van nieuwe recreatiegebieden. De ruimte voor recreatiegebieden dient vooral voor de opvang van tekorten in de intensieve landgebonden en amfibische sfeer. Het stadsgewest Breda heeft een tekort aan mogelijkheden voor intensieve vormen van landgebonden recreatie en het beleid is gericht op de ontwikkeling van 400 ha. ruimte tot 1995.
Voorts ligt de locatie 't Hout in een prioriteitsgebied voor het recreatief medegebruik, waarbinnen extra maatregelen noodzakelijk zijn. Ruimtelijke plannen voor deze gebieden worden getoetst aan de belangen van de recreatie.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de locatie 't Hout, die is gelegen binnen de stedelijke invloedssfeer en de twee ontwikkelingszones, in beginsel geschikt is voor de realisering

van een golfterrein. Wel zullen de toegankelijkheid voor mederecreanten en de inpasbaarheid in de ruimtelijk structuur de nodige aandacht moeten krijgen.

M.P.O./T.R.O.P.Noord-Brabant (1985)

Dit geïntegreerd Meerjaren Plan Openluchtrecreatie (M.P.O.) en Toeristisch Recreatief Ontwikkelings Plan (T.R.O.P.) bestaat uit een beleidsplan, toelichting en een uitwerkingsplan. In het plan en vooral in de toelichting, wordt ook verwezen naar de gewenste ontwikkelingen vanuit de commerciële sector.
Doelstelling van het toeristisch-recreatieve ontwikkelingsbeleid is onder andere:

- streven naar het opheffen van tekortsituaties;
- tegemoetkoming aan de wensen en behoeften van bijzondere groepen, en het streven naar een zo groot mogelijke integratie en combinatie van toeristische en recreatieve projecten en voorzieningen met het oogmerk de mogelijkheden van commerciële exploitatie te vergroten.

De locatie valt binnen drie elementen in de ruimtelijke "toeristische-recreatieve ontwikkelingsstructuur", namelijk:

- het toeristisch-recreatieve gebied Baronie van Breda;
- geledingszone;
- uitloopgebied.

Binnen toeristische-recreatieve gebieden kunnen ontwikkelingen plaatsvinden die de identiteit en karakteristiek van de gebieden verder structureren en profiteren.

De locatie 't Hout vormt een overgang tussen een geledingszone in het noorden van het gebied en een uitloopgebied in het zuiden. Geledingszones zijn geschikt voor voorzieninggebonden dagrecreatie en watersport. Uitloopgebieden, die aansluiten op de geledingszones, zijn primair bedoeld voor extensieve vormen van dagrecreatie voor de stadsregionale bevolking. De uitloopgebieden worden als bijzonder geschikt geacht voor routegebonden recreatie.

In november 1989 is een evaluatierapport over het M.P.O./T.R.O.P. uitgebracht, waarin de volgende opmerking te vinden is:

- "De verwachte toename van het aantal korte verblijven zal eveneens consequenties hebben voor omvang en kwaliteit van dagrecreatieve voorzieningen, zowel commercieel als niet commercieel. Indien deze voorzieningen binnen de nagestreefde ontwikkelingen onvoldoende aandacht krijgen, kan het aandeel van Noord-Brabant binnen deze markt tussen de vingers wegglijden".

Provinciale Nota Golfbanen (1988)

Naar aanleiding van de geconstateerde toenemende belangstelling voor de golfsport heeft de provincie Noord-Brabant een nota opgesteld met als doelstelling "duidelijkheid te geven omtrent de mogelijkheid en wenselijkheden van aanleg van golfbanen" en "duidelijke planologische aanbevelingen te verstrekken met betrekking tot de mogelijkheden van realisering van golfbanen".

De nota geeft een aantal oorzaken van een groeiende belangstelling voor de golfsport. Deze factoren leiden tot een groei van de wachtlijsten die bestaande verenigingen hanteren. Er wordt geconcludeerd dat een toename met 75 tot 150 procent van de capaciteit van de huidige banen voor de korte termijn een reëel uitgangspunt is. Dit betekent een verwacht gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal golfers 8 tot 15% van 1988 tot 1995. Het aantal Brabanders dat actief de golfsport zal beoefenen zal stijgen van ongeveer 4.000 in 1988 tot 7 à 10.000 in 1995. Bij de regionale verdeling van banen die de nota hanteert, wordt een mogelijke uitbreiding tot twee 18-holes banen voor de regio Breda mogelijk geacht. De enige baan op dit moment in de regio is de 9-holes Toxandriabaan bij Rijen ten oosten van Breda. Het toevoegen van één 18-holes baan bij Breda past derhalve binnen deze raming.

In het algemeen staat de provincie vanuit de belangen van sport, recreatie, toerisme en economie positief tegenover de aanleg van golfbanen. Motieven hiervoor zijn:

- uitbreiding van de mogelijkheden voor de eigen inwoners om aan deze vorm van sportieve recreatie deel te nemen;
- bevordering van het vestigingsklimaat voor bedrijven;
- versterking van de toeristische betekenis van de provincie;
- een golfbaan kan een belangrijke functie vervullen bij de inrichting van de ruimte;
- economische stimulans aan de economie en de werkgelegenheid.

Op basis van bovenstaande kaders is het lokaliseren van een golfbaan binnen de regio Breda in een natuurontwikkelingsgebied verdedigbaar vanuit het standpunt dat de golf een bijdrage levert aan de instandhouding en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. Tenslotte moet nog worden opgemerkt dat de golf niet de enige recreatieve functie zal zijn waarmee het gebied 't Hout "belast" wordt. Zoals reeds in de structuurschets 't Hout is vermeld, zal het gebied recreatief ontsloten worden voor fietsers, wandelaars en hardlopers en wellicht ook voor de ruitersport. Dit alles in het kader van recreatieve ontlasting van het Mastbos en het vergroten van de uitloopmogelijkheden van Breda-Zuid-West. Ook wanneer de golf niet in 't Hout haar plaats krijgt zullen deze recreatieve voorzieningen t.z.t. gerealiseerd worden.

<u>Pro- en contra's 't Hout</u>

Reeds in de notitie "Golf 't Hout, nader beschouwd" werd gesteld dat van de onderzochte mogelijke lokaties er geen één zonder meer in aanmerking kwam. Vele lokaties staan op gespannen voet met één of meerdere keuze-criteria. In een onderlinge afweging is echter een keuze te maken. Bij deze keuze zijn een groot aantal ruimtelijke belangen en randvoorwaarden tegen elkaar afgezet. De uiteindelijke keuze voor 't Hout als golflokatie is dan ook niet zozeer een direct positieve keuze (voldoet aan alle criteria) maar omvat ook min of meer negatieve keuzemomenten (andere lokaties voldoen nog slechter aan de criteria).

De keuze heeft veel losgemaakt. Van vele kanten (bewoners, milieugroepen, provinciale ambtenaren) wordt gewezen op de onmogelijkheid van de relatie tussen de instandhouding en ontwikkeling van natuur en landschap in het beekdal van de Aa of Weerijs in combinatie met golf.

Men wijst in dat verband op het volgende:

- het gebied heeft grote actuele ecologische waarde en grote natuurontwikkelinsmogelijkheden;
- de waarde van het gebied hangt in belangrijke mate samen met het hydraulisch systeem in het beekdal;
- aanleg van een golfbaan zal juist dit hydraulisch systeem sterk aantasten;
- een golfbaan brengt een aanzienlijke rustverstoring voor met name de fauna met zich mee;
- deze intensieve ontsluiting zal ook gevolgen hebben voor waardevolle vegetaties in de bosjes (betreding);
- verspreiding van milieugevaarlijke stoffen zal via het grondwater in het gebied snel gaan;
- het gebied is aardwetenschappelijk waardevol en vergraving tast deze waarde aan;
- de landschappelijke beleving van het beekdal (openheid, agrarisch) zal in sterke mate worden aangetast waardoor dit karakteristieke beekdalbeeld verdwijnt;
- het gebied is door Rijk en Provincie recent aangemerkt als natuurontwikkelingsgebied.

Samenvattend zal nog eens uit de doeken worden gedaan waarom de keuze voor golf op deze lokatie van waarde kan zijn voor juist de handhaving van de natuur- en landschapswaarden op termijn.
Het gebied 't Hout gekenmerkt als een zeer rijk gebied met grote natuur- en landschapswaarden (bos, beekdal, kwel, flora fauna). Door de ligging van het gebied in de stadrandzone is het zeer kwetsbaar. Onder de huidige stedelijke druk (recreatieve behoeften,

jaarlijkse vierspanwedstrijden, veldcrossloop, behoefte aan bedrijventerreinen en woningbouw) gaat het gebied een onzekere toekomst tegemoet (verdwijnen agrarische bestemming). Om de kwalitatieve waarden van een dergelijk gebied te handhaven is beleid nodig.
Een eenduidige bestemming met een duurzame financiële basis en een continu beheer zijn de randvoorwaarden voor de instandhouding van dergelijke gebieden.

Worden diverse opties bekeken dan is een natuurbestemming inclusief de vorming van een natuurreservaat de beste bescherming voor de handhaving en ontwikkeling van de natuur en landschapswaarden in 't Hout. Hierbij ontbreekt echter een duurzame financiële basis. Ook de mogelijkheid om het huidige agrarische beheer te continueren onder stringente natuur- en landschapsrichtlijnen is als gevolg van het ontbreken van financiële middelen ter compensatie van de beperkingen m.b.t. het agrarisch gebruik, een te onzekere optie om de continuïteit van de natuur- en landschapswaarden te waarborgen. Daarnaast speelt er een handhavings- en controleprobleem.
In dat verband biedt de golf momenteel meer kansen en zekerheid voor een duurzame instandhouding van het gebied. Als een eenduidige bestemming met een goede financiële basis is een continuïteit van beheer gewaarborgd.

Op basis van het bovenstaande is keuze voor de golf in 't Hout momenteel de beste garantie voor de instandhouding en ontwikkeling van dit gebied.

<u>'t Hout of Teteringen</u>
Naast de discussie of golf nu wel of niet de beste garantie is voor de instandhouding van de natuur- en landschapswaarden in dat gebied speelt de discussie over het alternatief Teteringen. De lokatie Teteringen omvat een gebied tussen Breda en Teteringen waar de discussie over de toekomstige ontwikkeling van dat gebied een geheel andere is.
Is er bij 't Hout eenduidigheid over de toekomstige ontwikkeling

van het gebied (behoud en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden), bij de lokatie Teteringen is deze duidelijkheid er nog niet. Naast golf, leggen bos en recreatie claims op het gebied waarbij ook eventuele claims vanuit de woningbouw niet mogen worden vergeten. Gaat de discussie in 't Hout erover hoe je het één en ander realiseert, in Teteringen gaat het erover wat je wilt realiseren.
In dat verband is het wenselijk om de discussie daarover niet te frustreren door reeds nu te kiezen voor de golfsport. Daarvoor zijn de belangen te groot. De discussie daarvoor dient dan ook in een veel groter verband, stadsregionaal, te worden gevoerd.

Conclusie

De ruimtelijke voorgestane ontwikkeling van 't Hout (golf en recreatief medegebruik) staat op gespannen voet met de wens om de natuur- en landschapswaarden te behouden in het beekdal van de Aa of Weerijs. Teneinde de duurzaamheid (beheer en financiën) te garanderen van de natuur- en landschapswaarden worden concessies gedaan op het terrein van de kwaliteit van de natuur- en landschapswaarden. Anders geredeneerd is het momenteel niet mogelijk om de handhaving van de kwaliteit van de natuur- en landschapswaarden te garanderen zonder zicht te hebben op de instandhouding daarvan. De discussie daarvoor zal blijvend zijn in 't Hout, een lokatie die door zijn ligging en mogelijkheden voor het overige voldoet aan alle gestelde criteria (oppervlak, ontsluiting, recreatief medegebruik etc.).

file bp22148

opgesteld : Milieudienst Breda

tel. 076 - 200 800

sector Milieuhygiëne
postbus 2180
4800 CD Breda

opdrachtgever : O.W. afd. R.O.

opdracht : 22148

datum : februari 1990

akoestisch rapport
betreffende

B.P. " Buitengebied "

Inhoudsopgave. pag.

1. Inleiding 1
   1.1 Industrielawaai 1
   1.2 Railverkeerslawaai 1
   1.3 Wegverkeerslawaai 1

2. Zones en normstelling diverse lawaaisoorten 3
   2.1 Zones van industrieterreinen 3
   2.1.1 Normstelling industrielawaai 3
   2.2 Zones van spoorwegen 3
   2.2.1 Normstelling railverkeerslawaai 3
   2.3 Zones van wegen 3
   2.3.1 Normstelling wegverkeerslawaai 4

3. Nadere toelichting bij het onderdeel wegverkeerslawaai van de Wgh. 5
   3.1 Bestaande situaties 5
   3.2 Nieuwe situaties. 5
   3.3 Stedelijk en buitenstedelijjke situaties 5
   3.4 Etmaalwaarde van de geluidbelasting 5
   3.5 Reconstructie van wegen, definitie Wgh. 5
   3.6 Nadere toelichting m.b.t. reconstructie 6
   3.7 Overzicht van te reconstrueren wegen. 7

4. Reeds eerder vastgestelde waarden. 8
   4.1 Industrielawaai 8
   4.2 Railverkeerslawaai 8
   4.3 Wegverkeerslawaai 8

5. Financiële aspecten m.b.t. reconstructie van wegen en de Wgh. 10

6. Uitgangspunten t.b.v de akoestische berekeningen. 11
   6.1 Algemeen, ruimtelijke en fysieke gegevens. 11
   6.2 Railverkeerslawaai, rekenmethode. 11
   6.3 Railverkeersgegevens 11
   6.4 Wegverkeerslawaai, rekenmethode. 11
   6.5 Wegverkeersgegevens. 11

7. Rekenresultaten. 12
   7.1 Railverkeerslawaai. 12
   7.2 Wegverkeerslawaai. 12

8. Samenvatting. 14
   8.1 Industrielawaai 14
   8.2 Railverkeerslawaai 14
   8.3 Wegverkeerslawaai 14

Bijlagen

1. Inleiding.

Voor een juist inzicht in de ligging en omvang van het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied" wordt verwezen naar de in de bijlagen opgenomen tekening. Binnen dit plangebied is formeel sprake van 3 verschillende geluidsoorten, industrielawaai, railverkeerslawaai en wegverkeerslawaai.

1.1 Industrielawaai.

Onderzoek naar industrielawaai afkomstig van zg. "A-inrichtingen" heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de zoneringsoperatie industrielawaai. Industrielawaai is hier afkomstig van twee industrieterreinen, het eerste industrieterrein omvat de rioolwaterzuiveringsinstallatie "Nieuwveer", en het tweede is het meer uitgebreide industrieterrein "Breda-Noord". Voor het industrieterrein waarop de rioolwaterzuiverings-installatie "Nieuwveer" is gevestigd heeft het onderzoek al geresulteerd in de vaststelling van een zone-grens.
Voor het industrieterrein "Breda-Noord" zal de formele vaststelling van de zone naar verwachting in januari 1991 plaatsvinden.
Krachtens art.69 van de Wet geluidhinder (=Wgh) dienen de waarden die als ten hoogste toelaatbaar zijn aangemerkt in acht te worden genomen bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.2 Railverkeerslawaai.

Ingevolge art.4 van het Besluit geluidhinder spoorwegen, (Stb.1987, 122) dient nu onderzoek te geschieden naar het railverkeerslawaai afkomstig van de beide in het plangebied voorkomende spoortrajecten. Dit zijn de trajecten Breda-Rotterdam en Breda-Roosendaal.

1.3 Wegverkeerslawaai.

Ingevolge art.77 van de Wgh is het noodzakelijk bij de herziening of opstelling van een nieuw bestemmingsplan een onderzoek in te stellen naar het wegverkeerslawaai afkomstig van alle gezoneerde wegen die met hun zone geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen.

In dit bestemmingsplan is voorts sprake van de voorgenomen reconstructie van de A-16 en van de A-58 vanaf Princeville richting Etten-Leur. De A-16 wordt vanaf de op- en afritten bij de Lunetstraat tot aan het knooppunt Galder, in het zuiden van het plangebied, in zijn geheel verbreed van 2x2 tot 2x3 rijstroken. De aansluiting "Princeville" van de A-58 op de A-16 wordt eveneens volledig gereconstrueerd.
In verband met de reconstructie van de A-58 wordt ook de Moerdijksepostbaan ter hoogte van de kruising met de A-58 gereconstrueerd. De Moerdijksepostbaan heeft echter een verkeersintensiteit van minder dan 2450 mtv/etmaal zodat in tegenstelling tot de A-16 en de A-58 daar geen gevolgen in het kader van de Wgh aan zijn te verbinden.

De vereiste akoestische onderzoeken in het kader van de reconstructie van genoemde rijkswegen dienen door of vanwege Rijkswaterstaat te worden verricht. Ten tijde van de opstelling van de voorliggende rapportage waren nog onvoldoende gegevens beschikbaar om tot een rapportage met betrekking tot de reconstructies te kunnen komen. Dit zal dus alsnog dienen te geschieden.

2. Zones en normstelling van de diverse lawaaisoorten.

2.1 Zones van industrieterreinen met A-inrichtingen.

Binnen het plangebied is zoals eerder gesteld sprake van een tweetal zones ten gevolge van bestaande industrieterreinen waarop z.g. "A-inrichtingen" zijn gevestigd.
De zone behorende bij de rioolwaterzuiverings-installatie "Nieuwveer" is reeds op 21 februari 1986 vastgesteld.
De zone behorende bij het industrieterrein "Breda-Noord" zal naar verwachting in januari 1991 worden vastgesteld.
Ten behoeve van dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de zone zoals die door alle leden van de ingestelde begeleidingscommissie voor vaststelling wordt voorgedragen. De deelnemers in deze begeleidingscommissie zijn de gemeenten Breda, Terheijden, en Teteringen, de regionale inspectie van de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne, de provincie Noord-Brabant, het ministerie van VROM, en de Kamer van Koophandel.

Buiten de zone, die de 50 dBA grens aangeeft, worden geen belemmeringen ondervonden vanwege het industrielawaai. In het gebied gelegen tussen de 50 dBA en de 55 dBA grens kunnen geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen slechts worden gebouwd als ontheffing voor een hogere waarde is verkregen.
In de bijlagen zijn tekeningen met daarop aangegeven de zones opgenomen.

2.1.1 Normstelling industrielawaai.

Zie hiervoor de tabel welke in de bijlagen is opgenomen.

2.2 Zones van spoorwegen.

In art. 3 van het Besluit geluidhinder spoorwegen (Stb.1987-122) wordt bepaald dat zich langs iedere spoorweg een zone bevindt. De breedte van de zone van het spoortraject Breda - Rotterdam bedraagt 400 m′ en van het traject Breda - Roosendaal bedraagt deze 200 m′, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Het akoestisch onderzoek dient zich te richten op het gebied dat binnen deze zone valt.

2.2.1 Normstelling railverkeerslawaai.

Zie hiervoor de tabel welke in de bijlagen is opgenomen.

2.3 Zones van wegen.

In art.74 van de Wgh wordt bepaald dat alle wegen gezoneerd zijn. Uitgezonderd hiervan kunnen worden die wegen welke een verkeersintensiteit van minder dan 2450 motorvoertuigen per etmaal bezitten. Een zone is een gebied aan weerszijden van de weg waarbinnen voldaan moet worden aan de gestelde normen van de Wgh.
Daarnaast kent de Wgh ook de term "het gebied van de zone", dat is een kleiner deel binnen de zone vlak langs de weg dat in beschouwing moet worden genomen als er zich situaties voordoen waarbij sprake is van reeds aanwezige geluidgevoelige bestemmingen en reconstructie of aanleg van wegen. In de volgende tabellen volgt nu een overzicht van de in dit plangebied te hanteren zones en gebieden van zones.

tabel 1. Overzicht van gezoneerde wegen in en rondom het plangebied: de **"zone"** van wegen.

straatnaam	zone in meters stedelijk	zone in meters buiten-stedelijk
A-16, ten noorden van Lunetstraat	--	400
A-16, ten zuiden van Lunetstraat	--	600
A-58, Princeville - Etten-Leur	--	400
A-58, Galder - St. Annabos	--	400
Terheijdenseweg	--	250
Hoofdstraat, gem. Terheijden	200	--
Emerparklaan	200	--
Leursebaan	--	250
Rijsbergseweg, benoorden Effen	--	250
Rijsbergseweg, bezuiden Effen	--	250
Duivelsbruglaan	200	--
Bouvignelaan/Galderseweg	--	250

tabel 2. Overzicht van gezoneerde wegen in en rondom het plangebied: het **"gebied van de zone"** van wegen gebaseerd op de situatie van 1-3-1986.

straatnaam	zone in meters stedelijk	zone in meters buiten-stedelijk
A-16, benoorden Princeville	--	200
A-16, tussen Princeville en Zuidelijke Rondweg	--	400
A-58, thans nog N-58	--	200

De overige niet genoemde wegen binnen het plangebied en daar buiten, tot een afstand van 250 meter uit de plangrens hebben alle een etmaalintensiteit van minder dan 2450 mvt/-etmaal. Vanwege de verwachting dat geluidhinder ten gevolge van deze wegen niet zal ontstaan kan de gemeenteraad conform art.74.2.a. van de Wgh een zogenaamde "2450-verklaring" afgeven. Hiermee geeft men aan dat deze wegen niet gezoneerd zijn en er dus geen akoestisch onderzoek vereist is.

2.3.1 Normstelling wegverkeerslawaai.
Voor een volledig overzicht van de geldende grenswaarden in diverse situaties wordt verwezen naar de bijlagen.

3. Nadere toelichting bij het onderdeel wegverkeerslawaai van de Wet geluidhinder.

3.1 Bestaande situaties.

Dit zijn die situaties waarbij op het moment van inwerking treden van het hoofdstuk bestaande situaties wegverkeerslawaai van de Wgh, dus op 1-3-1986, woningen aanwezig, in aanbouw of geprojecteerd waren en er een weg aanwezig was al dan niet in reconstructie, of in aanleg of geprojecteerd was. Dat alles op grond van een vigerend bestemmingsplan dat vóór 1-1-1982 reeds was vastgesteld.

3.2 Nieuwe situaties.

Hieronder valt in principe alles wat uitdrukkelijk niet als bestaande situatie volgens de Wgh is aangemerkt. In de praktijk dus o.a. nieuw te bouwen woningen en te reconstrueren of nieuw aan te leggen wegen waarin nu door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien. Binnen een bepaald gebied aan weerszijden van een weg, zone genoemd, dienen bepaalde toelaatbare geluidbelastingen in acht te worden genomen.

3.3 Stedelijke en buitenstedelijke situaties.

De normstelling volgens de Wgh kan verschillen al naar gelang de situatie stedelijk danwel buitenstedelijk is.
Een stedelijke situatie wordt bepaald door het feit of een te beschouwen weg binnen de bebouwde kom ligt en er niet harder dan 50 km/uur mag worden gereden.
Een buitenstedelijke situatie wordt bepaald door het feit of de te beschouwen weg buiten de bebouwde kom ligt of dat het een weg is binnen de bebouwde kom waarop harder dan 50 km/uur mag worden gereden.

3.4 Etmaalwaarde van de geluidbelasting.

De geluidbelasting waaraan getoetst wordt is de etmaalwaarde van de geluidbelasting vanwege een weg. Dat is de hoogste waarde van de geluidbelasting vanwege de dagperiode of de geluidbelasting vanwege de nachtperiode vermeerderd met 10 dBA. De berekende getalwaarden van de geluidbelasting mogen in verband met de toetsing aan de in de Wgh gestelde grenswaarden worden verminderd met een bepaalde waarde volgens art.103 Wgh.

Dit heeft te maken met de gedachtengang dat het verkeer in de toekomst stiller zal worden door allerlei technologische veranderingen. Voor stedelijke situaties bedraagt deze aftrek maximaal 5 dBA. Voor buitenstedelijke situaties bedraagt deze aftrek, per 1-1-1990, maximaal 3 dBA.

3.5 Reconstructie van wegen, definitie volgens de Wgh.

Onder te reconstrueren wegen worden hier die wegen verstaan die ingevolge de definitie van de Wgh worden gereconstrueerd. Dat is het geval als aan onderstaande 3 voorwaarden gezamenlijk wordt voldaan.

Voorwaarde 1 : Het dient een aanwezige weg te betreffen.
Voorwaarde 2 : Het dient een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg te betreffen.
Voorwaarde 3 : Het dient een wijziging van invoergegevens voor een akoestische berekening te betreffen.

3.6 Nadere toelichting m.b.t. reconstructies.
In beginsel valt elke situatie binnen de zone van een weg onder het begrip "nieuwe situatie" van de Wgh, tenzij de betreffende situatie expliciet is opgenomen onder het begrip "bestaande situatie".
Reconstructies van wegen vallen in beginsel dus onder de nieuwe situaties terwijl ook bestaande situaties hierop van toepassing kunnen zijn.

De aan te houden grenswaarden worden dan ook afhankelijk van de betreffende situatie ontleend aan de begrippen nieuwe situatie of bestaande situatie.

Omdat een weg in reconstructie per definitie een aanwezige weg is krijgen we te maken met de volgende aandachtsgebieden aan weerszijden van de weg.
Naast de zone van de weg is er een smaller gebied, direkt langs de weg gelegen, dat "gebied van de zone" wordt genoemd. In bestaande situaties is alleen dit gebied van toepassing.
Het resterende deel van de zone, dat buitengebied van de zone wordt genoemd, valt weer onder de nieuwe situaties.

In het buitengebied van de zone gelden dus de grenswaarden van art. 82 t/m 84 Wgh bij toepassing van art.76 (reconstructie binnen een B.P.-procedure) en van art.79 (aanleg of reconstructie buiten een B.P.-procedure om).

In het gebied van de zone gelden de grenswaarden van de bestaande situaties.
De Wgh stelt nu dat aan reconstructies van wegen de randvoorwaarde gesteld wordt dat de geluidbelasting ten gevolge van deze reconstructie niet toeneemt, het z.g. "stand-still" beginsel. Een opvulling tot een waarde van 50 dBA is hierbij echter altijd toelaatbaar.

In die gevallen dat er geen mogelijkheden zijn om de toename teniet te doen of te voorkomen kan een maximale toename van de geluidbelasting van 5 dBA indien ontheffing wordt verkregen toch worden toegestaan.
Uitgangspunt om te bepalen hoe deze toename moet worden becijferd is volgens "Reconstructie van een weg en de toepassing van de wet geluidhinder 1988" uit de publicatiereeks milieubeheer nr.4 van 1988 het volgende.
In het jaar vóór de reconstructie dient de geluidbelasting te worden bepaald en vervolgens in het maatgevend jaar nà de reconstructie.

Daarbij moet onderscheid worden gemaakt in gevallen waarbij de geluidbelasting vóór de reconstructie reeds groter dan 55 dBA was of waarbij die lager was. Tevens moet onderscheid worden gemaakt tussen art.88.1.a gevallen, woning aanwezig en art.88.1.f gevallen, woning geprojecteerd. En tot slot is van belang of de reconstructie met een eventuele sanering gecombineerd kan worden.
De voor de reconstructie verantwoordelijke wegbeheerder is in dit geval Rijkswaterstaat, Direktie Noord-Brabant.

3.7 Overzicht van te reconstrueren wegen.
Volgens eerder genoemde definitie is er van reconstructie sprake bij :
- de A-58, vanaf Princeville richting Etten-Leur.
- de A-16.
- de Moerdijksepostbaan, ter hoogte van kruising met A-58. Hier zijn echter geen konsekwenties aan verbonden volgens de Wgh omdat deze weg niet is gezoneerd.

4. Reeds eerder vastgestelde waarden.

4.1 Industrielawaai.

De zone rond de rioolwaterzuiverings-installatie "Nieuwveer" is op 21 februari 1986 vastgesteld. Indertijd is geen ontheffing gevraagd om woonbestemmingen te kunnen realiseren in het gebied tussen de 50 en de 55 dBA. Dit betekent dat woonbestemmingen nu uitsluitend buiten de vastgestelde 50 dBA zone kunnen worden geprojecteerd.

4.2 Railverkeerslawaai.

In het kader van railverkeerslawaai zijn in dit plangebied nog niet eerder hogere waarden vastgesteld.

4.3 Wegverkeerslawaai.

Er zijn in het gehele plangebied reeds diverse hogere waarden vastgesteld in het kader van de z.g. "heroverwegingsprocedures" van art.92 t/m 97 en 104 Wgh alsmede in het kader van art.90 Wgh, de z.g. termijngebonden sanering.

1. Vastgestelde hogere waarden krachtens art.90, 2e lid Wgh.
   vanwege : A-58.
   datum vaststelling : 7 december 1989.
   vastgesteld door : minister van VROM.

soort bestemming	adres	waarneem-hoogte	geluidbelasting in dBA
woning	Daesdonkseweg 10	1.5 m'	54
		4.5 m'	57
	Daesdonkseweg 10a	1.5 m'	53
		4.5 m'	58
	Galderseweg 90	4.5 m'	54
	Overaseweg 246	4.5 m'	51
	Overaseweg 268	1.5 m'	51
		4.5 m'	54
	Overaseweg 270	4.5 m'	52
	Weerdstraat 31	4.5 m'	54

genoemde hogere waarden nà aftrek van 5 dBA ex art.103

2. Vastgestelde hogere waarden krachtens art.96 Wgh.
   vanwege : A-16.
   datum vaststelling : 23 december 1987
   vastgesteld door : alg. verklaring van geen bezwaar door gemeenteraad.

soort bestemming	adres	waarneem-hoogte	geluidbelasting in dBA
woning	Weerdstraat 32	--	60

genoemde hogere waarden nà aftrek van 5 dBA ex art.103

3. Vastgestelde hogere waarden krachtens art.96 Wgh.
   vanwege : A-16.
   datum vaststelling : 22 december 1989
   vastgesteld door : G.S.

soort bestemming	adres	waarneem-hoogte	geluidbelas-ting in dBA
woning	Effenseweg 98	--	61

genoemde hogere waarden nà aftrek van 5 dBA ex art.103

4. Vastgestelde hogere waarden krachtens art.96 Wgh.
   vanwege : Rijsbergseweg.
   datum vaststelling : 4 maart 1989
   vastgesteld door : alg. verklaring van geen bezwaar door gemeenteraad.

soort bestemming	adres	waarneem-hoogte	geluidbelas-ting in dBA
woning	Rijsbergseweg 304	--	60

genoemde hogere waarden nà aftrek van 5 dBA ex art.103

5. Financiële aspecten m.b.t. reconstructie van wegen en de Wet geluidhinder.

De kosten van wettelijk vereiste geluidbeperkende voorzieningen langs een te reconstrueren weg of van voorzieningen aan aanwezige woningen zelf komen in beginsel ten laste van de wegaanlegger. (art.127.1 Wgh)
In gevallen waarbij vóór de reconstructie al sprake was van een hogere geluidbelasting dan 55 dBA, een saneringssituatie dus, kan ook het Rijk, het ministerie van VROM, een bijdrage leveren. Dit geldt voor een groot deel van de woningen die op kortere afstand tot de A-16 en de A-58 zijn gelegen.

6. Uitgangspunten t.b.v. de akoestische berekeningen.

6.1 Algemeen, ruimtelijke en fysieke gegevens.

Het beschouwde plangebied en de direkte omgeving zijn nagenoeg vlak te noemen. De A-16 ligt in het zuiden ter hoogte van de wijk Princenhage maximaal ca.5 meter boven maaiveld om vervolgens in het noorden pas ter hoogte van de Spoorstraat in Prinsenbeek weer te dalen tot een niveau van 1 à 0.5 m'boven maaiveld.
De beide spoorlijnen liggen op ca.1 m' boven maaiveld.
De bodem aan weerszijden van de wegen en spoorwegen is grotendeels absorberend.
In dit onderzoek wordt er voorts van uitgegaan dat er geluidarm asfalt wordt toegepast op de A-16 en de A-58.

6.2 Railverkeerslawaai, rekenmethode.

De gehanteerde rekenmethode is de standaardrekenmethode I, zoals beschreven in het Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawaai, ex art.105 en 106 van de Wgh.

6.3 Railverkeersgegevens.

Er is gebruik gemaakt van de emissiegegevens uit het "Akoestisch spoorboekje regio Noord-Brabant" een uitgave van het ministerie van VROM.
Voor het traject Breda-Rotterdam, aangeduid met trajectnr. 690, is de nachtperiode maatgevend. Het emissiegetal is 91.4 dBA.
Voor het traject Breda-Roosendaal, aangeduid met trajectnr. 640, is eveneens de nachtperiode maatgevend. Het emissiegetal is 81.2 dBA.

6.4 Wegverkeerslawaai, rekenmethode.

De gehanteerde rekenmethode is de standaardrekenmethode I, zoals beschreven in het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaai, volgens art.102 van de Wgh.

6.5 Wegverkeersgegevens.

Deze berusten op informatie van de sectie verkeer van de afd. Ruimtelijke Ordening van Openbare Werken van de gemeente Breda. De gegevens dateren van 1988 en zijn geprognotiseerd vor het jaar 1998, het gehanteerde model is BD-98.
Over deze cijfers is, voor zover dat nodig is, blijkens mededeling van de sectie Verkeer overeenstemming bereikt met Rijkswaterstaat en Provinciale Waterstaat.
Hier wordt met nadruk gewezen op het feit dat nog geen rekening gehouden is kunnen worden met het lopende onderzoek naar de hoofdwegenstructuur van de stad. Dit onderzoek vergt nog geruime tijd.
In de bijlagen is een overzicht van de gehanteerde verkeersgegevens voor de situatie 1998 opgenomen.

7. Rekenresultaten

7.1 Railverkeerslawaai.

	afstand tot as spoorlijn in meters.		
	voorkeurswaarde		maximum ontheffingswaarde
traject	55 dBA	60 dBA	73 dBA
Breda-Rotterdam	550 m'	300 m'	47 m'
Breda-Roosendaal	142 m'	69 m'	n.v.t

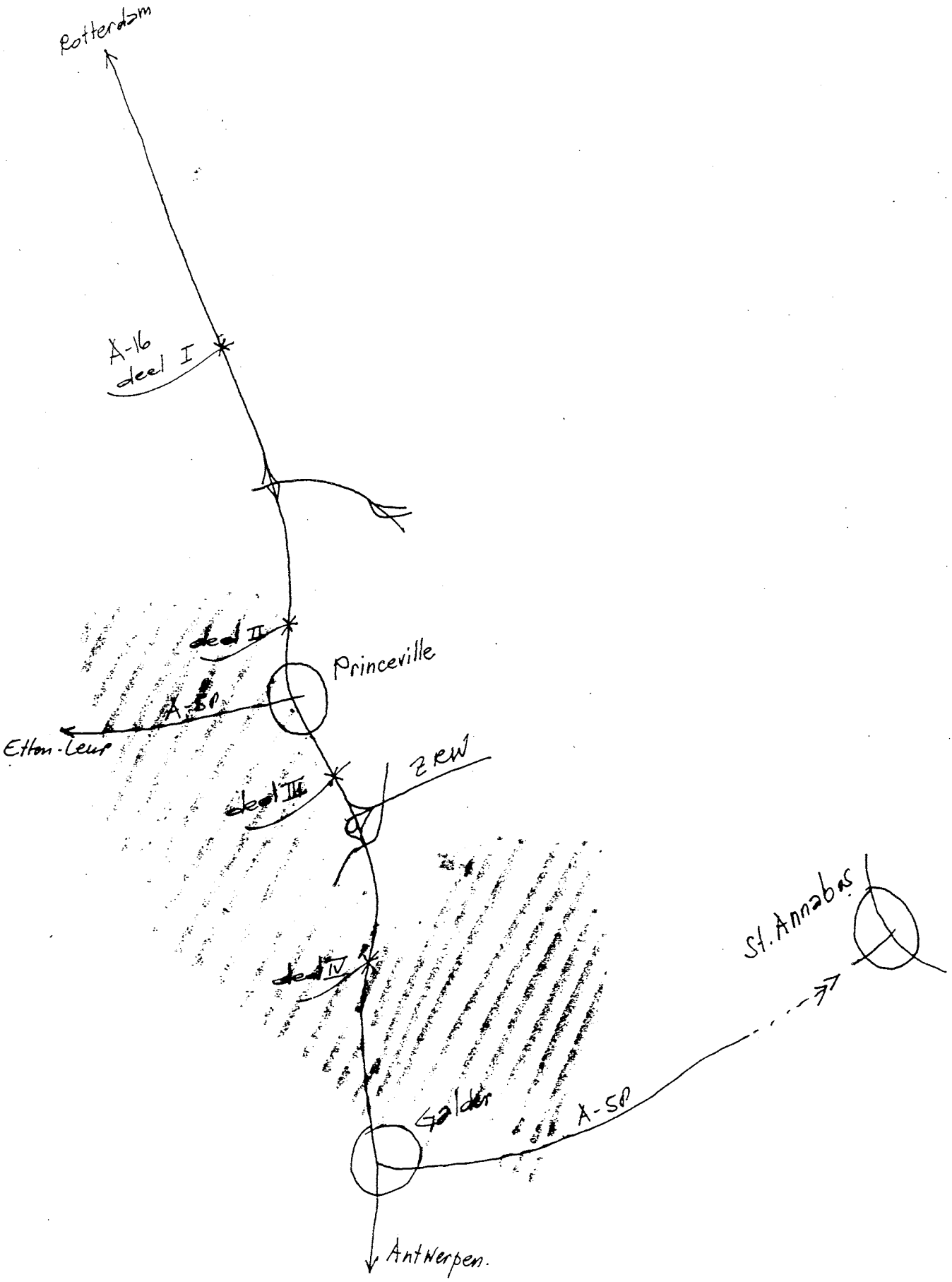
De maximaal optredende geluidbelasting langs het traject Breda-Roosendaal bedraagt op 25 m' uit de as van de spoorlijn 66.4 dBA.

7.2 Rekenresultaten, wegverkeerslawaai.

Achtereenvolgens worden per weg de diverse rekenresultaten gepresenteerd voor nieuwe situaties.

Buitenstedelijke situaties.

	afstand tot wegas in meters.	
	voorkeurs-waarde	maximum ontheffingswaarde
weg	50 dBA	55 dBA
A-16, traject I	977 m'	535 m'
A-16, traject II	>1000 m'	640 m'
A-16, traject III	>1000 m'	680 m'
A-16, traject IV	864 m'	461 m'
A-58, Princeville - Etten-Leur	780 m'	413 m'
A-58, Galder - St.Annabos	756 m'	400 m'
Terheijdenseweg	200 m'	94 m'
Rijsbergseweg, noordelijk van Effen	298 m'	147 m'
Rijsbergseweg, zuidelijk van Effen	288 m'	142 m'
Bouvignelaan/ Galderseweg	49 m'	24 m'
Leursebaan	55 m'	26 m'



Situering diverse deeltrajecten A-16 en A-58.

Er is hierbij géén rekening gehouden met afschermende voorzieningen. Gezien het feit dat er overwegend sprake zal zijn van incidenteel en verspreid voorkomende nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zou afscherming financieel niet haalbaar zijn.
Uiteraard kan de reconstructie van de A-16 en de A-58 en in samenhang daarmee de eventuele sanering wèl leiden tot aanleg van afschermende voorzieningen. Deze dienen dan echter primair tot bescherming van de bestaande situaties.

Stedelijke situaties.

	afstand tot wegas in meters.	
weg	voorkeurs-waarde 50 dBA	maximum ontheffingswaarde 65 dBA
Duivelsbruglaan	34 m'	binnen wegprofiel
Emerparklaan	54 m'	binnen wegprofiel
Hoofdstraat, gem. Terheijden	32 m'	binnen wegprofiel

Ook hier is om dezelfde redenenen géén rekening gehouden met afschermende voorzieningen.

8. Samenvatting.

Indien het wenselijk wordt geacht om de incidentele bouw van geluidgevoelige bestemmingen, zoals agrarische bedrijfswoningen, mogelijk te maken binnen zones langs wegen en spoorwegen waar de geldende voorkeursgrenswaarde wordt overschreden dan is het noodzakelijk om vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan een ontheffing voor een hogere waarde te verkrijgen.

8.1 Industrielawaai.

Een zeer klein gedeelte van het plangebied ligt binnen de voor te dragen zonegrens van 50 dBA vanwege het industrieterrein "Breda-Noord". Hierop rust de bestemming bos en water zodat een verzoek voor een hogere waarde hier niet noodzakelijk geacht wordt.
De zone vanwege de rioolwaterzuiveringsinstallatie "Nieuwveer" is reeds vastgesteld. Binnen de 50 dBA grens rondom dit terrein kunnen geen woonbestemmingen worden gerealiseerd tenzij de geluidbelasting door afscherming toch beneden de 50 dBA blijft.

8.2 Railverkeerslawaai.

Voor railverkeerslawaai bedraagt de maximale hogere waarde 73 dBA.
Langs het traject Breda-Rotterdam wordt deze maximum waarde bereikt op 47 m' uit de as van de spoorlijn. Voor het traject Breda-Roosendaal bedraagt de etmaalwaarde maximaal 66.4 dBA op 25 m' uit de as van de spoorlijn.
Ten aanzien van afscherming geldt hetzelfde als hiervoor reeds bij het wegverkeerslawaai is gesteld.

8.3 Wegverkeerslawaai.

Voor wegverkeerslawaai bedraagt de maximale hogere waarde in buitenstedelijke situaties 55 dBA en in stedelijke situaties 65 dBA.
Afscherming kan uiteraard de geluidbelasting reduceren zodat dichter op de weg of de spoorlijn gebouwd zou kunnen worden. Deze afscherming kan ook in de vorm van bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Situering en afmetingen dienen dan wel in een bepaalde verhouding tot die van de af te schermen woning te staan. Nader akoestisch onderzoek is dan ook vereist.
Eventuele noodzakelijk te treffen afschermende maatregelen in verband met de reconstructie van de A-16 en de A-58 zullen vanwege Rijkswaterstaat moeten worden gerealiseerd. Met de daadwerkelijke reconstructie kan niet eerder worden begonnen dan nadat de minister van VROM een eventueel vereiste hogere waarde heeft vastgesteld op basis van nog nader in te stellen en in te dienen akoestische onderzoeken.

Indien uit een oogpunt van sanering al dan niet in combinatie met reconstructie-verplichtingen eveneens afschermende voorzieningen gewenst zijn zal hier ook rekening mee moeten worden gehouden.

Overzicht verkeersgegevens B.P. "Buitengebied".

straat	soort wegdek	weg-code	repr.snelh. in km/uur LV+MV	repr.snelh. in km/uur ZV	etmaalintensiteit en dag/nacht- % mvt/etmaal	dag-%	nacht-%	categorie-verdeling DAG gem. % vv	DAG gem. % zv	MACHT gem. % vv	MACHT gem. % zv	DAG-periode aantallen mvt/uur LV	MV	ZV	NACHT-periode aantallen mvt/uur LV	MV	ZV	maat-gevende periode
A-16, deel I	zoab	1	115	90	73000	6.7	1.0	18.9	75.0	33.7	83.0	3967	231.1	693.3	484	41.8	204.2	NACHT
A-16, deel II	zoab	1	115	90	76000	6.7	1.0	18.9	75.0	33.7	83.0	4130	240.6	721.8	504	43.5	212.6	NACHT
A-16, deel III	zoab	1	115	90	86000	6.7	1.0	18.9	75.0	33.7	83.0	4673	272.3	816.8	570	49.3	240.6	NACHT
A-16, deel IV	zoab	1	115	90	63000	6.7	1.0	18.9	75.0	33.7	83.0	3423	199.4	598.3	418	36.1	176.2	NACHT
A-58, Etten-Leur	zoab	1	115	90	51100	6.7	1.0	18.9	75.0	33.7	83.0	2777	161.8	485.3	339	29.3	142.9	NACHT
A-58, Ulvenhout	zoab	1	115	90	55000	6.7	1.0	18.9	75.0	33.7	83.0	2989	174.1	522.3	365	31.5	153.8	NACHT
Terheijdenseweg	f.asf.	2	80	80	15000	6.5	0.8	5.1	37.0	7.6	50.0	925	31.3	18.4	111	4.6	4.6	NACHT
Hoofdstr., gem.Terh.	f.asf.	4	50	50	5700	6.5	0.7	3.3	15.0	3.8	15.7	358	10.4	1.8	38	1.3	0.2	NACHT
Emerparklaan	f.asf.	3	50	50	7000	6.5	0.8	6.2	40.0	6.9	49.0	427	16.9	11.3	52	2.0	1.9	NACHT
Rijsbergseweg, noord	f.asf.	1	80	80	13500	6.7	1.0	18.9	75.0	33.7	83.0	734	42.7	128.2	90	7.7	37.8	NACHT
Rijsbergseweg, zuid	f.asf.	1	80	80	14700	6.7	1.0	18.9	75.0	33.7	83.0	799	46.5	139.6	97	8.4	41.1	NACHT
Duivelsbruglaan	f.asf.	5	50	50	5600	6.8	0.6	5.5	18.0	5.2	17.3	360	17.2	3.8	32	1.4	0.3	DAG
Bouvigneln/Galdersewg	f.asf.	5	80	80	5000	6.8	0.6	5.5	18.0	5.2	17.3	321	15.3	3.4	28	1.3	0.3	DAG
Leursebaan	f.asf.	-	80	80	4600	6.8	0.6	7.5	27.0	7.2	27.0	289	17.1	6.3	26	1.5	0.5	DAG

Bijlagen.

Normstelling Wet geluidhinder voor de diverse lawaaisoorten.

1. Normstelling m.b.t. industrielawaai.

Overzicht m.b.t. bestaande situaties, d.w.z. het betreft een bestaand industrieterrein.

categorie	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffings-grenswaarde
woningen	50 dBA	55 dBA
cat. a	50 dBA	60 dBA
cat. b	50 dBA	55 dBA

betekenis van de diverse categoriëen vlgs het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, Stb.1989-157.

woningen, woonwagenstandplaatsen.
cat. a = scholen,bejaardenoorden, ziekenhuize.
cat. b = psychiatrische ziekenhuizen etc.

2. Normstelling m.b.t. railverkeerslawaai.

categorie	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffings-grenswaarde
woningen	60 dBA	73 dBA
cat. a	55 dBA	73 dBA
cat. b	55 dBA	73 dBA
terreingrens van cat.b en	60 dBA	68 dBA
van woonwagenstandplaatsen	60 dBA	65 dBA

betekenis van de diverse categoriëen vlgs van het Besluit geluidhinder spoorwegen, Stb.1989-157.

cat. a = scholen,bejaardenoorden, ziekenhuizen.
cat. b = psychiatrische ziekenhuizen etc.

3. Normstelling m.b.t. wegverkeerslawaai.

In de volgende tabellen worden categorie a en categorie b bestemmingen genoemd. De betekenis van deze categorieën is volgens art. 4 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, Stb.1981-688, laatst gewijzigd in Stb.1989-157, art. II, D.

- cat. a = scholen,bejaarden-oorden, ziekenhuizen etc.
- cat. b = psychiatrische ziekenhuizen etc.

De in onderstaande overzichten genoemde termen geprojecteerd, nog niet geprojecteerd, bestaand, te reconstrueren enz. hebben betrekking op de status zoals die was in de op 1 januari 1982 van kracht zijnde en vastgestelde bestemmingsplannen.

A. normstelling 1 t/m 3 voor nog niet eerder geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen.

1. woning : nog niet geprojecteerd
cat. a + b bestemmingen : nog niet geprojecteerd
weg : nog niet geprojecteerd

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 dBA	(65-5)= 60 dBA	(58-3)= 55 dBA
cat. a	50 dBA	(65-5)= 60 dBA	(58-3)= 55 dBA
cat. b	50 dBA	(60-5)= 55 dBA	(58-3)= 55 dBA

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

2. woning : nog niet geprojecteerd
cat. a + b bestemmingen : nog niet geprojecteerd
weg : te reconstrueren

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 dBA	(70-5)= 65 dBA	(58-3)= 55 dBA
cat. a	50 dBA	(70-5)= 65 dBA	(58-3)= 55 dBA
cat. b	50 dBA	(60-5)= 55 dBA	(58-3)= 55 dBA

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

3. woning : nog niet geprojecteerd
cat. a + b bestemmingen : nog niet geprojecteerd
weg : aanwezig

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 dBA	(70-5)= 65 dBA	(58-3)= 55 dBA
cat. a	50 dBA	(70-5)= 65 dBA	(58-3)= 55 dBA
cat. b	50 dBA	(60-5)= 55 dBA	(58-3)= 55 dBA

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

B. normstelling 4 t/m 6 voor reeds geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen.

4. **woning : geprojecteerd**
cat. a + b bestemmingen : geprojecteerd
weg : nog niet geprojecteerd

	voorkeurs-grenswaarde	maximum onheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum onheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 dBA	(65-5)= 60 dBA	(58-3)= 55 dBA
cat. a	50 dBA	(65-5)= 60 dBA	(58-3)= 55 dBA
cat. b	50 dBA	(60-5)= 55 dBA	(58-3)= 55 dBA

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

5. **woning : geprojecteerd**
cat. a + b bestemmingen : geprojecteerd
weg : te reconstrueren

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 dBA	(70-5)= 65 dBA	(63-3)= 60 dBA
cat. a	50 dBA	(70-5)= 65 dBA	(63-3)= 60 dBA
cat. b	50 dBA	(60-5)= 55 dBA	(58-3)= 55 dBA

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

6. **woning : geprojecteerd**
cat. a + b bestemmingen : geprojecteerd
weg : aanwezig

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50	(70-5)=65 dBA	(68-3)=65 dBA
cat. a	50	(70-5)=65 dBA	(68-3)=65 dBA
cat. b	50	(60-5)=55 dBA	(58-3)=55 dBA

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

C. **normstelling 7 t/m 11 voor reeds aanwezige geluidgevoelige bestemmingen cq alleen woningen.**

---

7. **woning : aanwezig**
   cat. a + b bestemmingen : aanwezig
   weg : nog niet geprojecteerd

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 dBA	(70-5)= 65 dBA	(63-3)= 60 dBA
cat. a	50 dBA	(70-5)= 65 dBA	(63-3)= 60 dBA
cat. b	50 dBA	(60-5)= 55 dBA	(58-3)= 55 dBA

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

8. **woningen : aanwezig**
   weg : te reconstrueren

   a- binnen gebied van de zone.
   b- geluidbelasting vóór reconstructie lager of gelijk aan 55 dBA.

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	x	xx	xx
binnen waarde	35 dBA		

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

betekenis: x - huidige waarde in dBA.
xx - huidige waarde + maximaal 5 dBA

9. **woningen : aanwezig**
   weg : te reconstrueren

   a- binnen gebied van de zone.
   b- geluidbelasting vóór reconstructie hoger dan 55 dBA.
   c- combinatie reconstructie en sanering mogelijk.

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	60	70	70
binnen waarde	45 dBA (vlgs. beleid echter 40 dBA)		

Ontheffingen verlenende instantie : minister van VROM

10. woningen : aanwezig
weg : te reconstrueren

a- binnen gebied van de zone.
b- geluidbelasting vóór reconstructie hoger dan 55 dBA.
c- geen combinatie reconstructie en sanering mogelijk.

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning binnen waarde	x 45 dBA (vlgs. beleid echter 40 dBA)	xx (max.70 dBA)	xx (max.70 dBA)

Ontheffingen verlenende instantie : GS

betekenis: x - huidige waarde in dBA
xx - huidige waarde + maximaal 5 dBA

11. woningen : aanwezig
weg : te reconstrueren

a- in buitengebied van de zone.

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning binnen waarde	x 35 dBA	xx	xx

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

betekenis: x - huidige waarde
xx - huidige waarde + maximaal 5 dBA

D. normstelling 12 t/m 14 voor geprojecteerde woningen.

12. woningen (art.88.1.f) : geprojecteerd
weg : te reconstrueren

a- binnen gebied van de zone.
b- reconstructie via B.P.-procedure.
c- woningen geprojecteerd, géén herprojectie

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 DBA	65 dBA	60 dBA
binnen waarde	35 dBA		

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

13. woningen (art.88.1.f) : geprojecteerd
weg : te reconstrueren

a- binnen gebied van de zone.
b- reconstructie buiten B.P.-procedure.
c- woningen geprojecteerd, géén herprojectie

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 DBA	65 dBA	60 dBA
binnen waarde	35 dBA		

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

14. woningen (art.88.1.f) : geprojecteerd
weg : te reconstrueren

a- in buitengebied van de zone.
b- reconstructie binnen of buiten B.P.-procedure.
c- woningen geprojecteerd, géén herprojectie

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 DBA	65 dBA	60 dBA
binnen waarde	35 dBA		

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

E. **normstelling 15 voor ge(her)projecteerde woningen en te reconstrueren weg.**

---

15. woningen (art.88.1.f) : ge(her)projecteerd
weg : te reconstrueren

a- woningen worden geherprojecteerd.

	voorkeurs-grenswaarde	maximum ontheffingsgrenswaarde stedelijk	maximum ontheffingsgrenswaarde buitenstedelijk
woning	50 DBA	65 dBA	55 dBA
binnen waarde	35 dBA		

Ontheffingen verlenende instantie : G.S.

Behoort bij besluit van
raad der gemeente Breda
d.d. 16 juli 1992
Mij bekend,
de secretaris van Breda,
w.g. B. Ouwerkerk

GEMEENTE BREDA.

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED.

INVENTARISATIESTATEN.

HAAGSE BEEMDEN

Biezenstraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	woning	wonen	
3.	woning	wonen	
5.	woning	wonen	
7.	rioolwaterzuivering	rioolwaterzuivering	

Brede Straat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	woning	wonen	
4.	woning	wonen	voorheen agrarisch bedrijf
6.	woning	wonen	voorheen agrarisch bedrijf
7.	woning	wonen	
8.	woning	wonen	met paardenstal
8a.	woning	wonen	
8b.	woning	wonen	
9.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
10.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
10a.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
12.	woning	wonen	
14.	woning	wonen	
14a.	woning	wonen	

Grintweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	woonhuis	wonen	
3.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
4.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
5.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
6.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
8.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
9.	woning	wonen	voorheen agrarisch bedrijf
10.	woning	wonen	
10a.	woning	wonen	
11.	woning	wonen	voorheen agrarisch bedrijf
12.	woning	wonen	
13.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
14.	woning	wonen	
18.	woning	dierenpension	met katten-/hondenkennel
22.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Hooydonkseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
2.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
3.	agrarisch bedrijf	wonen	
3a.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
3b.	slopersbedrijf	bedrijf	inklusief woning
3c.		wonen	
3d.		agrarisch bouwvlak	nieuw agrarisch bouwvlak
4.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
5.	woning	wonen	
6.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
8.	woning	wonen	voorheen agrarisch bedrijf
8a?		agrarisch bouwvlak	nieuw bouwvlak
10.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Kluisstraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
1a.	woning	wonen	
2.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
2a.	schuur		
3.	fourage/loonbedrijf	agrarisch bouwvlak	

Korte dreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
2.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
4a.	woning	wonen	
6.	woning	wonen	

Rietdijk

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
6.	horeca agrarisch bedrijf	horeca agrarisch bouwvlak	beide bestemmingen op het- zelfde adres

Werftseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	meelhandel	agrarisch aanverwant bedrijf	
2.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
21.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

MASTBOS

Bouvignedreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	woning	wonen	boswachterij
3.	houtwerf	wonen	boswachterij
5.	woning	wonen	boswachterij

Bouvignelaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
3.	hotel/restaurant	horeca	
5.	Hoogheemraadschap	bijzondere doeleinden	Kasteel Bouvigne
35.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Daasdonk

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
10.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwblok	agrarisch bouwblok
10a.	dienstwoning	agrarisch bouwblok	
14.	woning	wonen	

Effenseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
79.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
98.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
99.	woning + bedrijf	wonen	
100.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Dr. Batenburglaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
194	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Dr. Schaepmanlaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
5.	woning	wonen	
7.	woning	wonen	
7. t/m 47.	appartementen	wonen	

Galderseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
6.	woning	wonen	
7.	De Heyacker	bijzondere doeleinden	
17.	woning	bijzondere doeleinden	dienstwoning
19.	woning	bijzondere doeleinden	dienstwoning
25.	woning	wonen	
27.	horeca	horeca	
27a.	woning		
33.	woning	wonen	
35.	woning	wonen	
37.	woning	wonen	
39.	woning	wonen	
39a.	woning	wonen	
41.	woning	wonen	
51.	klubhuis	rekreatieve doeleinden	hockeyvereniging
55.	horeca	horeca	
61.	woning		

Galderseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
65.	blauwe kamer	bijzondere doeleinden	
69.	woning	wonen	
70.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
72.	woning	wonen	
73.	woning		
75.	woning	wonen	
79.	woning	wonen	
81.	De Berkenhof	bijzondere doeleinden	
83.	De Klokkenberg	bijzondere doeleinden	
89.	woning	bijzondere doeleinden	dienstwoning
89b.	woning	bijzondere doeleinden	dienstwoning
90.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
93.	woning	bijzondere doeleinden	
95.	woning	bijzondere doeleinden	
97.	woning	wonen	
115.	woning	wonen	

Heistraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
6.	rekreatiewoning	rekreatief wonen	
9.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
15.	horeca	horeca	
21.	woning	wonen	
35.	woning	wonen	
40.	woning	wonen	
42.	woning	wonen	
46.	woning	wonen	
52.	woning	wonen	
70.	woning	wonen	
78.	woning	wonen	
84.	woning	wonen	
90.	woning	wonen	

Heiakkerpad

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
8.	woning	wonen	
15.	koperhandelaar	bedrijf	
18.	woning	wonen	
20.	woning	wonen	

Heiakkerpad

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
4.	horeca	horeca	
5.	woning	wonen	
6.	woning	wonen	

Marellenweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
4.	woning	wonen	
6.		wonen	
8.	horeca	horeca	
20.	paardenstoeterij	manege	

Huisdreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
4.	horeca	horeca	
5.	woning	wonen	
6.	woning	wonen	

Overaseweg (oneven)

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	woning	wonen	
7.	woning	wonen	
9.	woning	wonen	
19.	woning	wonen	
21.	woning	wonen	
23.	woning	wonen	
23a.	rekreatiewoning	rekreatief wonen	
25.	woning	wonen	
27.	woning	wonen	
29.	woning	wonen	
33.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
41.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
43.	woning	wonen	
55.	woning	wonen	voorheen agrarisch bedrijf

Overaseweg (even)

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
6.	woning	wonen	
8.	woning	wonen	
10.	woning	wonen	
12.	woning	wonen	
16.	woning	wonen	
18.	woning	wonen	
20.	woning	wonen	
22.	woning	wonen	
24.	woning	wonen	
26.	woning	wonen	
28.	woning	wonen	
30.	woning	wonen	
34.	loonbedrijf	agrarisch bouwvlak	
38.	woning	wonen	
40.	woning	wonen	
42.	woning	wonen	

Overaseweg (even)

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
44.	woning	wonen	
46.	woning	wonen	
52.	woning	wonen	
78.	woning	wonen	
82.	woning	wonen	
84.	scouting	bijzondere doeleinden	
86.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
?	woning	wonen	huisnummering onduidelijk
?	woning	wonen	huisnummering onduidelijk
96?	woning		huisnummering onduidelijk
98.	woning	wonen	
100.	woning	wonen	
110.	woning	wonen	
118.	woning	wonen	
132.	woning	wonen	
134.	woning	wonen	

Overaseweg (even)

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
158.	woning	agrarisch bouwvlak	
160.	woning	wonen	
162.	woning/atelier	wonen	
162a.	rekreatiewoning	rekreatief wonen	
166.	woning	wonen	
168.	woning	wonen	
186.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
188.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
202.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
204.	woning	wonen	
206.	woning	wonen	voorheen agrarisch bedrijf
210.	woning	wonen	
216.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
230.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
236.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
238.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Overaseweg (even)

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
240.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
244.	woning	wonen	stratenmakersbedrijf
244b.	woning	wonen	
246.	woning	wonen	

Reeptiend

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
11.	woning	wonen	
15.	woning	wonen	
19.	woning	wonen	
25.	woning	wonen	
27.	woning	wonen	
29.	woning	wonen	
31.	woning	wonen	
33.	woning	wonen	
35.	woning	wonen	
37.	woning	wonen	
39.	woning	wonen	
50.	woning	wonen	(leegstaand)

Verlengde Helstraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
10.	rekreatiewoning	rekreatief wonen	

BREDA WEST

Achterste Rithweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
28.	woning	wonen	
30.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
32.	woning	wonen	
46.	woning	wonen	
46a.	woning		
52.	woning	wonen	
56.	aannemer	wonen	

Bagvensestraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
11.	woning	wonen	Rijksweg A58 rekonstruktie
13.	woning	wonen	Rijksweg A58 rekonstruktie
14.	woning	wonen	Rijksweg A58 rekonstruktie
18.	woning	wonen	Rijksweg A58 rekonstruktie
20.	klein agrarisch bedrijf	wonen	Rijksweg A58 rekonstruktie
25.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
68.	woning	wonen	(loodgietersbedrijf)
72.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
77.	woning	wonen	
78.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
84.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
85.	woning	wonen	
86.	woning	wonen	
87.	woning	wonen	
89.	woning	wonen	

Bagvensestraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
90.	woning	wonen	
92.	woning	wonen	

Bouwluststraatje

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
15.	klein agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
25.	klein agrarisch bedrijf	wonen	

Buurtschap Effen

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
C1./C2.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Buurtschap Vuchtschoot

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
D1.	woning	agrarisch bouwvlak	
D2.	woning	wonen	
D3.	woning	wonen	
D4.	woning	wonen	
D5.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
D6.	woning	wonen	
D7.	woning	wonen	
D8.	woning	wonen	

Bijloopwegje

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
7.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Drielindendreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
7.	woning	wonen	
8.	woning	wonen	
9.	woning	wonen	
10.	woning	wonen	
11.	woning	wonen	
12.	woning	wonen	
13.	woning	wonen	
14.	woning	wonen	
19.	woning	wonen	
20.	woning	wonen	
21.	woning	wonen	
22.	woning	wonen	
23.	woning	wonen	
24.	woning	wonen	
25.	woning	wonen	
26.	woning	wonen	

Drielindendreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
27.	woning	wonen	
28.	woning	wonen	
29.	woning	wonen	
47.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
49.	woning	wonen	
49b.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
50.	woning		
52.	woning		
53.	woning	wonen	
55.	woning	wonen	
56.	woning	wonen	
57.	woning	wonen	
58.	woning	wonen	
59.	woning	wonen	

Dwarskootsestraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
10.	woning	wonen	

Effenseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
45.	woning	wonen	
49.	woning	wonen	
61.	woning	wonen	
63.	woning	wonen	
67.	woning	wonen	
75.	woning	wonen	

Elzenburgstraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
3.	woning	wonen	
5.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
10.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
15.	woning	wonen	
26.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Groenstraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
151	woning	wonen	

Hazardweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
24.	agrarisch bedrijf	wonen	

Hilbergsedreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
2.	woning	wonen	
3.	woning	wonen	
4.	woning/hovenier	agrarisch bouwvlak	
7.	woning/kwekerij	agrarisch bouwvlak	
10.	woning	wonen	
11.	woning	wonen	
15.	woning	wonen	
15a.	woning	wonen	
16.	woning	wonen	
21.	woning	wonen	
23	woning	?	huisnummering onduidelijk
27.	?	wonen	huisnummering onduidelijk
31.	woning	wonen	
41.	woning	wonen	
?		agrarisch bouwvlak	nieuw agrarisch bouwvlak

Hoenderparkweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
11.	autobedrijf/woning	bedrijf	
13.	woning	wonen	
14.	bouwbedrijf	bedrijf	
15.	woning	wonen	
19.	woning	wonen	
21.	woning	wonen	

Jagerpad

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
15.	woning	wonen	
23.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
29.		agrarisch bouwvlak	nieuw agrarisch bouwvlak
36.	woning	wonen	
37.	woning	wonen	

Leursebaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
263.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
265.	woning	wonen	
269.	bedrijf/woning	bedrijf	
270.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
271.	woning	wonen	
275.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
293.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
295.	woning	wonen	
304.	bedrijf	bedrijf	
308.	woning	bedrijf	woning is gesloopt
310.	woning	wonen	
312.	woning	wonen	
314.	woning	agrarisch bouwvlak	
322.	woning	wonen	
324.	woning	wonen	
326.	woning	wonen	

Leursebaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
328.	woning	wonen	
336.	woning	wonen	
362.	woning	wonen	
364.	woning	wonen	
368.	woning	wonen	
372.	woning	wonen	
380.	woning	agrarisch bouwvlak	
385.	boswachterij	wonen	
387.	woning	wonen	
418.	woning	wonen	
424.	woning	wonen	
430.	dierenpension	dierenpension	
440.	woning	wonen	
450.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
460.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
466.	woning	wonen	

Liesboslaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
71.	woning	wonen	
73.	woning	wonen	
75.	woning	wonen	
77.	woning	wonen	
79.	woning	wonen	
81.	woning	wonen	
83.	woning	wonen	
85.	woning	wonen	
87.	woning	wonen	
93.	woning	wonen	
95.	woning	wonen	
107.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
111.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
121.	woning	wonen	
125.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
289.	restaurant	horeca	

Liesboslaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
291.	D.V.O. Liesbos	bijzondere doeleinden	galerie
293.	kerk	bijzondere doeleinden	
295.	woning	wonen	
297.	woning	wonen	
307.	woning	wonen	
309.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
315.	Huize Liesbosch	bijzondere doeleinden	

Liesdreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
3.	woning	wonen	
10.	woning	wonen	
33.	woning	wonen	
40.	woning	wonen	bedrijfswoning camping

Liesstraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	woning	wonen	
2.	woning	wonen	
4.	gemeenschapshuis	bijzondere doeleinden	
6.	school	bijzondere doeleinden	
10.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
14.	woning	wonen	
15.	woning	wonen	
16.	woning	wonen	
18.	woning	wonen	
20.	woning	wonen	
22.	woning	wonen	
24.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
34.	woning	wonen	
41.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
54.	woning	wonen	
64.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Liesstraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
76.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
82.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
84.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
87.	klein agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
97.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
100.	woning	wonen	
104.	woning	wonen	
108.	woning	wonen	
109.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
112.	woning	wonen	
116.	woning	wonen	

Mastdreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
3.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
9.	woning	wonen	
11.	woning	wonen	
17.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
19.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
20.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
21.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
25.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
27.	woning	wonen	
29.	woning	wonen	
32.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
38a.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	één bedrijf
38.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
51.	woning	wonen	
53.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
55.	woning	wonen	

Mastdreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
60.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
67.	woning	wonen	

Moerdijkse Postbaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
15.	woning	wonen	
17.	woning	wonen	
19.	woning	wonen	
21.	woning	wonen	
23.	woning	wonen	
25.	woning	wonen	
27.	woning	wonen	
29.	woning	wonen	
31.	woning	wonen	
33.	woning	wonen	
37.	woning	wonen	
41.	woning	wonen	
43.	woning	wonen	
49a.	woning	wonen	
85.	woning	wonen	

Moerdijkse Postbaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
95.	woning	agrarisch bouwvlak	
109.		agrarisch bouwvlak	nieuw agrarisch bouwvlak

Nieuwe Dreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
4.	restaurant	horeca	

Oude Liesboslaan (even)

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
90.	woning	wonen	
120.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
130.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
140.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
146.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
154.	woning	wonen	
156.	woning	wonen	
158.	woning	wonen	
160.	woning	wonen	
164.	woning	wonen	
168.	woning	wonen	
170.	woning	wonen	
172.	horeca	horeca	

Oude Liesboslaan (oneven)

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
171.	Rijkswaterstaat		
175.	woning	wonen	
197.	woning	wonen	
199.	woning	wonen	
201.	woning	wonen	
203.	woning	wonen	
205.	woning	wonen	
207.	woning	wonen	
209.	woning	wonen	
219.	woning	wonen	
221.	woning	wonen	
225.	woning	wonen	
231.	woning	wonen	
239.	woning	wonen	
241.	woning	wonen	
243.	woning	wonen	

Oude Liesboslaan (oneven)

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
247.	woning	wonen	
249.	woning	wonen	
261.	woning	wonen	
263.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
271.	woning	wonen	
275.	woning	wonen	
277.	woning	wonen	
279.	woning	wonen	

Oude Molenweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
9.	woning	wonen	
10.	manege/woning	wonen manege	
12.	woning	wonen	
13.	woning	wonen	
24.	woning	wonen	
37.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
45.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Oude Rijsbergsebaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
21.	bedrijf	bedrijf	autohandel
25.	woning	wonen	
27.	woning	wonen	
31.	woning	wonen	
33.	woning	wonen	
34.	woning	wonen	
35.	woning	wonen	
39.	woning	wonen	
47.	woning	wonen	
51.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
67.	rekreatiewoning	rekreatief wonen	
69.	rekreatiewoning	rekreatief wonen	
71.	woning	wonen	
77.	woning	wonen	
83.	woning	wonen	

Oudlandstraatje

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
5.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
15.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
19.	woning	wonen	
20.	paardenstal		
25.	woning	wonen	
26.	woning	wonen	
31.	woning	wonen	
35.	woning	wonen	
61.	woning	wonen	

Overaseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
268.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
270.	woning	wonen	

Procureursdreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	woning	wonen	
3.	woning	wonen	

Raamschoorseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
28.	woning	agrarisch bouwvlak	
30.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
31.	woning	wonen	
35.	rekreatiewoning	rekreatief wonen	
41.	woning	wonen	
43.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
61.	woning	wonen	
63.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
64.	woning	wonen	
75.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Rithsestraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
53.	woning	wonen	
57.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
59.	woning	wonen	
61.	woning	wonen	
65.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
67.	woning	wonen	
68.	woning	wonen	
69.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
72.	woning	wonen	
74.	woning	wonen	
80.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
90.	woning	wonen	
100.	woning	wonen	
110.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
115.	paardenstal		
118.	woning	wonen	voorheen agrarisch bedrijf

Rithsestraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
122.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
128.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
140.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
146.	woning	wonen	
148.	woning	wonen	
152.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
155.	woning	wonen	
170.	woning	wonen	
174.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
177.	loonwerkersbedrijf	agrarisch aanverwant bedrijf	
187.	woning	wonen	
190.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
192.		agrarisch bouwvlak	nieuw agrarisch bouwvlak
208.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
220.	woning	wonen	
228.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Rithsestraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
230.	woning	wonen	
249.	woning	wonen	
279.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
281.	woning	wonen	
285.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
303.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	één bedrijf
305.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
306.	woning	wonen	
310.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
324.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Rijsbergseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
135.	woning	wonen	
137.	woning	wonen	
146.	woning	wonen	
148.	woning	wonen	
150.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
152.	woning	wonen	
154.	woning	wonen	
156.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	één bedrijf
158.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
160.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
181.	woning	wonen	
183.	woning	wonen	
185.	woning	wonen	
187.	woning	wonen	
189.	woning	wonen	
191.	woning	wonen	

Rijsbergseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
193.	woning	wonen	
195.	woning	wonen	
197.	woning	wonen	
199.	woning	wonen	
201.	woning	wonen	
203.	woning	wonen	
205.	woning	wonen	
233.	woning	wonen	
235.	woning	wonen	
237.	woning	wonen	
Perceel L1671		bedrijf	nieuw bedrijf
240.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
250.	bedrijf	bedrijf	
252.	woning	wonen	
254.	woning	wonen	

Rijsbergseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
256.	woning	wonen	
258.	horeca	horeca	
261.	bedrijf	bedrijf	
263.	bedrijf	bedrijf	autobedrijf
273.	woning	wonen	
276.	bedrijf	bedrijf	wegenbouwbedrijf
278.	woning	wonen	
283.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
286.	woning	wonen	caravanhandel
287.	woning	wonen	
289.	woning	wonen	
291.	woning	wonen	
300.	woning	wonen	
304.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
334.	woning	wonen	
336.	woning	wonen	

Rijsbergseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
348.	woning	wonen	
350.	bedrijf		opslag
354.	buurthuis	bijzondere doeleinden	
356.	woning	wonen	
390.	woning	wonen	
400.	woning	wonen	
439.	woning	wonen	
444.	woning	wonen	
446.	woning	wonen	
466.	bedrijf	bedrijf	sloperij
468.	woning	wonen	
470.	woning	wonen	
472.		agrarisch bouwvlak	nieuw agrarisch bouwvlak
495.	woning	wonen	
534.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
531.	woning	wonen	

Rijsbergseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
535.	woning	wonen	
537.	manege	manege	
545.	woning	wonen	
600.	woning	wonen	

Sintelweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
5.	woning	manege	één bedrijf met 7.
6.	woning	wonen	
7.	manege	manege	één bedrijf met 5.
14.	woning	wonen	
28.	woning	wonen	
34.	woning	wonen	
40.	woning	wonen	
44.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
46.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	Vaartwegje 46?
54.	woning	bedrijf	

Sprundelsebaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
14.	woning	wonen	
16.	woning	wonen	
18.	woning	wonen	
20.	woning	wonen	
22.	woning	wonen	
31.	manege	manege	
35.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
47.	woning	wonen	
49.	woning	wonen	
50.	woning	wonen	
55.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
60.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
61.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
75.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
81.	woning	wonen	
89.	bedrijf	bedrijf	loodgieter

Sprundelsebaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
91.	woning	wonen	
94.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
95.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
98.	woning	wonen	
100.	woning	wonen	
101.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
103.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
109.	horeca	horeca	
111.	woning	wonen	
113.	woning	wonen	
123.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
125.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
130.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
137.	woning	wonen	
140.	woning	wonen	
141.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	

Sprundelsebaan

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
145.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
147.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
149.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
165.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
167.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
174.	woning	wonen	
177.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
181.	woning	wonen	
183.	loonwerkersbedrijf	agrarisch aanverwant bedrijf	

Tweegelandenbrugweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
27.	rekreatiewoning	rekreatief wonen	
28.	woning	wonen	
29.	woning	wonen	
30.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
31.	rekreatiewoning	rekreatief wonen	
33.	woning	wonen	

Vaareindseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
39.	woning	wonen	
41.	woning	wonen	
43.	woning	wonen	
48.	woning	wonen	
49.	woning	wonen	
51.	woning	wonen	
52.	woning	wonen	
59.	woning	wonen	
65.	woning	wonen	
67.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
70.	woning/dieren-pension	dierenpension	
73.	woning	wonen	
75.	woning	wonen	
79.	woning	wonen	

Vaartwegje

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
6.	woning	wonen	
12.	woning	wonen	
46.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	Sintelweg 46?
?		agrarisch bouwvlak	nieuw agrarisch bouwvlak

Vinkenburgseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
7.	woning	wonen	
10.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
12.	woning	wonen	

Vuchtschootseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
9.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
20.	woning	wonen	
23.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
23a.	woning	wonen	
30.	woning	wonen	
41.	De Beukenhof	bijzondere doeleinden	
61.	woning	wonen	

Weerdstraat

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
30.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
31.	woning	wonen	
33.	woning	wonen	
36.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
37.	agrarisch bedrijf	agrairsch bouwvlak	
43.	woning	wonen	

Westrikseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
1.	woning	agrarisch bouwvlak	één bedrijf
7.	groothandel	agrarisch bouwvlak	
14.	loonwerker	agrarisch aanverwant bedrijf	
17.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
19.	woning	wonen	
23.	woning	wonen	
26.	woning	wonen	
30.	woning	wonen	

Zanddreef

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
4.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
6.	woning	wonen	
12.	woning	wonen	

Zoudtlandseweg

huisnr.	inventarisatie	bestemming	opmerkingen
9.	woning	wonen	
11.	woning	wonen	
20.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
33.	woning	wonen	
40.	woning	wonen	
60.	agrarisch bedrijf	agrarisch bouwvlak	
66.	woning	wonen	