

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
HOOFDSTUK 2 Inventarisatie en analyse bestaande structuur	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ruimtelijke structuur	5
2.3 Functionele structuur	41
2.4 Ontwikkelingen	45
HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk relevant beleidskader	48
3.1 Inleiding	48
3.2 Europees beleid	48
3.3 Rijksbeleid	48
3.4 Provinciaal en regionaal beleid	54
3.5 Gemeentelijk beleid	60
HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan	67
4.1 Inleiding	67
4.2 Inhoudelijk	67
4.3 Algemene regels	69
4.4 Structuren	70
4.5 Aanduidingen	81
HOOFDSTUK 5 Milieu	90
5.1 Inleiding	90
5.2 Milieueffectrapportage	90
5.3 Bodem	96
5.4 Water	97
5.5 Geluid	99
5.6 Luchtkwaliteit	100
5.7 Externe veiligheid	102
5.8 Bedrijven	105
5.9 Geur	107
5.10 Ammoniak	109
5.11 Lichthinder	110
5.12 Energie en duurzaamheid	110
HOOFDSTUK 6 Toelichtingen bestemmingen	113
6.1 Juridische opzet	113
6.2 Vertaling naar de bestemmingen	114
6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	118
HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid	126
7.1 Inleiding	126
7.2 Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)	126
7.3 Financiële haalbaarheid	126
HOOFDSTUK 8 Vooroverleg en inspraak	127
8.1 Vooroverleg	127
8.2 Inspraak	127

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eind 1996 is door de voormalige gemeente Nieuw-Ginneken het bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Ginneken vastgesteld. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening had dit plan al geruime tijd geleden geactualiseerd moeten zijn.

Dat dit nog niet is gebeurd is gelegen in het feit dat er plannen zijn geweest om in het onderhavige plangebied een grootschalige uitbreiding van de stad te gaan realiseren. Het betrof hier de plannen rond Bavel Zuid met 750 woningen en 90 ha bedrijventerrein en het plan Lijndonk-Tervoort met 3000 tot 4000 woningen.

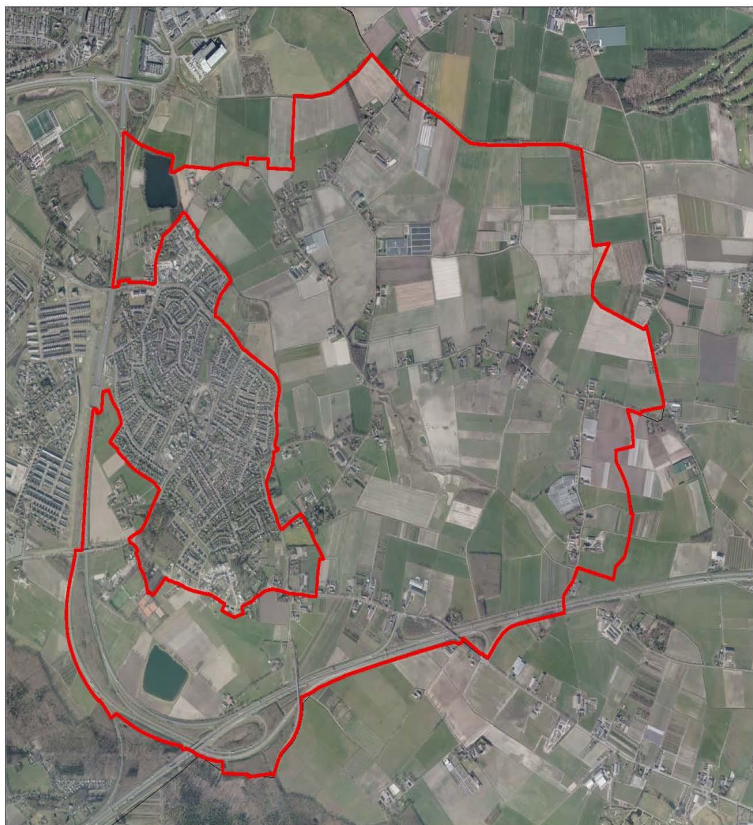
Nu deze plannen om allerlei redenen, maar met name programmering woningbouw, geen doorgang zullen vinden zal voor het betreffende plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden waarbij met de huidige, bestaande situatie rekening wordt gehouden.

Bestemmingsplan Buitengebied Oost vervangt de nu geldende bestemmingsplannen en dient een geactualiseerde juridische basis te scheppen om de bestaande kwaliteiten in het gebied te bewaren en waar mogelijk te versterken.

1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan Buitengebied Oost wordt als volgt begrensd:

1. aan de noordzijde door het plangebied Park de Bavelse Berg en de gemeentegrens met Oosterhout;
2. aan de westzijde door de A27 en het bestaande dorp Bavel;
3. aan de oostzijde door de gemeentegrens met de gemeentegrens met Gilze en Rijen;
4. aan de zuidzijde met de gemeentegrens met Alphen en Chaam.



Figuur 1.1 Plangebied (bron: Topografische Kaart)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel de volgende ruimtelijke plannen:

Bestemmingsplannen

1. Bestemmingsplan Buitengebied Nieuw-Ginneken (1996)
2. Buitengebied Nieuw-Ginneken, Bolbergseweg 12 te Bavel
3. Buitengebied Nieuw-Ginneken, partiële herziening 2000/1
4. Buitengebied Nieuw-Ginneken, partiële herziening 2010
5. Buitengebied Nieuw-Ginneken, Sportpark Bavelse hei
6. Buitengebied Nieuw-Ginneken, Tiendweg 2
7. Buitengebied Nieuw-Ginneken, Veenstraat 6 Bavel
8. Gilzewouwerbeek fase 1

Wijzigingsplannen ex artikel 3.6 Wro

1. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Bolbergseweg 2a
2. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Gilzeweg 15
3. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Lijndonkseweg 14 Bavel
4. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Tervootseweg 10a
5. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Tervootseweg 4 en 4a
6. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Tiendweg 1 Bavel
7. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Veenstraat 2 Bavel
8. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Lage Aard 2b
9. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Woestenbergseweg 4 Bavel
10. Buitengebied Nieuw-Ginneken, wijzigingsplan Tiendweg te Bavel

HOOFDSTUK 2 Inventarisatie en analyse bestaande structuur

2.1 Inleiding

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

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 De onderste lagen

Ontstaansgeschiedenis

Het hele studiegebied is voor de ijs tijden waarschijnlijk sterk door de Maas beïnvloed. Een groot deel van de oorspronkelijke kleiafzettingen van deze rivier zijn in latere tijden weggeërodeerd, maar in het zuidelijk deel van het gebied vinden we nog steeds deze oude maasklei in de ondergrond terug. Het overgrote deel van het gebied bestaat uit zandgronden, die hier aanvankelijk eveneens door de Maas zijn afgezet, maar die vervolgens onder de werking van wind werd meegenomen en op andere plaatsen gedeponeerd. Omdat de wind een sterk sorterende werking heeft gehad, vinden we in het gebied grote verschillen in de fijnheid van het zand. In het zuidelijk deel treffen we vooral fijn zand aan; in het noorden is de korrelgrootte een stuk grover.

De terreinvormen, die zoals gezegd voornamelijk door de wind zijn ontstaan, zijn zwak glooiend. Op enkele plaatsen zijn de glooiingen wat extremer en zijn hogere delen ontstaan. In de lagere delen (kommen) en op de plaatsen waar door de afwatering dalen zijn ontstaan (bijvoorbeeld het dal van de Gilzewouwerbeek), is vaak wat zwaarder materiaal afgezet (beek leem). Op de natte delen van het gebied kon zich hier onder invloed van de begroeiing een sterk humeuze laag of zelfs veen ontwikkelen. Deze subtiele hoogteverschillen leiden tot verschillende maten van vochtigheid en dus ook tot een verschillende grondgebruikskwaliteit of bodemgeschiktheid.

Het gebied maakt onderdeel uit van een grote vlakte die vrij geleidelijk van het zuidoosten naar het noordwesten afhelt. Binnen dit hellende vlak is er een grote diversiteit aan kleinere ruggen, dalen en komvormige laagten. Aan de oostzijde wordt de vlakte begrensd door een rug in het gebied, die grofweg van Gilze naar Oosterhout loopt. Deze rug hangt samen met bewegingen van de aardkorst: hij markeert de overgang van de hoger gelegen horst van Breda en Oosterhout naar de lager gelegen 'Centrale Slenk', waar onder andere Tilburg en 's-Hertogenbosch in liggen en legt de basis voor een belangrijke scheiding in grond- en oppervlaktewatersystemen tussen Breda en Tilburg.

PM

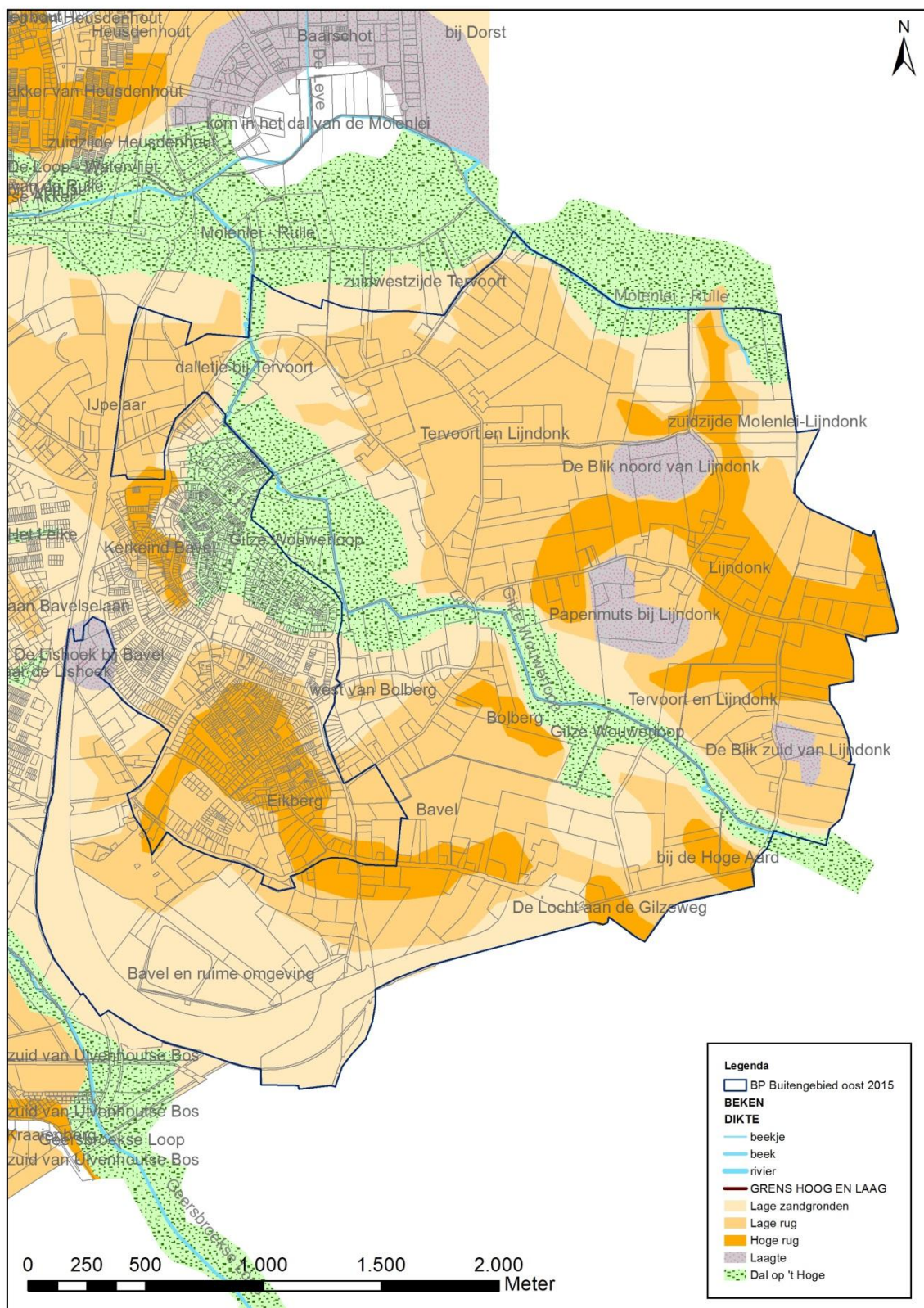
Figuur 2.1 Hoogtekaart (bron: gemeente Breda)

Reliëf

Het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt enkele meters hoger dan het noordwestelijke deel. De gemiddelde gebiedshoogte bedraagt ongeveer 6,0 meter + NAP. Het laagste punt van 4,0 meter + NAP is te vinden in het beekdal van de Gilzewouwerbeek ten noorden van het dorp Bavel. Het hoogste punt van 9,0 meter + NAP ligt ten oosten van de Lage Aard. Het maximale hoogteverschil in het plangebied bedraagt 5,0 meter.

De reliëfkaart laat een grillig patroon zien. Het dal van de Gilzewouwerbeek wordt aan twee kanten omringd door hogere dekzandruggen. Duidelijk zichtbaar is dat het dal van de Gilzewouwerbeek ten oosten van de Bolbergseweg tamelijk smal is. Ten westen van de Bolbergseweg tussen de Tervoortseweg en de dorpsrand van Bavel is het dal van de Gilzewouwerbeek zeer breed.

In het plangebied liggen hoge en lage plekken niet opvallend dicht bij elkaar. Van echte hoogtegradiënten, overgangen in hoogte op korte afstand, is geen sprake. Alleen ter hoogte van de Bolbergseweg en de Lijndonkseweg liggen twee dekzandkoppen van circa 7,5 meter + NAP op tamelijk korte afstand aan weerszijden van het 5,25 meter + NAP hoge beekdal van de Gilzewouwerbeek.



Figuur 2.2 Geomorfologie (bron: Cultuurhistorische Inventarisatiekaart, Gemeente Breda, 2004)

Geomorfologie

Het gebied rond Bavel bestaat uit dekzandgronden. Het patroon is onregelmatig. Vrij grillige hoge ruggen liggen rond de centrale laagte van het dal van de Gilzewouwerbeek. De grilligheid wordt ook bepaald door enkele ingesloten laagten.

In het gebied komen enkele geomorfologische hoofdgroepen voor waarvan de volgende twee groepen de belangrijkste zijn:

Hoge delen

- a. Hoge dekzandruggen
- b. Lage dekzandruggen
- c. Lage zandgronden

Het dekzand bestaat uit hoge dekzandruggen, lage dekzandruggen en lage zandgronden met daartussen verschillende laagten.

Op enkele plaatsen zijn de glooiingen wat extremer en zijn hogere delen ontstaan, hetgeen in de plaatsnamen terugkomt: Bolberg, Roosberg, Eikberg, Lijndonk etc.

Bij de hoge dekzandruggen ten zuidwesten van de Gilzewouwerbeek gaat het om de grote dekzandrug van de Eikberg met daarop de gehuchten Roosberg en Eikberg. Aan de Gilzewouwerbeek ligt een kleine zandkop, namelijk de Bolberg. Verder naar het zuiden toe liggen langs de Gilzewouwerbeek de Hoge Aard en de Locht aan de Gilzeweg, die het begin vormen van een hoge dekzandrug die doorloopt naar Gilze. Ten noordoosten van de Gilzewouwerbeek ligt de brede dekzandrug van Lijndonk; dit is een uitgestrekte en grillige hoogte met het gehucht Lijndonk als centrum. Op deze hoge dekzandruggen zijn veelal de eerste akkergebieden gevormd.

Verder liggen in en om Bavel relatief veel lage zandgronden die niet echt beekdal zijn, maar ook niet op een hoge rug liggen.

Lage delen

- a. Beekdalbodem of dalvormige laagte op 't Hoge
- b. Ingesloten laagten

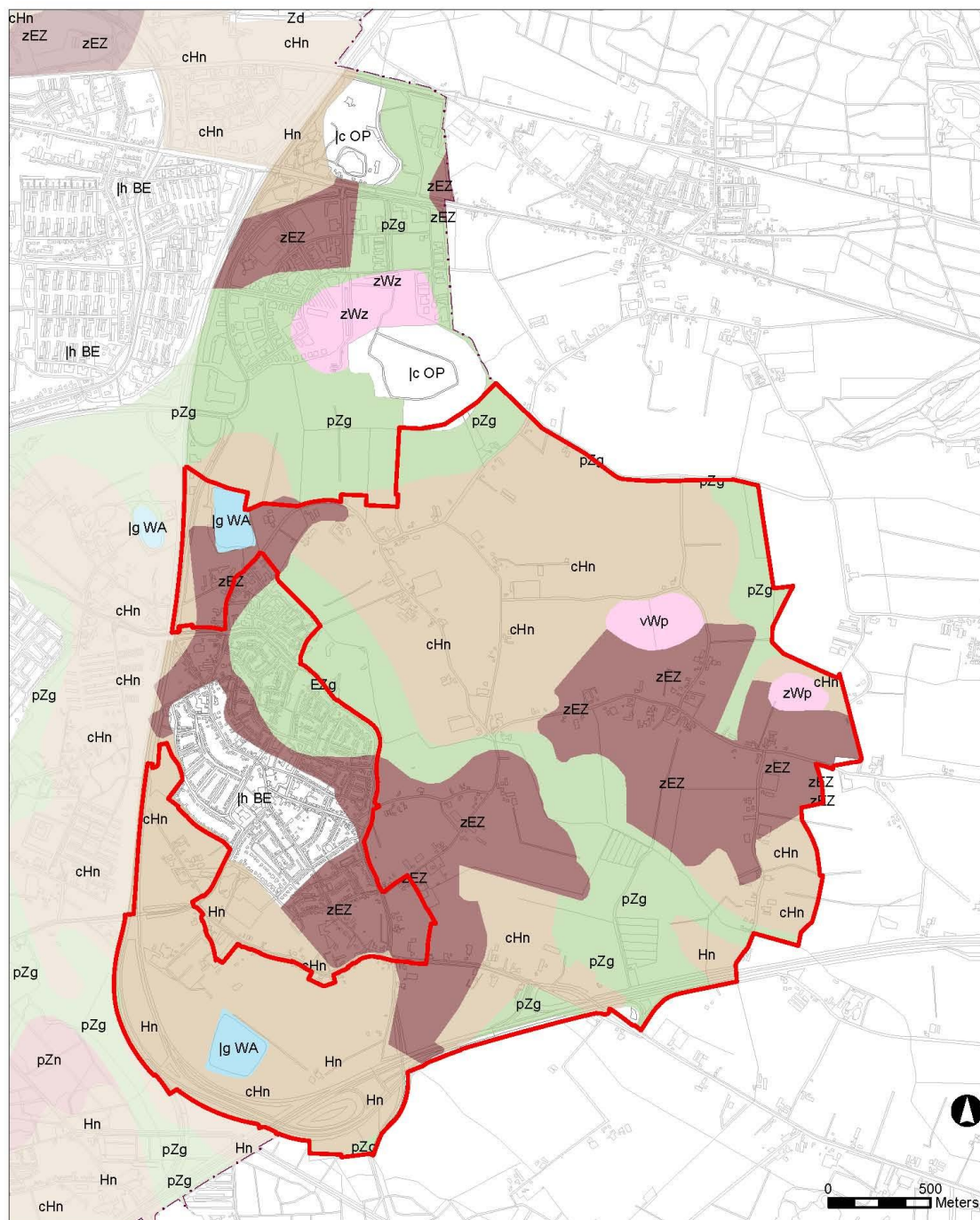
In de lagere delen zijn door afwatering de dalen van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij ontstaan.

Kenmerkend aan de geomorfologie van buitengebied Oost is dat het beekdal van de Gilzewouwerbeek het dekzandlandschap doorsnijdt. De Gilzewouwerbeek vormt de centrale beek van Bavel en heeft ter hoogte van het dorp een grote breedte, verder stroomopwaarts is het dal smaller en vormt het meer een normaal dal. Stroomafwaarts, ter hoogte van het Dalletje van Tervoort is het oorspronkelijke beekdal van de Gilzewouwerbeek een smal, ingesneden en kronkelig dalletje dat de dekzandrug van IJpelaar naar Ter Voort doorboort.

Op een aantal plaatsen komen op de hogere dekzandgronden ingesloten laagten of kommen voor. Hierin kan veen gelegen hebben, maar dat is niet zeker of noodzakelijk. Veel van die laagten of kommen stonden vroeger regelmatig onder water. Een oude benaming voor vennen is: Blik. In het gebied komen in totaal de vier volgende ingesloten laagtes voor:

-De Lishoek bij Bavel (kleine ingesloten laagte aan de westkant van Bavel; de naam herinnert aan begroeiing met lissen);

- de Blik noord van Lijndonk, de Blik zuid van Lijndonk en de Papenmuts bij Lijndonk (drie ingesloten laagten tegen Lijndonk).



bodem

hoge zwarte enkeerdgronden zEZ	podzolgronden Hd	moerige gronden zWp
gooreerdgronden pZn	podzolgronden Hn	moerige gronden zWz
lage enkeerdgronden EZg	podzolgronden cHn	water
beekeerdgronden pZg	moerige gronden vWp	stort
		bebouwing

Figuur 2.3 Bodem (bron: Bodemkaart 1:50.000)

Bodem

De bodemkaart geeft informatie over de bodemgesteldheid van het buitengebied Oost. De volgende hoofdgroepen zijn in het plangebied aanwezig: de zandgronden en de moerige gronden.

De zandgronden

Dit is de meest voorkomende bodemsoort in het buitengebied Oost. Ze bestaan bijna overal vanaf het maaiveld geheel uit zand zonder moerige laag. Binnen de zandgronden worden onderscheiden:

1. Hoge zwarte enkeerdgronden

Deze gronden hebben een dikke (dikker dan 50 cm) humus houdende bovengrond. Het zijn de oudste cultuurgronden, door eeuwenlange plaggenbemesting ontstaan rond de eerste nederzettingen. Ze liggen meestal, mede door de ophoging, relatief hoog in het terrein. Het zijn de rijkste gronden. In het buitengebied Oost komen deze gronden voor op de hoger gelegen dekzandruggen ten westen van de Gilzewouwerbeek, ten zuiden en oosten van Bavel, in het gebied rondom de Eikberg en de Bolberg. Ook ten oosten van de Gilzewouwerbeek liggen hoge zwarte enkeerdgronden op de hogere dekzandrug van Lijndonk en de Lage Aard. Ten noorden van Bavel langs de Dorstseweg op een uitloper van de dekzandrug van Kerkeind Bavel zijn deze rijke gronden ook te vinden.

2. Beekeerdgronden en de lage enkeerdgronden

Beekeerdgronden en de lage enkeerdgronden treft men vooral aan rond de beeklopen. De beekeerdgronden hebben roest en komen voornamelijk voor in de relatief laaggelegen terreingedeelten. Het zijn matig arme gronden.

In het buitengebied Oost komen ze voor nabij de beeklopen van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij.

3. Podzolgronden

Nagenoeg alle overige gronden zijn podzolgronden. Het zijn de armere zandgronden.

De podzolgronden liggen ten westen van Bavel, rond de Roosberg tot en met knooppunt St. Annabosch. Verder ligt het grootste deel van de podzolgronden ten noordoosten van Bavel en de Gilzewouwerbeek op de zandwelvingen van Tervoot en Lijndonk. Enkele kleinere gebieden met podzolgronden liggen ter hoogte van de Lage Aard en aan weerszijden van de Gilzeweg.

De moerige gronden

Bij moerige gronden is de nog aanwezige moerige laag dunner dan 40 cm, de zandondergrond begint ondieper.

Op twee plekken in het gebied liggen moerige gronden. In de ingesloten laagte of kom van 'de Blik noord van Lijndonk' liggen moerige gronden. De andere moerige plek komt voor tegen de oostgrens van het plangebied.

2.2.2 Water

Rivieren en beken

Het watersysteem van Breda Oost bestaat primair uit twee beken met vertakkingen. Dit zijn de Gilzewouwerbeek en de Molenleij. De laatste loopt langs de grens van het plangebied. De Molenleij en de Gilzewouwerbeek komen ten noorden van het plangebied bijeen en gaan verder als de Molenleij. De oude Leij takt vlak boven het plangebied aan op de Molenleij.

De beken zijn laaglandbeken. De meeste van deze beken stromen door 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 en oeverbeschoeiing is de kans op meanderen voor de meeste beken momenteel nihil.

Voormalige zandwinputten

Binnen het plangebied liggen twee voormalige zandwinputten langs de A27. Beide zijn gegraven tijdens de realisatie van deze A27 en liggen op particulier terrein. Beide putten hebben een beperkt hydrologische waarde doordat ze geen relevante aan- en afvoer hebben. De noordelijke put heeft door zijn afgeschermd liggen een redelijk ecologische waarde, de zuidelijke vijver heeft een beperkte ecologische waarde.

Waterhuishouding

In waterstaatkundig opzicht behoort het plangebied tot het waterschap Brabantse Delta. In het gebied komt slechts een enkelemaal voor, aan de noordoostzijde van Bavel. In het plangebied komen verder geen gemalen voor. In het plangebied komen geen waterkeringen voor. Tussen de diverse beeksystemen liggen natuurlijke waterscheidingen.

Waterberging

In de omgeving van Breda speelt van oudsher het probleem van wateroverlast, met name in de beekdalen en op de overgangsgronden. Ook de stedelijke omgeving van Breda heeft soms wateroverlast. Omdat de zandgronden vroeger op veel plekken een stagnerende waterafvoer kenden, zijn veel beken genormaliseerd om het water snel uit het gebied te leiden. Daarnaast heeft ontwatering plaats gevonden ten behoeve van de landbouw. In combinatie met het op grote schaal verharderen van oppervlakken doen zich vaker piekafvoeren voor waardoor de kans op overstromingen toeneemt en daalt de grondwaterstand. Daarom is bovenstrooms van Breda gezocht naar mogelijkheden om de piekafvoeren te dempen. Dat kan door het water langer vast te houden in de haarvaten en door de beekdal-reconstructieprojecten. Een deel van de Gilzewouwerbeek is recentelijk ecologisch ingericht waarbij extra ruimte voor water is gecreëerd.

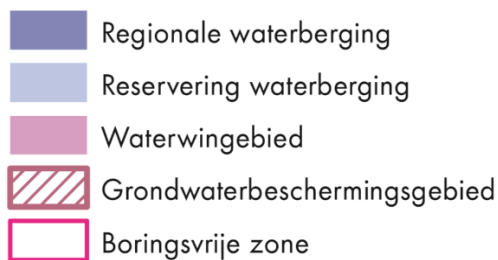
Oude Leij

Molenleij

Gilzewouwerbeek



Figuur 2.4 Overzicht beken en waterlopen (Brabantse Delta)

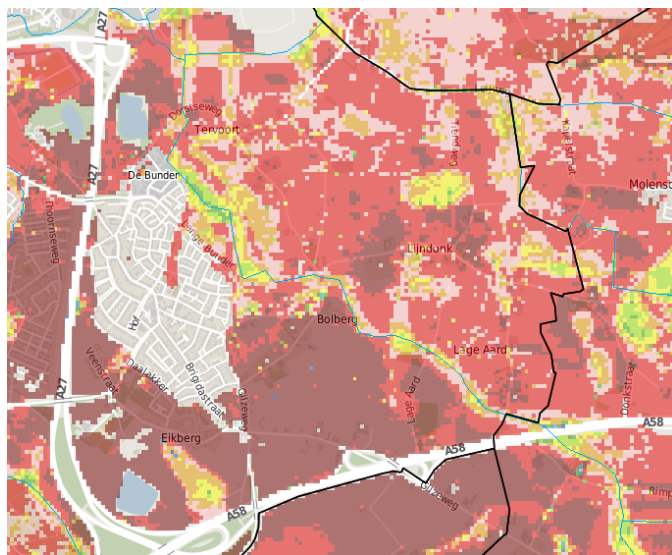


Figuur 2.5 Ligging plangebied Buitengebied Oost in relatie tot waterwingebieden en reserveringsgebieden waterberging (bron: kaart Water, Verordening Ruimte, Provincie Noord-Brabant, 2014)

Grondwater

Kwel en infiltratie

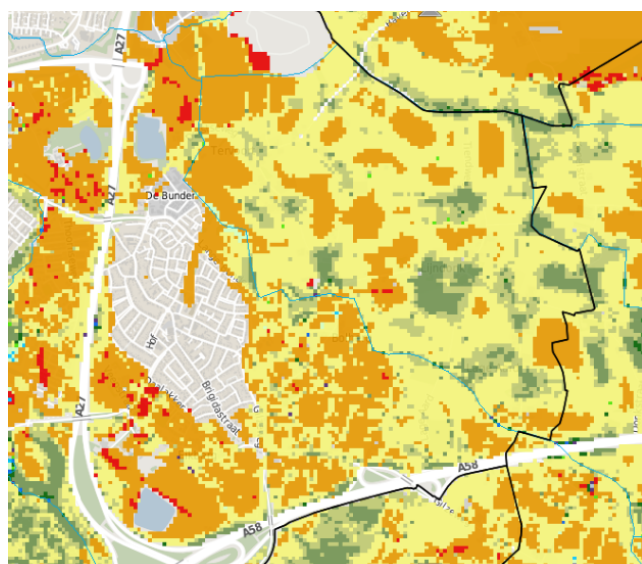
Het grondwatersysteem kan onderscheiden worden in kwel-, infiltratie en intermediaire gebieden. Het plangebied is met uitzondering van de directe omgeving van de beken infiltratiegebied. Deze gebieden kenmerken zich door lage grondwaterstanden en een gering aantal waterlopen. Het grondwater staat in droge perioden lager dan 2 meter beneden maaiveld. Van een (kern)infiltratiegebied stroomt het grondwater via de diepere pakketten naar een kwelgebied. In het buitengebied Breda Oost bevinden zich geen belangrijke kwelgebieden. De intermediaire gebieden zijn de overige gebiedsdelen, in Breda Oost is dit de directe omgeving van de beken.



Figuur 2.6 Laagste grondwaterstanden, rood is grondwater dieper dan 2 meter beneden maaiveld in en rond het plangebied (ligging globaal aangegeven) [<http://atlas.brabant.nl/Wateratlas>]

Grondwatertrappen

De grondwatertrappen in het gebied variëren grotendeels van Grondwatertrap V oplopend naar Grondwatertrap VII. Grondwatertrappen III en IV komen slechts zeer lokaal voor. De nattere gronden liggen grotendeels in de beekdal. De gronden met Grondwatertrap VII zijn droge gronden. De GHG ligt hier op meer dan 80 centimeter beneden maaiveld en de GLG ligt op meer dan 160 centimeter beneden maaiveld. Zeer lokaal komt ook grondwatertrap VIII voor, bijvoorbeeld op de Roosberg ten zuiden van Bavel.



Grondwatertrappen

(cm -mv)

I	GLG < 50
IIa GHG < 25	GLG 50-80
IIb GHG 25-80	GLG 50-80
IIIa GHG < 25	GLG 80-120
IIIb GHG 25-40	GLG 80-120
IV GHG 40-120	GLG 80-120
Va GHG < 25	GLG > 120
Vb GHG 25-40	GLG > 120
VI GHG 40-80	GLG > 120
VII GHG 80-140	GLG > 120
VIII GHG > 140	GLG > 120

Figuur 2.7 Grondwatertrappen [<http://atlas.brabant.nl/Wateratlas>]

Grondwateronttrekking/drinkwaterwinning

Het plangebied ligt niet in drinkwaterwingebied en/of de omliggende grondwater-beschermingsgebieden. Een klein deel van het plangebied maakt onderdeel uit van een boringsvrije zone. Ter plaatse van de aanduiding 'boringsvrije zone' geldt het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In deze zone is het verboden om zonder vergunning of toestemming putten te slaan. Verder is het verboden gaten te maken of graafwerkzaamheden te verrichten dieper dan 2,5 meter. In de directe omgeving liggen drinkwaterwinningen bij Ulvenhout, Dorst en Chaam.

Beschermde ecologische gebieden waterhuishouding

De inrichting en het beheer van de Ecologische Hoofdstructuur is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van gezonde en goed functionerende ecosystemen. Dat houdt ook in dat de water-condities in deze gebieden op orde zijn. Daarom is in de Verordening water een aantal gebieden op kaart aangewezen waarin aanvullende eisen voor grondwateronttrekkingen zijn opgenomen: de beschermde gebieden waterhuishouding, natte natuurgebieden en attentiegebieden.

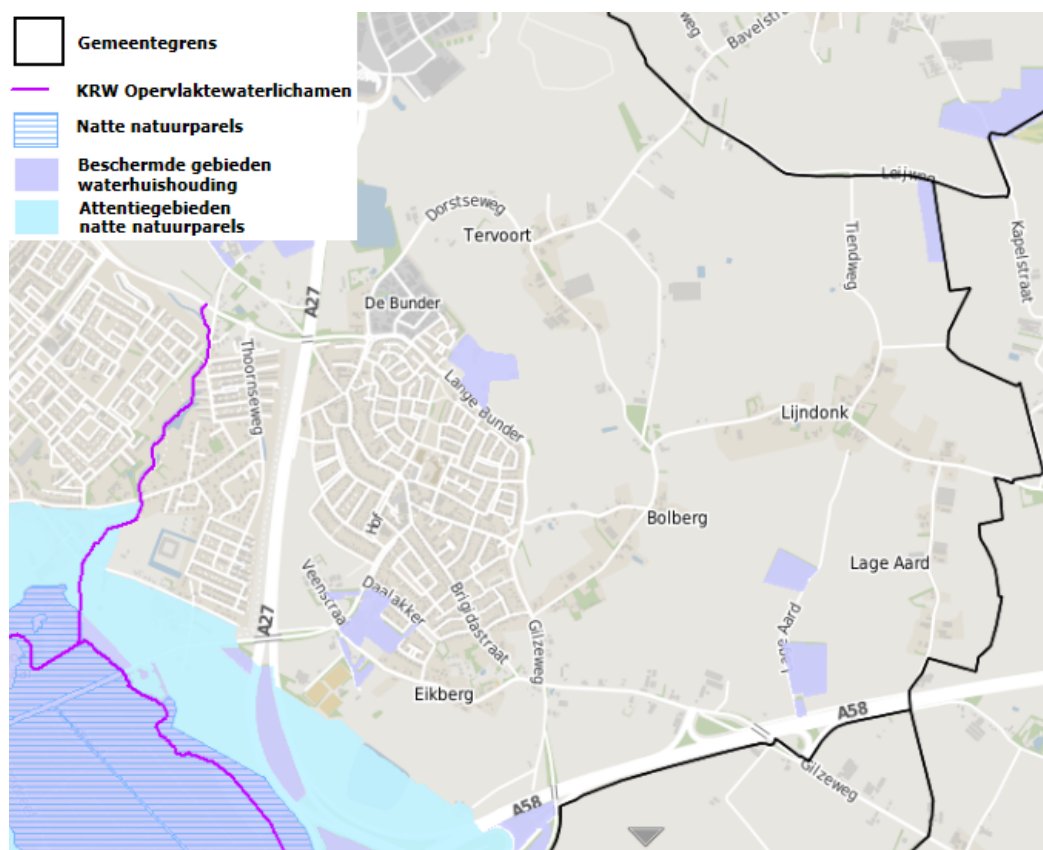
Beschermde gebieden waterhuishouding

In het plangebied liggen enkele percelen met de aanduiding "beschermde gebieden waterhuishouding". Deze komen nagenoeg overeen met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS): de 'witte vlekken' binnen de EHS (bv wegen en bebouwing) zijn in de Verordening water ook opgenomen als beschermd gebied. Dit zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet toegestaan is om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen, én waarvoor een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen vanaf nul kubieke meter per uur (ongeacht de diepte van de put) van toepassing is. Toetsing hiervan ligt bij het waterschap.

Attentiegebied EHS

Het Ulvenhoutse Bos ten zuidwesten van het plangebied is aangewezen als attentiegebied EHS ("natte natuurplel").

Het is hydrologisch gevoelig gebied binnen de Ecologische Hoofdstructuur, die vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water hoge natuurwaarden vertegenwoordigen. Het provinciale doel is: verbetering en herstel van het natuurlijk (grond- en oppervlakte-)watersysteem. Om het Ulvenhoutse Bos is een beschermingszone van gemiddeld 500 m aangeduid. Een deel hiervan, in de "oksel" van de A58 en A27, ligt in het plangebied. In deze beschermingszone is het niet zondermeer toegestaan ingrepen te plegen die de waterhuishouding nadelig kunnen beïnvloeden. Toetsing hiervan ligt bij het Waterschap.



Figuur 2.8 Beschermde gebieden waterhuishouding en attentiegebieden EHS in relatie tot het plangebied (bron: wateratlas Noord-Brabant)

Waterkwaliteit

Algemeen

De waterkwaliteit (oppervlaktewater/grondwater) in het buitengebied is niet gebiedsdekkend bekend. De waterkwaliteit is naar verwachting samenhangend met de bodemkwaliteit en het bodemgebruik (agrarisch, natuur, waterwinning). De fysische en chemische oppervlakte-waterkwaliteit in het gebied voldoet op een groot aantal meetpunten niet aan de landelijke MTR normen (landelijk Toelaatbaar Risico) voor oppervlakte-waterkwaliteit. Hoge nutriënten concentraties (vooral stikstof, maar ook fosfaat) worden in vrijwel alle wateren gemeten. Deze voedingsstoffen zijn in belangrijke mate afkomstig van de landbouw, door uit- en afspoeling.

Hydrologische waarden

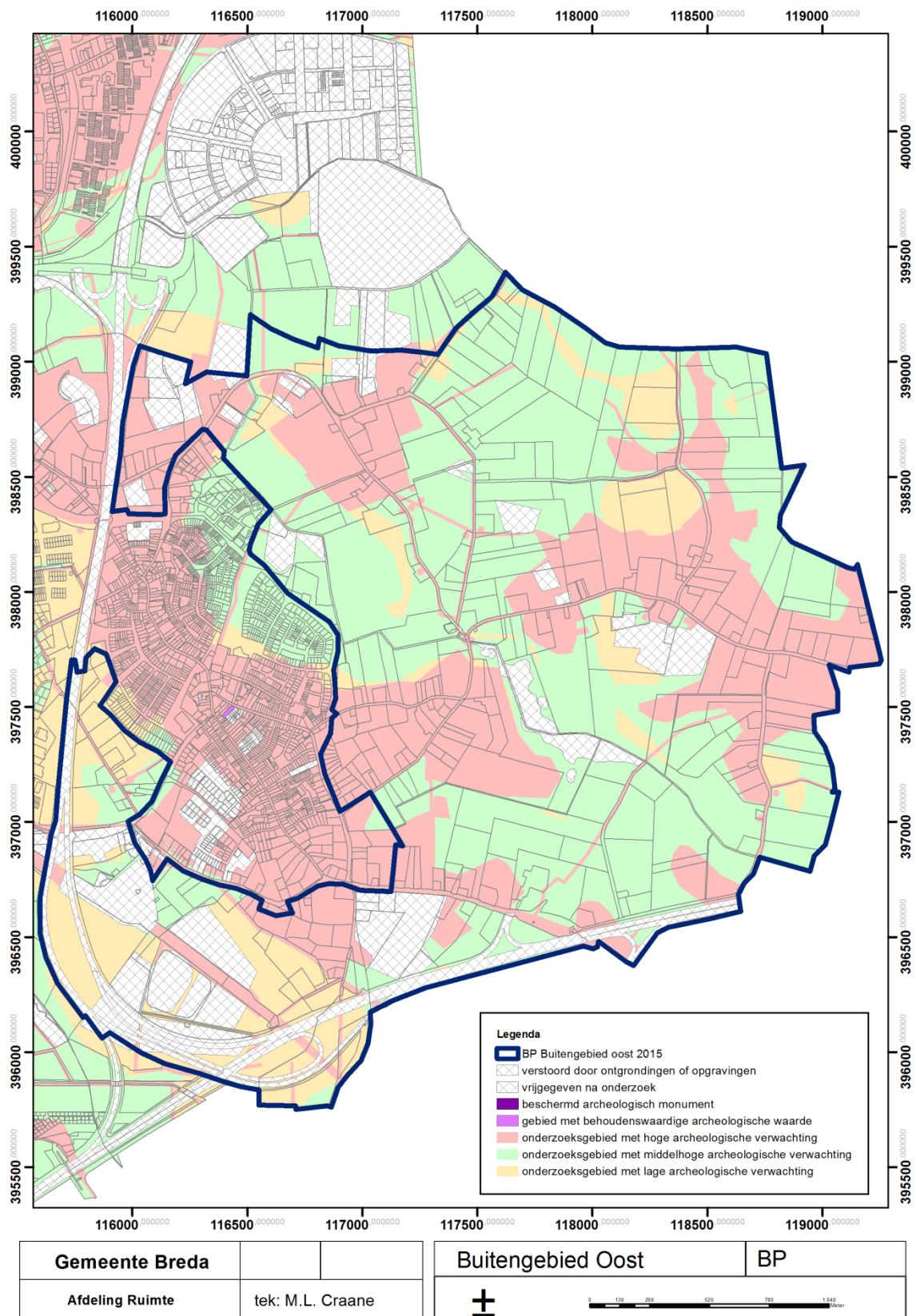
Het plangebied heeft een belangrijke functie voor zowel het landelijke maar zeker ook voor het benedenstrooms gelegen stedelijk gebied. Het gebied is gevoelig voor droge perioden zodat het vasthouden en infiltreren van water gestimuleerd dient te worden. Hierbij bieden de inrichting van de beken en het gebruik door agrariërs de meeste kansen voor verbetering. Om de kans op wateroverlast te beperken dient er eveneens meer ruimte voor water gecreëerd te worden.

2.2.3 Cultureel Erfgoed

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

2.2.3.1 Archeologie

Het plangebied kenmerkt zich door een zeer gevarieerd fysisch landschap. Het beekdal van de Gilze-Wouwerbeek doorkruist van het noordwesten naar het zuidoosten het plangebied. Aan weerszijden van het beekdal loopt het plangebied omhoog naar de hoge dekzandruggen en Lijndonk, Bolberg en Eikberg. Deze hoger gelegen delen zijn van oudsher het meest geschikt voor bewoning en genoten daarom ook vaak de voorkeur. Ook de middeleeuwse akkercomplexen zijn altijd op de dekzandruggen gesitueerd. Indien er in gebied sprake is van een middeleeuwse akkerlaag kan deze oudere archeologische sporen beschermd hebben tegen recentere verstoringen.



Figuur 2.9 beleidsadvieskaart Breda 1: Archeologie (bron: gemeente Breda)

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

Als gevolg van het gevarieerde landschap, waarbij sommige gebieden een grote voorkeur voor bewoning hadden, kent de archeologische verwachting in het plangebied ook een grote variëteit. In het plangebied is er daarom sprake van zones met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachting. In aanvulling op de landschappelijke voorkeuren zijn ook de lopen van de oude infrastructuur (zie historische geografie) in de beleidskaart verwerkt middels een hoge archeologische verwachting. Daarnaast zijn er op de archeologische beleidskaart een aantal zones die als verstoord zijn aangemerkt of die al voldoende archeologisch zijn onderzocht. Hieronder staan de bepalingen vermeldt die voor de verschillende verwachtingen gelden.

2.2.3.2 Historische geografie

De eerste boeren in het gebied vestigden zich op de dekzandruggen en namen deze als bouwland in gebruik. De natte beekdalen bleven welhaast onbewoond en werden gebruikt als weidegrond en hooiland. Als bemesting gebruikte men de mest uit de potstallen, vermengd met heideplaggen of bosstrooisel. Door deze mest honderden jaren lang op de akkers op te brengen ontstonden in de loop der tijd de karakteristieke bolle akkers, gronden met een sterk humeuze bovenlaag, die ook nu nog de betere landbouwgronden in het gebied zijn. De reeds aanwezige hoogteverschillen zijn hierdoor nog verder versterkt.

De Gilzewouwerbeek is genoemd naar de visvijvers of 'wouwers' van de heer van Breda die langs de bovenloop van deze beek, net onder Gilze lagen. Aan weerszijden van de Gilzewouwerbeek liggen de dekzandruggen waarop de nederzettingen, Tervoort, Lage Aard, Lijndonk, Bolberg, Eikberg en Roosberg zijn ontstaan. De begrippen donk en berg duiden er op dat deze locaties de hoogste plekken op de dekzandruggen betreffen.

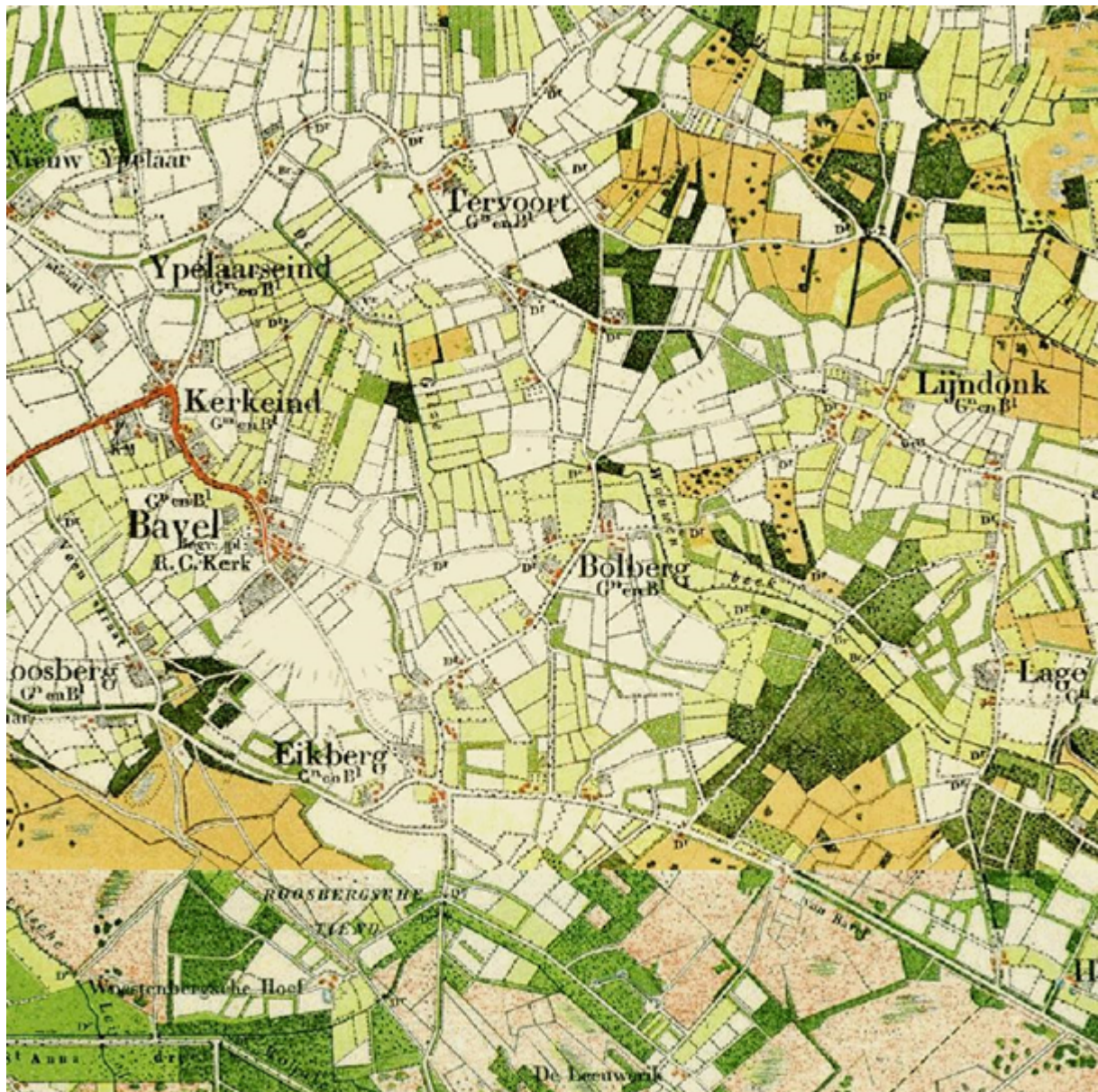
Tervoort is ontstaan op de flank van een dekzandrug, nabij een doorwaadbare plaats van de Gilzewouwerbeek, op het punt waar de Dorstseweg de Gilzewouwerbeek kruist en het beekdal zeer smal is. Lijndonk en Tervoort worden reeds rond 1300 vermeld in oude geschriften. Lage Aard wordt in 1511 voor het eerst vermeld en is ontstaan langs een weg aan de rand van de heide van Gilze.

In de Jonge Steentijd bestaat het landschap uit niet al te dicht bos. Bij het ontstaan van de nederzettingen liggen akkers rondom de nederzettingen en weidt men de dieren in het omringende bos. Door begrazing en houtkap verandert het bos echter in de loop der eeuwen in heide. Tegen 1500 is er bijna geen bos meer over en wordt de omgeving gekenmerkt door uitgestrekte heidevelden.

De ontginning van het landschap richt zich na 1500 met name op ontginning van heide tot akker- en weiland. Daarnaast wordt er opnieuw bos aangeplant in verband met de behoefte aan hout. In de zuidwesthoek van het plangebied bevond zich in de 15e eeuw de Woestenbergse Hoef, een grote ontginningshoeve die een deel van de heide (ter hoogte van de huidige zandwinplas) in cultuur heeft gebracht. Omstreeks 1974 is de (tweemaal herbouwde) hoeve afgebroken om plaats te maken voor de A58. De gronden met bijbehorende lanen horen nu bij de Mariahoeve, die hier in 1940 is gebouwd.

De middeleeuwse boerderijen op de dekzandruggen, opgetrokken uit hout en leem, worden vanaf de 17e eeuw vervangen door stenen gebouwen. Meestal ligt de woning parallel aan de weg en staan daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Dit boerderijtype wordt Brabantse langgevel genoemd. Bij de meeste boerderijen van het Brabantse langgevel type komt een Vlaamse schuur voor, opgebouwd uit geteerde, gepotdekselde planken, met eiken gebinten en met riet afgedekt. In de directe omgeving van Breda zijn met name rondom de gehuchten Tervoort, Bolberg en Lijndonk relatief veel langgevelboerderijen gebouwd. In de twintigste eeuw wordt dit type vervangen door boerderijcomplexen bestaande uit een woonhuis met aangebouwde stal, soms met extra vrijstaande stallen.

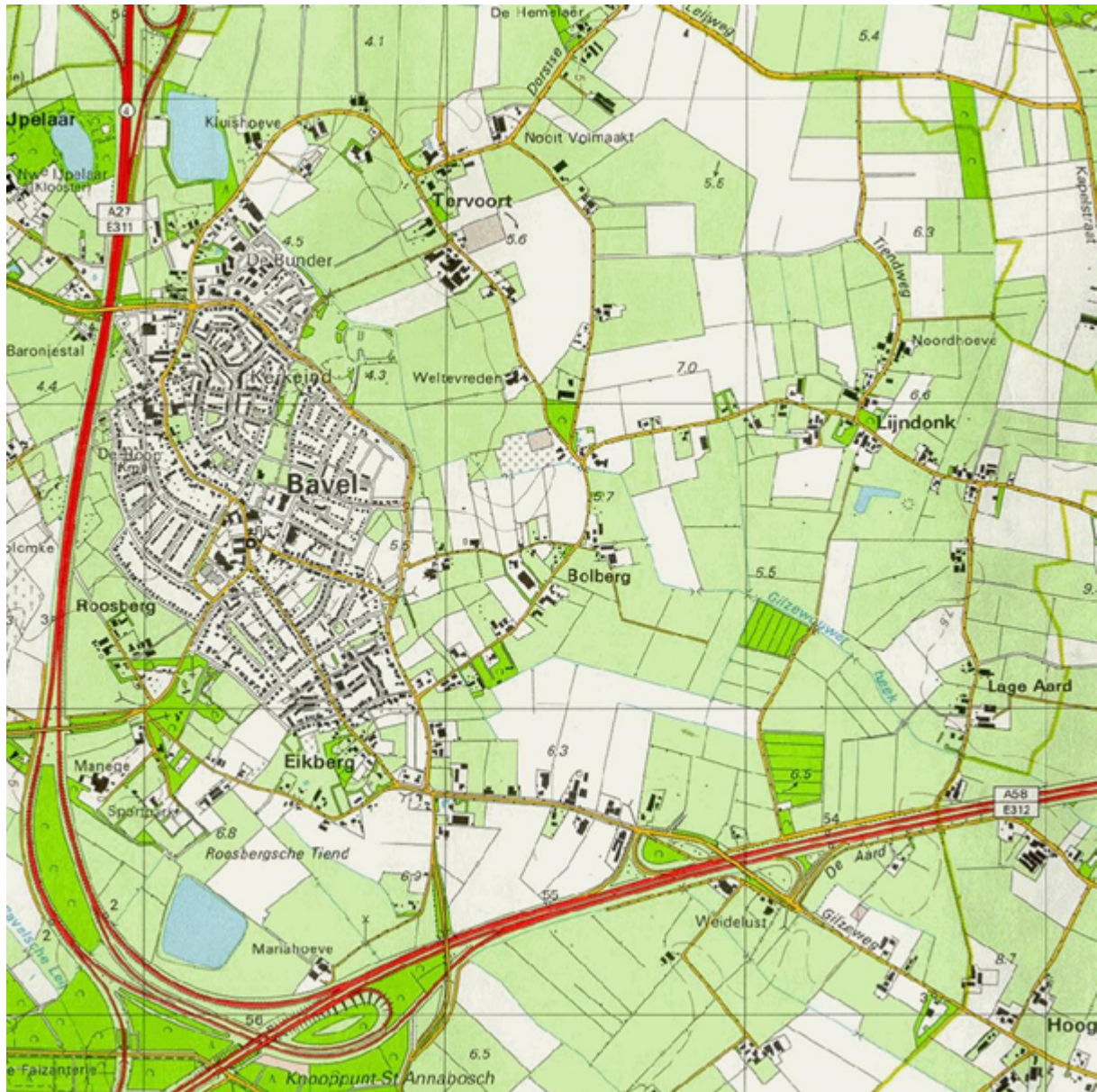
Tot circa 1900 worden akkers en weilanden afgeschermd door houtopstanden (houtwallen, houtsingels, hagen) die dienen als erfafscheiding, hakhout en veekering. In de loop van de 19e eeuw brengt de Industriële Revolutie nieuwe welvaart en nieuwe technieken met zich mee waardoor hout als energieleverancier wordt vervangen door steenkool, gas en/of olie en waardoor perceelsrandbegroeiing wordt vervangen door moderne afrasteringen zoals ijzerdraad. Het heiningenlandschap transformeert langzaam naar een meer open landschap. Een aantal houtopstanden rond de (voormalige) boerderijen zijn bewaard gebleven.



Figuur 2.10 Topkaart ca. 1850 (bron: gemeente Breda)

In de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog treedt een enorme schaalvergroting op. Om met de gemiddelde welvaartsontwikkeling in Nederland mee te kunnen, moet ook de landbouw intensiveren. Het plangebied kampt op dat moment met een aantal problemen: een (dreigend) versnipperd grondgebruik (mede veroorzaakt door de voorgenomen aanleg van de Rijkswegen A27 en A58), een gebrekkige waterbeheersing en een slechte ontsluiting van de percelen: ongeveer 60% van de wegen is onverhard en wordt als slecht tot zeer slecht getypeerd. In 1966 wordt de aanvraag voor de ruilverkaveling Gilze-Bavel-Rijensbroek goedgekeurd. Teneinde een gezonde agrarische structuur te bewerkstelligen worden grondeigendommen herschikt, kavelstructuren verbeterd, kavelsloten aangelegd of verdiept (t.b.v. een betere afwatering) en wordt de toegankelijkheid van de

percelen verbeterd door nieuwe wegen aan te leggen en bestaande wegen te verbeteren. De meest herkenbare ingrepen in het gebied zijn de aanleg van de Leijweg (langs de Molenleij) en een deel van de Tiendweg, het verhard en completeren van de Dorstseweg en het aanplanten van een tweetal kleine bosjes. De ruilverkaveling heeft een enorme kaalslag van het historische kleinschalige landschap teweeg gebracht. Slechts rondom het gehucht Bolberg is de historische verkaveling nog aanwezig en afleesbaar. Door het bewaren van enkele solitaire bomen te midden van de weilanden en akkers is getracht de historische maat van het landschap inzichtelijk te maken. Ook zijn de historische bolle akker op diverse plekken in het gebied nog goed afleesbaar.



Figuur 2.11 topkaart 2000 (bron: gemeente Breda)

Recent heeft natuurontwikkeling rondom een gedeelte van de Gilzewouwerbeek plaatsgevonden waarbij de oorspronkelijke gradiënten zijn hersteld en de beek weer een zomer- en winterbed heeft gekregen. De beek zoekt nu zijn eigen weg binnen de contouren van het zomerbed. Aan weerszijden van de beek zijn poelen aangelegd en bosjes aangeplant.

2.2.3.3 Gebouwd erfgoed

De Monumentenwet 1988 definieert een (gebouwd) monument als volgt: "vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde". De Erfgoed Verordening Breda 2011 hanteert nagenoeg dezelfde definitie.

Voor het buitengebied Oost betekent dit concreet dat een inventarisatie is uitgevoerd naar alle objecten welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde. Hier is de context, het object in zijn omgeving, bewust bij betrokken. Een deel van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het plangebied komt voor op de rijksmonumentenlijst of is opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. In dat geval moet worden gesproken over een beschermd monument.

Beschermde monumenten

In het plangebied bevinden zich 11 beschermde monumenten. Onderstaand de lijst van beschermde monumenten in het plangebied:

Adres:	Plaatsnaam:	Kadastraal perceel:	Complex:	Type:	Monument:
Bolbergseweg 7	Bavel	Nieuw Ginneken M 63	nee	boerderij	rijksmonument
Bolbergseweg 14	Bavel	Nieuw Ginneken M 454	ja	boerderij	rijksmonument
Bolbergseweg 14	Bavel	Nieuw Ginneken M 454	ja	twee Vlaamse schuren en bakhuis	gemeentelijk monument
Dorstseweg 31	Bavel	Nieuw Ginneken K 2279	ja	boerderij en Vlaamse schuur	rijksmonument
Dorstseweg 31	Bavel	Nieuw Ginneken K 2279	ja	bakhuis	gemeentelijk monument
Lijndonkseweg 12	Bavel	Nieuw Ginneken M 206	ja	boerderij	rijksmonument
Lijndonkseweg 12	Bavel	Nieuw Ginneken M 206	ja	schuur	rijksmonument
Lijndonkseweg 12	Bavel	Nieuw Ginneken M 206	ja	put	rijksmonument
Lijndonkseweg 20	Bavel	Nieuw Ginneken M 211	ja	boerderij en Vlaamse schuur	gemeentelijk monument
Tiendweg 1	Bavel	Nieuw Ginneken M 646	nee	boerderij	rijksmonument
Tiendweg 2	Bavel	Nieuw Ginneken M783	ja	boerderij, bakhuis en put	gemeentelijk monument

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en erven

Algemeen.

Aan de hand van de erfgoedmeetlat worden objecten van een score voorzien en aan de hand van die score (score >2,75) al dan niet als cultuurhistorisch gewaardeerd. Deze erfgoedmeetlat is de standaard waarderingsmethode van de gemeente Breda en vastgesteld als onderdeel van het gemeentelijk erfgoedbeleid 'Erfgoed in Context'.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In het plangebied bevinden zich naast de bovengenoemde beschermde monumenten ook nog een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Uitgangspunt bij deze categorie objecten is dat deze een (belangrijk) onderdeel vormen van het buitengebied. Ook objecten die zelfstandig gezien niet of onvoldoende monumentaal zijn, kunnen op deze lijst voorkomen vanwege de ligging of de onderlinge samenhang met andere monumentale objecten.

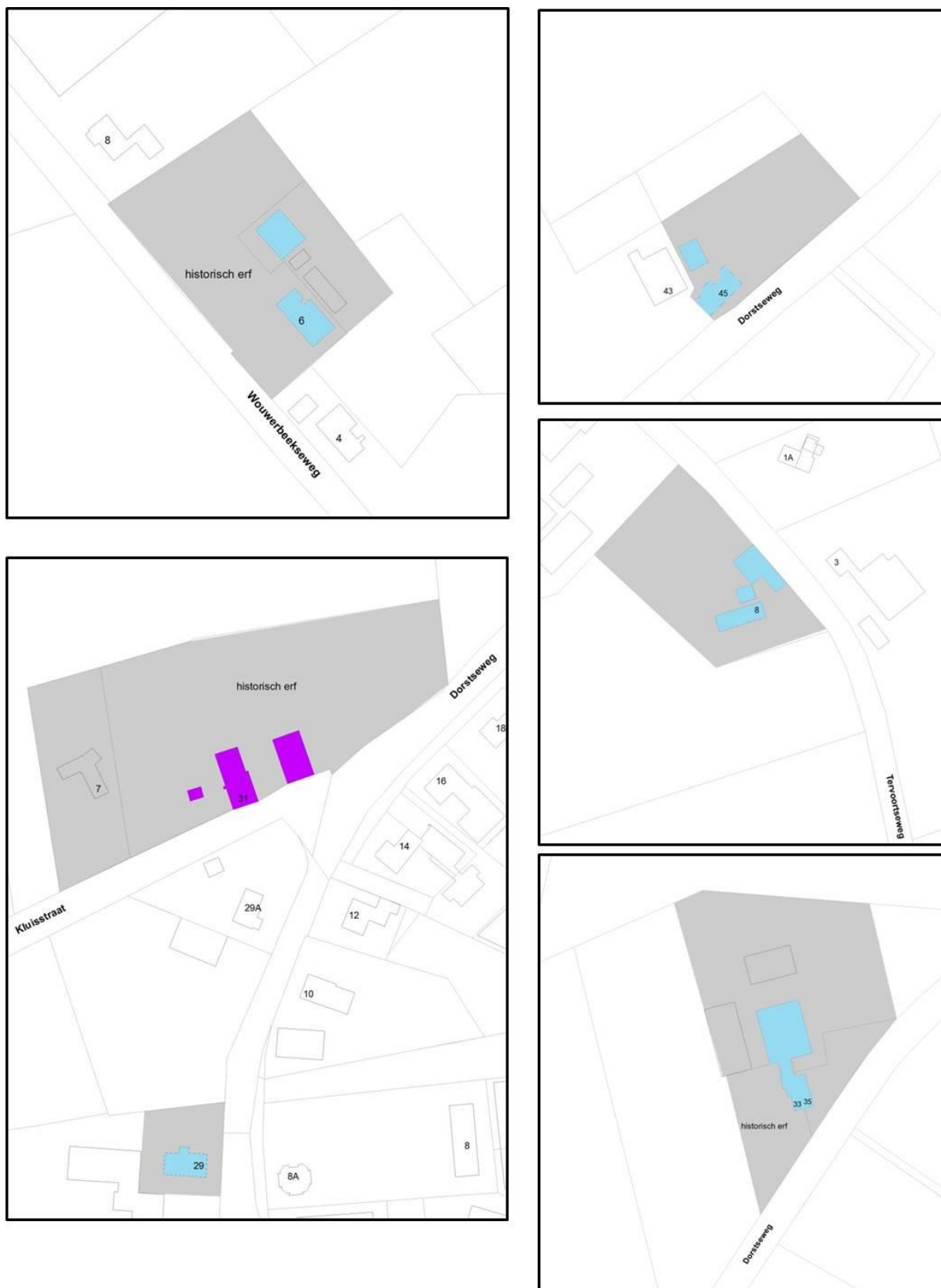
Adres:	Plaatsnaam:	Kadastraal perceel:	Complex:	Type bebouwing:
Bolbergseweg 1	Bavel	Nieuw Ginneken M 465 en Nieuw Ginneken M 466	nee	boerderij
Bolbergseweg 5	Bavel	Nieuw Ginneken M 64	nee	boerderij
Bolbergseweg 6	Bavel	Nieuw Ginneken M 596 en Nieuw Ginneken M 597	nee	boerderij
Bolbergseweg 10	Bavel	Nieuw Ginneken M 75	nee	boerderij
Bolbergseweg 12	Bavel	Nieuw Ginneken M 624 en Nieuw Ginneken M 765	ja	twee schuren
Dorstseweg 29	Bavel	Nieuw Ginneken K 4068	nee	bedrijfswoning
Dorstseweg 33/35	Bavel	Nieuw Ginneken K 3190, Nieuw Ginneken K 5328 en Nieuw Ginneken K 5329	nee	boerderij
Dorstseweg 37	Bavel	Nieuw Ginneken M 16	ja	boerderij en schuur
Dorstseweg 39	Bavel	Nieuw Ginneken M 415	ja	boerderij en schuur
Dorstseweg 41	Bavel	Nieuw Ginneken M 448 en Nieuw Ginneken M 449	ja	boerderij en schuren
Dorstseweg 44	Bavel	Nieuw Ginneken M 31	ja	boerderij en schuur
Dorstseweg 45	Bavel	Nieuw Ginneken M 24	ja	boerderij en schuur
Eikbergseweg 7	Bavel	Nieuw Ginneken M 77	nee	woning
Gilzeweg 9	Bavel	Nieuw Ginneken M 756 en Nieuw Ginneken M 757	nee	boerderij
Gilzeweg 13	Bavel	Nieuw Ginneken M 555	nee	boerderij
Gilzeweg 26	Bavel	Nieuw Ginneken M 278	nee	boerderij
Gilzeweg 28	Bavel	Nieuw Ginneken M 633	nee	boerderij
Lage Aard 8	Bavel	Nieuw Ginneken M 226	ja	boerderij en schuur
Lijndonkseweg 14	Bavel	Nieuw Ginneken M 788	nee	schuur
Lijndonkseweg 16/18	Bavel	Nieuw Ginneken M 208	nee	boerderij
Lijndonkseweg 22	Bavel	Nieuw Ginneken M 212	nee	boerderij
Lijndonkseweg 24	Bavel	Nieuw Ginneken M 214	ja	boerderij en schuur
Roosbergseweg 7	Bavel	Nieuw Ginneken C 1555	nee	kapel
Tervoortseweg 8	Bavel	Nieuw Ginneken M 804	ja	boerderij en schuren
Tiendweg 1	Bavel	Nieuw Ginneken M 646	ja	schuur
Tiendweg 2A	Bavel	Nieuw Ginneken M 782	ja	schuur

Tiendweg 4	Bavel	Nieuw Ginneken M 719 en Nieuw Ginneken M 720	ja	boerderij en schuur
Tiendweg 5	Bavel	Nieuw Ginneken M 144	nee	schuur
Tiendweg 9	Bavel	Nieuw Ginneken M 402	ja	boerderij en schuur
Veenstraat 2	Bavel	Nieuw Ginneken C 2646	nee	boerderij
Veenstraat 4	Bavel	Nieuw Ginneken C 2028	ja	boerderij en schuur
Veenstraat 5/7	Bavel	Nieuw Ginneken K 3558 en Nieuw Ginneken K 4058	ja	boerderij en schuur
Veenstraat 9	Bavel	Nieuw Ginneken K 3710	ja	boerderij en schuur
Wouwerbeekseweg 6	Bavel	Nieuw Ginneken M 773 en Nieuw Ginneken M 793	ja	boerderij en schuur

Cultuurhistorisch waardevolle erven

Naast de bebouwing dragen de historische erven sterk bij aan de kwaliteit van het buitengebied. Omdat erven in het buitengebied van Bavel in geen enkel geval onder de bescherming van de Monumentenwet 1988 of de Erfgoedverordening Breda 2011 vallen, zijn zowel historische erven op percelen met beschermde monumenten, als op erven zonder beschermde monumenten geïnterpreteerd. In onderstaande tabel zijn de historische erven opgenomen.

Adres:	Plaatsnaam:	Kadastraal perceel:
Bolbergseweg 12	Bavel	Nieuw Ginneken M 624 en Nieuw Ginneken M 765
Bolbergseweg 14	Bavel	Nieuw Ginneken M 454
Bolbergseweg 6	Bavel	Nieuw Ginneken M 596 en Nieuw Ginneken M 597
Dorstseweg 31	Bavel	Nieuw Ginneken K 2279
Dorstseweg 33/35	Bavel	Nieuw Ginneken K 3190, Nieuw Ginneken K 5328 en Nieuw Ginneken K 5329
Dorstseweg 37	Bavel	Nieuw Ginneken M 15 en Nieuw Ginneken M 16
Dorstseweg 41	Bavel	Nieuw Ginneken M 448 en Nieuw Ginneken M 449
Dorstseweg 44	Bavel	Nieuw Ginneken M 31
Gilzeweg 28	Bavel	Nieuw Ginneken M 633
Gilzeweg 9	Bavel	Nieuw Ginneken M 756 en Nieuw Ginneken M 757
Lijndonkseweg 20	Bavel	Nieuw Ginneken M 211
Veenstraat 2	Bavel	Nieuw Ginneken C 2646
Veenstraat 9	Bavel	Nieuw Ginneken K 3710
Wouwerbeekseweg 6	Bavel	Nieuw Ginneken M 773 en Nieuw Ginneken M 793



Figuur 2. Cultuurhistorisch waardevolle erven



Figuur 2. Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

2.2.3.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

In voorgaande beschrijving is het geïnventariseerde erfgoed opgenomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om daadwerkelijke beschermingsmaatregelen te nemen.

Archeologie

Archeologisch waardevolle gebieden

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden
Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,50 m-mv is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv (bij diepwoelen of diepploegen dieper dan 50 cm) is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een vergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen voor de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv (bij diepwoelen of diepploegen dieper dan 50 cm) en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een lage archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten

Verstoorde terreinen

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen: Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

De gehuchten Lijndonk, Bolberg, Tervoort en Roosberg zijn cultuurhistorisch zeer waardevol vanwege de (in veel gevallen monumentale) boerderijen, de perceelsrandbeplanting in de vorm van houtsingels en houtwallen, beeldbepalende laanbeplanting langs de landwegen die – ondanks de ruilverkaveling – hun historische verloop hebben behouden, de bolle akkers en de beeldbepalende erfbeplanting op de boerenerven. De historische percelering bij het gehucht Bolberg is niet aangetast bij de ruilverkaveling. Over deze gehuchten wordt een dubbelbestemming Waarden – Cultuurhistorie gelegd, waarbij genoemde zaken middels een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden beschermd.

De solitaire bomen te midden van de weilanden en akkers, die tijdens de ruilverkaveling zijn gehandhaafd, hebben eveneens cultuurhistorische waarde. Voor zover deze niet zijn gelegen binnen een bestemming waaraan een verplichting tot het aanvragen van een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden gekoppeld worden deze beschermd via de Bomenverordening Breda en in de toekomst via de Algemene Plaatselijke Verordening.

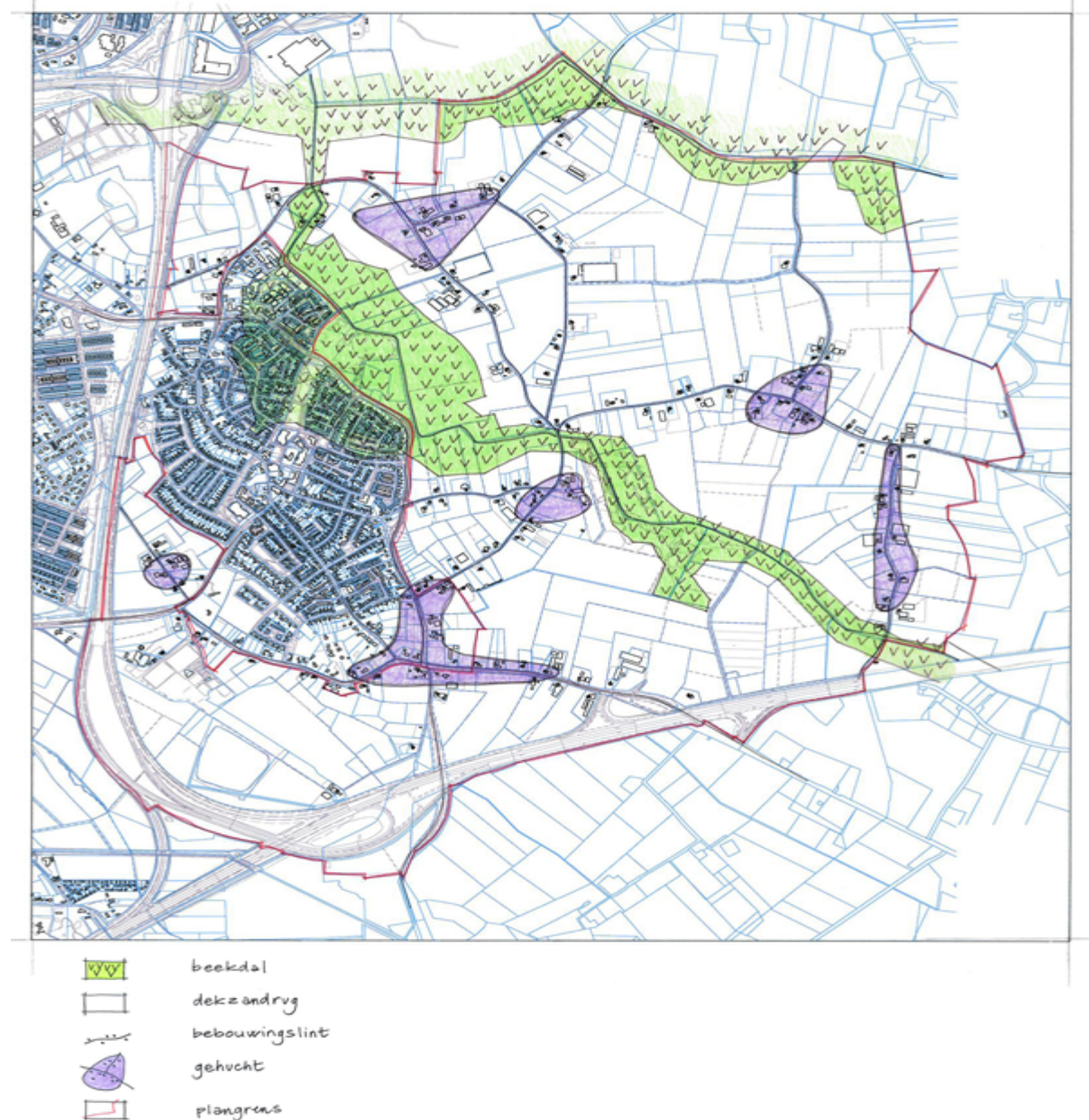
Gebouwd erfgoed

Beschermde monumenten krijgen geen bescherming in het bestemmingsplan. Dit is immers in de Monumentenwet 1988 of in de Erfgoedverordening Breda 2011 geregeld. Wel geldt voor deze objecten de gewoontelijke stimuleringsmaatregelen voor behoud, zoals bijvoorbeeld het toestaan van het realiseren van twee wooneenheden op een boerenerv als de agrarische functie wordt beëindigd.

Over de percelen van niet beschermde monumenten wordt, voor zover deze geen onderdeel zijn van een bovengenoemd gehucht, eveneens een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie gelegd. De bouwregels voor de dubbelbestemming dragen zorg voor een geleid transitie, waarbij de huidige cultuurhistorische waarde uitgangspunt zijn voor planontwikkeling. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert over mate waarin een bouwplan cultuurhistorisch te verantwoorden is. Ook voor de cultuurhistorisch waardevolle percelen gelden de gewoontelijke stimuleringsmaatregelen voor behoud.

De erven van een aantal in de lijst gebouw erfgoed opgenomen (beschermde) monumenten zijn eveneens cultuurhistorisch waardevol. Over deze erven ligt vanwege de bebouwing op het erf de dubbelbestemming Waarden – Cultuurhistorie, waarbij een cultuurhistorisch verantwoorde transitie middels de regels uit het bestemmingsplan en een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt gereguleerd.

2.2.4 Landschapstypologie



Figuur 2.12 Landschapsstructuur

Landschapsstructuur

De hoofdstructuur van het gebied wordt gevormd door hoger gelegen dekzandruggen en –wellingen met daartussen twee lager gelegen beekdalen.

Hoge gronden

De hoge gronden worden gekenmerkt door drogere gronden, relatieve openheid, ruimte en door landbouwkundig gebruik.

De gehuchten Bolberg, Lijndonk, Lage Aard, Eikberg, Tervoort en Roosberg, worden onderling verbonden door een grillig wegenpatroon. Kenmerkend is dat de meeste gehuchten op een driesprong liggen. In de gehuchten en langs de verbindingswegen liggen de boerderijen met hun erven en erfbeplantingen. Sommige verbindingswegen zijn uitgroeid tot bebouwingslinten waarlangs boerenbedrijven en burgerwoningen afwisselend voorkomen. Nagenoeg alle wegen zijn voorzien van een boombeplanting.

Het landschap rondom Bavel heeft in de loop van de tijd een belangrijke gedaantewisseling ondergaan. De combinatie van kunstmest, infrastructuur, stedelijke uitbreidingen en de ruilverkaveling maakt dat het oorspronkelijke fijnmazige, kleinschalige landschap van de oude cultuurgronden op de hoge dekzandruggen heeft plaatsgemaakt voor een veel grovere verdeling in functionele agrarische gebruiksruimte met een rationele verkaveling gericht op een zo efficiënt mogelijk landbouwkundige bedrijfsvoering. De kenmerkende variatie en diversiteit aan bebouwing, beplanting, wegen en reliëf van het voormalige kleinschalige dekzandlandschap is in Breda Oost door de ruilverkaveling verdwenen en andere kwaliteiten zijn ervoor teruggekomen, namelijk: openheid en ruimte.

Lage gronden

De lagere beekdalen worden gekenmerkt door nattere gronden en openheid.

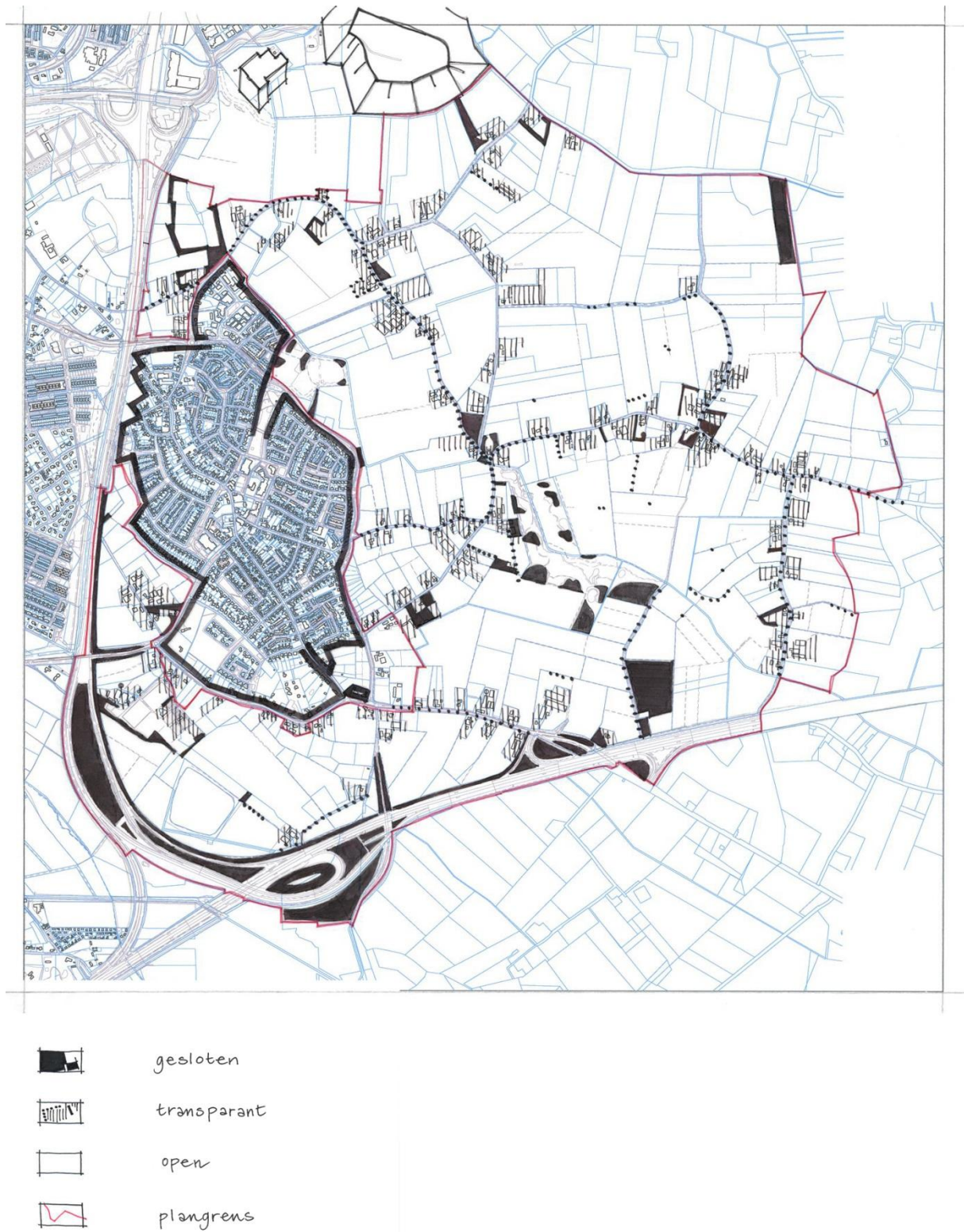
Door de lage beekdalen stromen de beeklopen van de Molenleij en de Gilzewouwerbeek.

Het beekdal van de Gilzewouwerbeek vormt de centrale laagte die het gebied van zuidoost naar noordwest doorsnijdt. Het beekdal van de Molenleij vormt de noordgrens van het plangebied en is oost- west gericht. Opvallend is de enorme komvormige breedte van het beekdal van de Gilzewouwerbeek bij de dorpsrand van Bavel. Verder stroomopwaarts krijgt het beekdal van de Gilzewouwerbeek meer de afmetingen van een gangbaar en smaller beekdal. De Gilzewouwerbeek ligt nog in het oorspronkelijke beekdal. De dorpskern van Bavel is aan de westkant buiten het plangebied gelegen. Opvallend is dat het dorp behalve op de hogere gronden voor een deel ook in het beekdal van de Gilzewouwerbeek ligt. Drie wegen doorsnijden het beekdal van de Gilzewouwerbeek: de Dorstseweg, de Bolbergseweg en de Lage Aard respectievelijk in het noorden, het midden en het oosten van het plangebied.

De Molenleij is omgeleid ten behoeve van de voormalige stortplaats en het beektraject van daar tot aan de singels, betreft een omlegging van de beek, die vroeger direct uitkwam op de Mark. De beek ligt voor een groot stuk langs de Leijweg en heeft aan tenminste een zijde weinig ruimte. Overigens is ook het beekdal van de Molenleij relatief breed.

Circa 350 meter noordwaarts van het plangebied vloeit de Gilzewouwerbeek samen met de Molenleij.

Ten tijde van de ruilverkaveling is door de egalisatie van de landbouwgronden het microreliëf tussen de lager gelegen beekdalen en de hogere dekzandruggen verdwenen. Hierdoor is de ligging van de beek in een lager beekdal niet meer te ervaren. Ook is er niet langer sprake van het voornamelijk voorkomen van weidegronden in de relatief nattere beekdalen. Op veel plekken grenst akkerland direct tot op de insteek van de beek waardoor beken geen ruimte hebben voor een zomer- en winterbed. In die zin hebben de van origine natuurlijke beken eerder het uiterlijk van landbouwsloten. Veel van de van nature voorkomende overgangen van hoog - laag, arm – rijk, droog - nat zijn verdwenen. In potentie zijn deze overgangen wel in de ondergrond bewaard gebleven.



Figuur 2.13 Landschappen open – dicht (bron: gemeente Breda)

Landschappelijk open – dicht

Het gebied valt te typeren als een overwegend open agrarisch gebied met lange zichtlijnen, dat aan de noord- en zuidzijde begrensd wordt door twee grote bosgebieden; de boswachterij Dorst en de bossen van het Ulvenhoutsche Bosch / St. Annabosch.

De maat van het landschap in Breda Oost is te kenmerken als een redelijk grootschalig, ruim en grofmazig landschap.

Het landschap van Breda Oost wordt gekenmerkt door weinig verscheidenheid en afwisseling tussen de gesloten, open en transparante gebieden. Het is een tamelijk eenvormig landschap dat min of meer overal dezelfde openheid heeft. Binnen dit open landschap zijn de kleine gesloten en transparante gebieden van belang die vormen een aangename en welkome afwisseling. De transparante landschappen worden apart onderscheiden omdat zij de grote maten van de open agrarische ruimtes opdelen in kleinere ruimtes en omdat zij lange open zichtlijnen mogelijk maken.

De nabijgelegen vuilstort, het bedrijventerrein Hoogeind, de geluidswallen van de snelweg A27 en de snelwegen A27 en A58 zelf, hebben een grote visuele impact op het landschap van Breda Oost.

Gesloten landschappen

De enige gesloten randen zijn aan de west- en zuidkant van het plangebied te vinden. Deze worden gevormd door de dorpsrand van Bavel (gelegen buiten plangebied) en de wegbeplantingen langs de A27 en A58. De wegbeplantingen in het verkeersknooppunt St. Annabosch vormen de overgang naar de bossen van het Ulvenhoutsche Bosch / St. Annabosch.

In Breda Oost komen her en der verspreid kleine gesloten, compacte bosjes voor. Hiertoe behoren de drie ruilverkavelingsbosjes van Staatsbosbeheer midden in het agrarisch gebied, een vijftal bosjes tussen de bermen van de op- en afritten van de snelwegen van de A27 en de A58, een bosje rond de zandwinplas ten noorden van Bavel en circa een tiental kleine bosclumbs in het recent aangelegde natuurgebied de Gilzewouwerbeek. Ook zijn er diverse particulieren met bosjes op of rond hun erf. Deze bosjes komen gelijkmatig verspreid in het hele plangebied voor. De gesloten landschappen in de vorm van deze kleine bosjes geven maat en schaal aan het open landschap.

Transparante landschappen

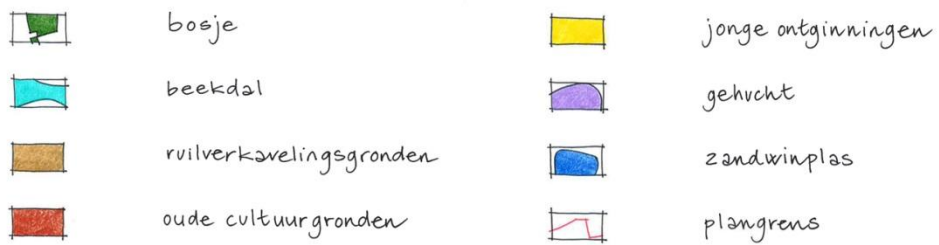
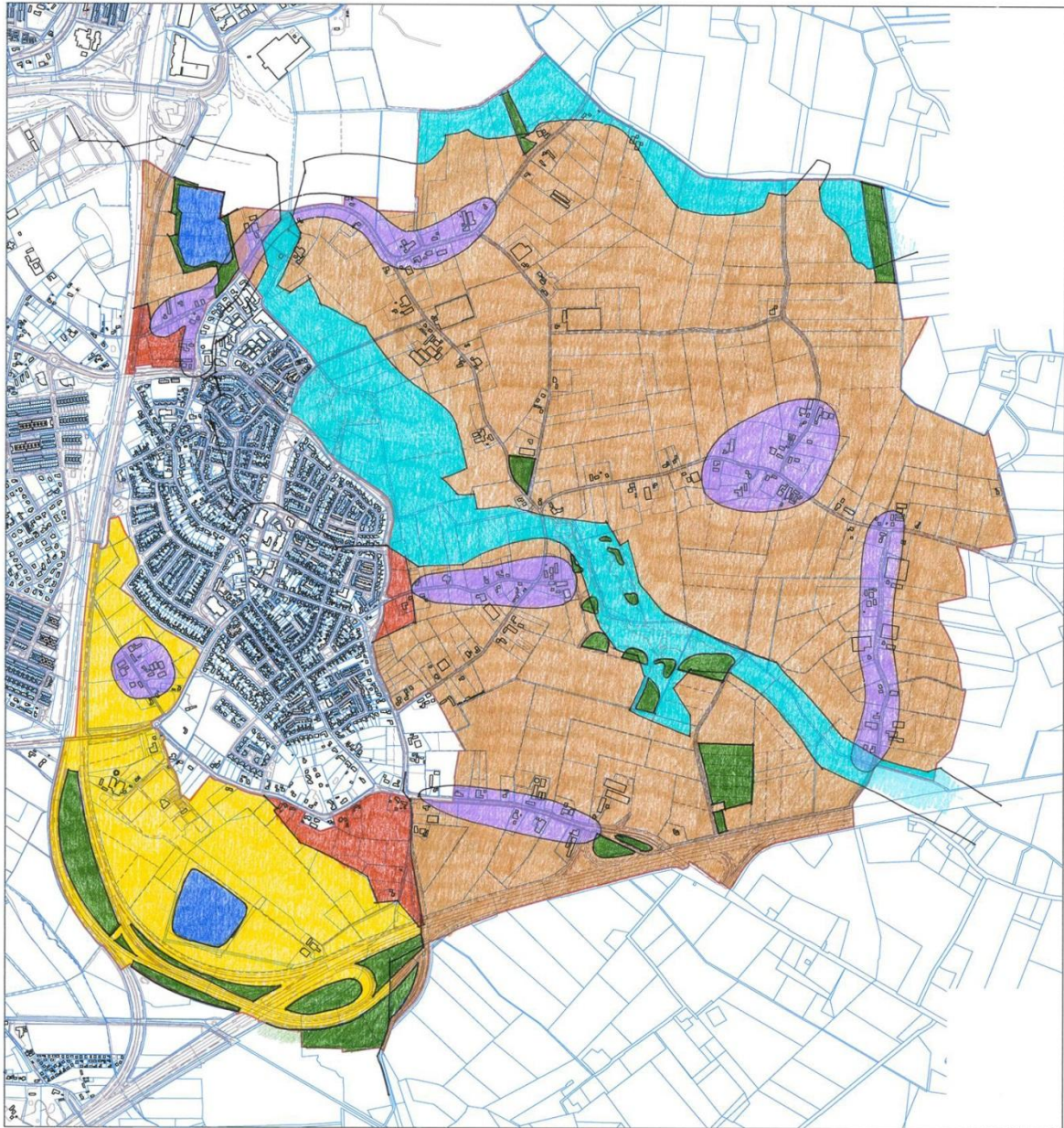
De bebouwingslinten vormen de transparante landschappen. Zij dooraderen de open landschappen en zijn opgebouwd uit de bestaande wegen met daar langs de boerderijcomplexen, de erven, de erfbeplantingen, de woningen en de boom- of wegbeplantingen. Binnen de linten zijn vrije, ruime en lange doorzichten mogelijk naar het achterliggende open land.

In Breda Oost gaat het om de transparante landschappen van: de Dorstseweg, de Tervootseweg, de Wouwerbeekseweg, de Lijndonkseweg, de Lage Aard, de Bolbergseweg, De Eikbergseweg, de Gilzeweg en de Veenstraat. De transparante landschappen werken als filter of vitrage. Zij verdelen of begrenzen de grote agrarische ruimte in kleinere ruimtes en zij geven evenals de gesloten landschappen maat en schaal aan de openheid.

Open landschappen

Breda Oost kent geen onderscheid meer tussen de karakteristieke openheid in de beekdalen en de normaal gesproken relatieve beslotenheid van het kleinschalige en half open landschap van de oude cultuurgronden op de dekzandruggen. In Breda Oost zijn zowel de twee beekdalen open als ook de rest van het agrarische gebied, op de transparante bebouwingslinten na. Door het bewaren van enkele solitaire bomen te midden van de weilanden en akkers is getracht de historische maat van het landschap inzichtelijk te maken.

De openheid van het gebied maakt het ook kwetsbaar voor onomkeerbare veranderingen: bebouwing als grote loodsen of kassen kunnen een zwaar stempel drukken op het landschapsbeeld. Evenals hoge teelten en hoge teeltondersteunende voorzieningen.



Figuur 2.14 Landschapstypologie (bron: gemeente Breda)

Landschapstypologie

De landschapsstructuur is tot nu toe ingedeeld in beekdalen en dekzandruggen. Naarmate nader wordt ingezoomd op het plangebied zijn er meerdere landschapstypologieën te onderscheiden. Deze worden in het onderstaande beschreven.

Bosjes

Er liggen meerdere kleine en compacte bosjes in het buitengebied van Breda Oost. De bosbeplantingen zijn belangrijk voor de aankleding van het agrarische landschap en de snelwegen van de A27 en de A58, de inpassing van de zandwinplas ten noorden van Bavel en de landschappelijke inbedding van het recent aangelegde natuurgebied de Gilzewouwerbeek.

Beekdal

De beekdalen van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij onderscheiden zich in het landschap niet meer door hun openheid of grotere maten maar uitsluitend door hun lagere ligging en de aanwezigheid van de beekloop zelf. Openheid is echter wel het belangrijkste kenmerk van de beekdalen.

Ruilverkavelingsgronden

Op de dekzandruggen is sinds de ruilverkaveling sprake van een veel grover landschap met een verdeling in functionele en grote agrarische gebruiksruidten. Er is sprake van een rationele verkaveling die gericht is op een zo efficiënt mogelijk landbouwkundige bedrijfsvoering. Het open en ruime landschap wordt gekenmerkt door weinig variatie of afwisseling en is tamelijk eenvormig. De bebouwingslinten met hun wegbeplantingen en boerenerven zijn een welkome aanvulling die het open landschapsbeeld in kleinere ruidten verdeelt met meer of minder rafelige en transparante randen.

Oude cultuurgronden

Enkele stukjes oude cultuurgrond zijn ontkomen aan de ruilverkaveling. Deze restanten zijn echter zo minimaal en klein dat de kenmerkende eigenschappen van de oude cultuurgronden hier niet tot hun recht komen. Van een halfopen en zeer gevarieerd landschap dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van boerenerven, houtwallen, bosschages, lanen, akkers en maïsvelden is dan ook niet langer sprake.

Jonge ontginningen

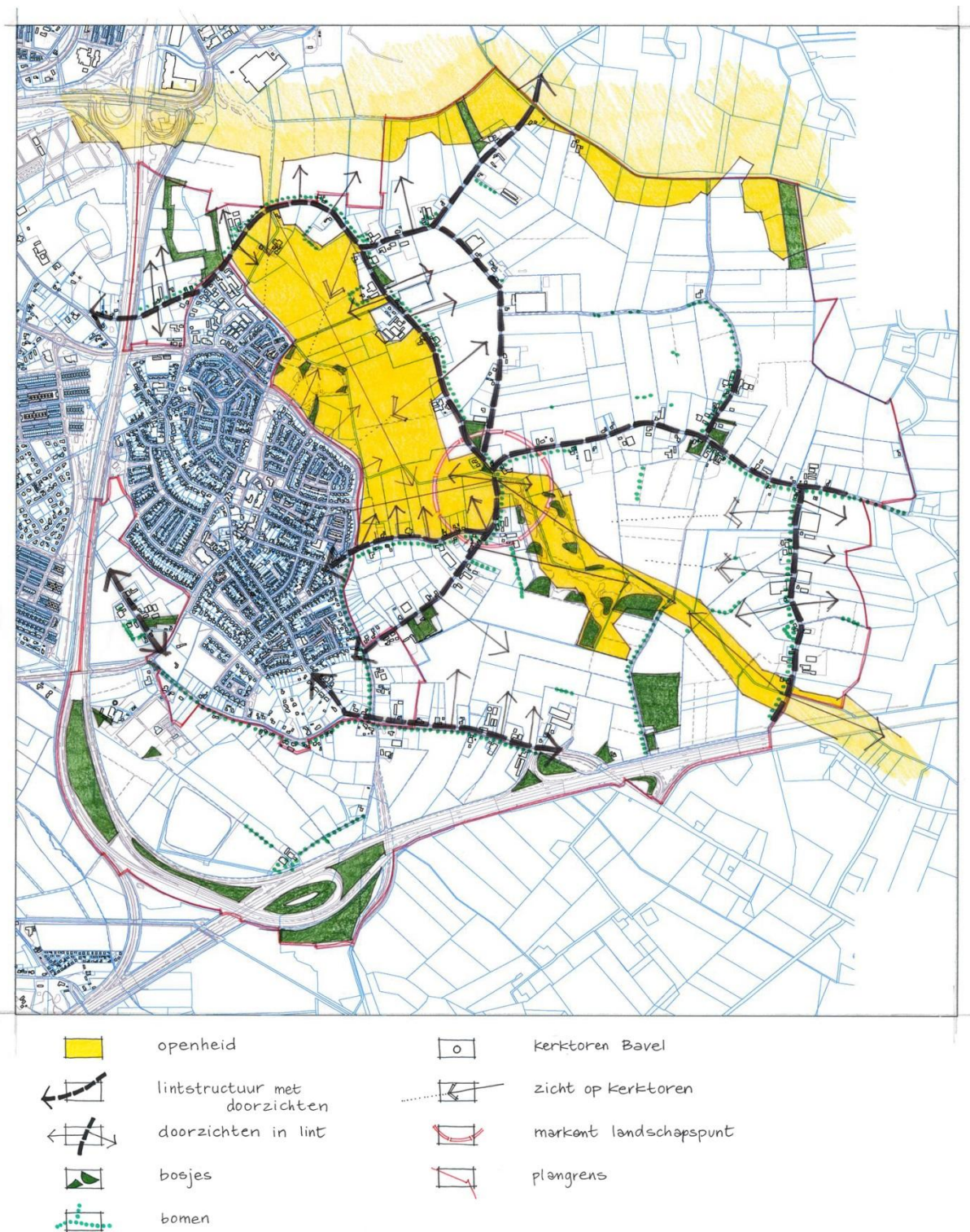
In het plangebied bevindt zich nog één jonge ontginning ten zuiden van Bavel. Dit is een voormalig heidegebied dat niet is bebost, maar op een rationele manier is verkaveld. De jonge ontginning is als landbouwgrond in gebruik genomen. Dit gebied wordt gekenmerkt door openheid en rechte lijnen.

Gehuchten

Op de ruilverkavelingsgronden en de jonge ontginning liggen de gehuchten Tervoort, Lijndonk, Lage Aard, Bolberg, Eikberg en Roosberg. Vanuit deze gehuchten zijn de hoge dekzandruggen rond Bavel ontgonnen. De oude gehuchten onderscheiden zich ten opzichte van alle andere bebouwingslinten doordat ze een uitgesproken ruimtelijke eenheid vormen door de beeldbepalende onderlinge samenhang langs de landwegen tussen de historische bebouwing, de erfbeplantingen, de houtsingels en –wallen en de laanbeplanting.

Zandwinplas

De twee zandwinplassen worden niet ondergebracht bij één van de landschapstypologieën, maar als aparte typologie onderscheiden.



Figuur 2.15 Visueel – ruimtelijke landschapswaarden (bron: gemeente Breda)

Visueel-ruimtelijke landschapswaarden

Openheid

Omdat openheid karakteristiek is voor de beekdalen en deze zich door hun openheid duidelijk kunnen blijven onderscheiden van andere landschapstypologieën, wordt openheid als waardevol aangemerkt. De waardevolle openheid van de beekdalen dient behouden te blijven.

Lintstructuur met doorzichten

Dit betreft de bebouwingslinten waar één heldere structuur duidelijk afleesbaar is door het afwisselend voorkomen van open en dichte delen langs landwegen. De dichte delen bestaan uit een patroon van bebouwing, erven en boombeplantingen. De open delen maken lange doorzichten mogelijk naar de achterliggende landbouwgronden. De linten worden als waardevol aangemerkt, omdat zij zorgen voor het begrenzen van de grote open agrarische gebruiksruimten en omdat zij als eigen entiteit zorgen voor kleinschalige variatie en afwisseling.

Doorzichten

Uit de doorzichten kan men aflezen waar de landbouwgronden beginnen en eindigen, waar het beekdal ligt of waar de dorpsrand aanwezig is. Alleen via de doorzichten is de ruimte en openheid van het achterliggende landschap te ervaren. De authenticiteit en de afleesbaarheid evenals de oriëntatie van de doorzichten zijn zeer waardevol. De waardevolle openheid van de beekdalen is slechts vanaf enkele punten te ervaren. Deze waardevolle doorzichten dienen behouden te blijven.

Bosjes

Zij zijn niet alleen van belang voor de aankleding van het kale agrarische landschap maar ook omdat ze maat en schaal geven aan de openheid van de grote ruimtes. De bosjes vormen aantrekkelijke groene wanden en accentueren in een aantal gevallen de bebouwingslinten en het beekdal (van de Gilzewouwerbeek) of kondigen de nabijheid van grotere bossen aan (knooppunt St. Annabosch). Dit komt ten goede aan de afleesbaarheid van het landschap.

Bomen

In het relatief kale agrarische landschap is elke boom waardevol. Dit geldt voor de boom die deel uitmaakt van structurerende monumentale boombeplantingen langs landwegen maar ook voor de solitaire boom.

Kerktoeren Bavel

Naast de afleesbaarheid van het landschap en de doorzichten zijn kerktoeren belangrijke bakens voor het oriëntatievermogen. De hoge kerktoeren in het landschap geeft aan waar het dorp Bavel of de stad Breda ligt zonder dat men altijd daadwerkelijk zicht op dorp of stad heeft.

Zicht op de kerktoeren

De lange zichtlijnen op de kerktoeren van Bavel vormen de ruimtelijke verbinding tussen het dorp en het agrarische landschap van Bavel. Zicht op de kerktoeren speelt een belangrijke rol bij de oriëntatie. Deze lange zichtlijnen op de kerktoeren zijn dan ook zeer waardevol.

Markant landschapspunt

Waar de Bolbergseweg de Gilzewouwerbeek passeert begrijpt men hoe het landschap in elkaar steekt. Hier komt alles bij elkaar: het lage natte beekdal, de hoge droge gronden met het gehucht Bolberg, de openheid met doorzichten en het zicht op de kerktoeren en het dorp Bavel. Het punt ligt op het snijpunt van diverse bebouwingslinten op de oversteek van de Gilzewouwerbeek. Dit markante punt is visueel-ruimtelijk de meest waardevolle plek van het plangebied.

Conclusie ten aanzien van landschapswaarden

De openheid van de beekdalen, de aanwezigheid van bosjes en solitaire bomen die het landschap schaal en maat geven, de ruimtelijk samenhangende gehuchten en de halfopen lintstructuren met doorzichten vormen de belangrijkste landschappelijke waarden in het gebied.

2.2.5 Ecologie

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Natuur is een vast onderdeel van de kwaliteit van de stad en zijn omgeving. Daarnaast heeft natuur ook diverse verschillende functies: van voetbalveldje in de straat tot leefgebied van de das. Ook in de woonwijken is natuur dichtbij huis te vinden. Op loopafstand (zo'n 200 meter) zijn er groen-rustplaatsen.

Huidige ecologische kwaliteit

Het plangebied is hoofdzakelijk in agrarisch gebruik. Vooral door grootschalige en intensieve agrarische bedrijven. Hierdoor zijn de huidige ecologische waarden beperkt aanwezig. De ecologische waarden zijn vooral te vinden in en rondom de:

Landschapselementen

Omdat het plangebied intensief gebruikt wordt zijn de landschapselementen die in het plangebied aanwezig zijn dan ook ecologisch erg belangrijk. Het aantal meter houtwal is niet hoog. De landschapselementen zijn vooral belangrijk voor vogels en insecten. Maar het zijn vaak ook belangrijke oriëntatiepunten en migratieroutes voor vleermuizen.

Omdat het aantal landschapselementen zo laag is zijn alle landschapselementen belangrijk. Er is dan ook geen onderscheid gemaakt tussen waardevolle en minder waardevolle landschapselementen.



Figuur 2.16 Landschapselementen in plangebied Buitengebied Oost

Beekdalen

Het gebied kenmerkt zich verder door de twee beekdalen. Het betreft de beekdalen van de Gilzewouwerbeek en die van de Molenleij. Beide beken zijn ten behoeve van landbouwkundig gebruik in het verleden gekanaliseerd.

In 2012 heeft de gemeente Breda een aanzienlijk deel (18,5 ha) van het beekdal van de Gilzewouwerbeek in het plangebied Breda-Oost heringericht als natuurgebied. Door de ingreep is de natuurlijke beekloop hersteld en komen de karakteristieken van de laaglandbeek weer tot zijn recht.

De Gilzewouwerbeek stroomt het grootste deel van het jaar door de ongeveer twee meter brede stroomgeul die licht slingerend door het dal loopt. In de winter vult het stromende water vaak ook een deel van het winterbed, evenals bij hevige regenval in de zomer. Door de herinrichting is het beekdal een gevarieerd leefgebied geworden voor een groot aantal soorten wilde dieren en planten. De slinging van de beek bevordert bij voorbeeld het ontstaan van plekken met verschillende dieptes en stroomsnelheden. De hoogteverschillen tussen hogere gronden en beekdal veroorzaken verschillen in droogte en – na jaren maaien en afvoeren van gras - voedselrijkdom van de grond. Daardoor zal de plantengroei in het gebied steeds gevarieerder worden.

De stuw bij de Bolbergseweg is vervangen door een vistrap. Hierdoor wordt het water even hoog opgestuwd als door de stuw, maar het blijft stromen. Dit is voor veel kleine waterdieren (bij voorbeeld de larven van beekjuffers) van levensbelang én de snoeken, grondels en bierpjes die vroeger door de stuw werden tegengehouden kunnen voortaan verder de beek opzwemmen.

Ook de in het gebied aangelegde poelen en bosjes vormen vestigingsplaatsen voor nieuwe soorten. De stobbenwallen bij de poelen dienen als schuilplaats voor allerlei klein gedierte en als “klimrek” voor braamstruweel. Dit braamstruweel moet samen met de poelen dienen als leefgebied voor de zeldzame boomkikker.

Door het gebied heen lopen enkele onverharde wandelpaden. Een droog en goed begaanbaar pad over de hogere gronden en een laarzenpad langs en hier en daar dwars door het dal. Het laarzenpad steekt op drie plekken via een doorwaadbare plaats de beek over.

Park de Groene Long

Daarnaast is het park de Groene Long van grote ecologische waarde. Het park de Groene Long nabij Bavel is structuurrijk waar vele overgangen (nat-droog; hoog-laag; voedselrijk-voedselarm; hoge vegetatie-lage vegetatie) zorgen voor een grote soortenrijkdom. Het park kent ook diverse poelen waar diverse amfibieën en libellen van profiteren.

Ecologische waarden vastgelegd in wet- en regelgeving

Naast de hierboven beschreven ecologische waarden in het plangebied liggen enkele (kleine) gebieden die deel uitmaken van de (rijks- en provinciale) ecologische hoofdstructuur (EHS, tegenwoordig ook Natuur Netwerk Nederland (NNN) genoemd). Tot de ecologische hoofdstructuur behoren ook de Natura 2000-gebieden en de Natuurmonumenten.

En tevens zijn er ook bijzondere soorten aanwezig die niet alleen binnen natuurgebieden te vinden zijn en die zijn beschermd zijn middels de Flora en Faunawet.

In deze paragraaf wordt hier op ingegaan. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende onderwerpen:

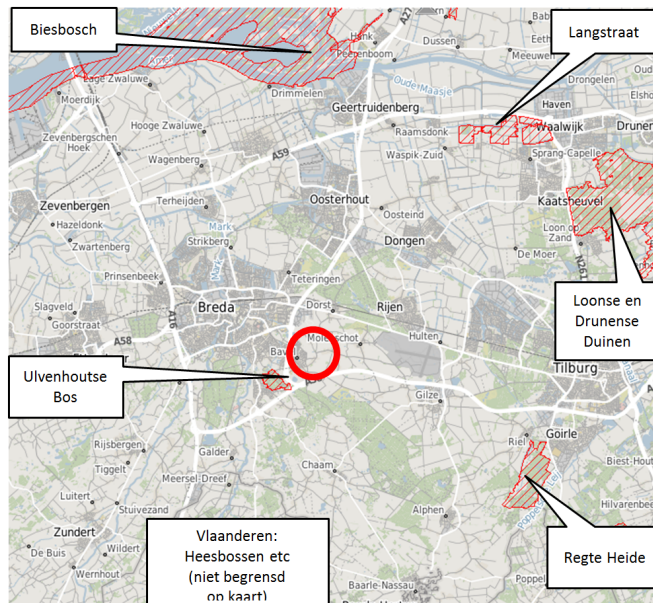
- De Natura 2000-gebied en Natuurmonumenten;
- De EHS (zijnde geen Natura2000 en Natuurmonument);
- De beschermde Flora en fauna.

Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten

De Europese natuur is in de loop der jaren sterk onder druk komen te staan door verstedelijking en schaalvergroting en intensivering van de agrarische sector. Veel natuurgebieden gingen verloren. Ook werd er steeds meer infrastructuur aangelegd zoals wegen en spoorlijnen. Al deze ontwikkelingen zorgden er voor dat de natuur sterk af nam en werd versnipperd. Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen is en de achteruitgang van de biodiversiteit te stoppen heeft de Europese Unie Natura 2000 in het leven geroepen. Een samenhangend netwerk van natuurgebieden in die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De staatssecretaris van EZ heeft voor

Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ongeveer 69% is water, de rest (31%) is land.

Direct ten westen van plangebied Buitengebied Oost is één Natura 2000-gebied gelegen, Het Ulvenhoutse Bos.



Figuur 2.17 Natura2000-gebieden in de omgeving van plangebied Buitengebied Oost (bron: provincie Noord-Brabant / www.brabant.nl)

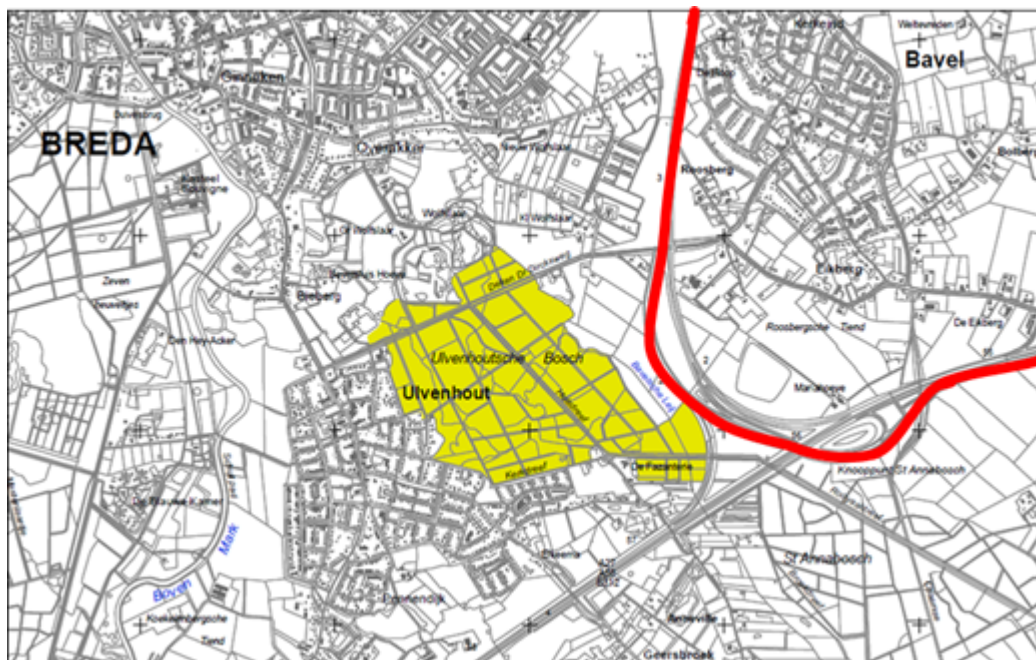
Het Ulvenhoutse Bos is een klein bosgebied ten zuidoosten van Breda. Het is gelegen ten zuiden van de stad Breda, direct ten noordoosten van Ulvenhout. Het gebied is op 23 december 2009 door het toenmalige Ministerie van LNV definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. Het gehele Natura 2000-gebied is Habitatrichtlijngebied. Er is geen Vogelrichtlijngebied of Beschermde Natuurmonument aanwezig. Voor het Natura 2000-gebied is een beheerplan opgesteld. In het beheerplan worden maatregelen vastgelegd die nodig zijn om de aanwezige habitattypen, planten en dieren in het natuurgebied te beschermen. In figuur 2.10 is de locatie van het Natura 2000-gebied weergegeven. Het Natura 2000-gebied wordt grofweg begrensd door het dorp Ulvenhout en de snelwegen A58 en A27. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 110 hectare. Het Ulvenhoutse bos is een van de weinige Brabantse natuurgebieden met een goed ontwikkelde beekbegeleidende bosvegetatie. Het grootste deel van het bos bestaat uit droog Beuken-Zomereikenbos en verdroogd Eiken-Haagbeukenbos met in de ondergroei onder meer Adelaarsvaren, Lelietjevandalen, Gewone salomonszegel, Dalkruid, Witte rapunzel, en Witte klaverzuring. De Zomereik is op sommige locaties uitgegroeid tot indrukwekkende, meer dan 20 meter hoge bomen. In de nattere delen van het bos, vooral langs de waterlopen, zijn alluviale bossen van het Vogelkers-Essenbos aanwezig. Kenmerkend zijn hier onder meer de Gulden boterbloem, Moerasstreepzaad en Gele dovenetel. Deze soorten zijn aanwezig op een oeverwallekje langs de beek, dat mede is ontstaan doordat de waterloop in het verleden met de hand geschoond werd [Ministerie EL&I, 2012]. Het Ulvenhoutse bos is ook een van de weinige standplaatsen van de Witte rapunzel, een soort die zeer ernstig bedreigd is in de provincie Noord-Brabant [Ecologisch adviesbureau Cools, 2008].

Het oude bos heeft een voor Brabantse begrippen zeer rijke vogelbevolking, waarin vooral de broedvogels van oude loofbossen als Kleine bonte specht, Fluitspecht, Boomklever en Appelvink goed zijn vertegenwoordigd. Zwarte spechten zijn talrijk en zorgen voor het onderkomen van andere holenbroeders als Holenduif, Bosuil en Gekraagde roodstaart. Ook broeden hier de nodige roofvogels, waaronder Havik en Buizerd.

De greppels en waterlopen die onder invloed staan van kwelwater, herbergen een begroeiing met Gewone dotterbloem, Waterviolier, Holpijp en Grote boterbloem. Ze vormen tevens een belangrijk biotoop voor populaties van amfibieën, reptielen en vissen.

Voor het Natura2000-gebied is een beheerplan opgesteld. In het beheerplan zijn maatregelen vastgelegd die nodig zijn om de aanwezige habitattypen, planten en dieren in het natuurgebied te

beschermen. Het Ulvenhoutse Bos is met name gevoelig voor stikstofdepositie (verzuring en vermessing) en verdroging.



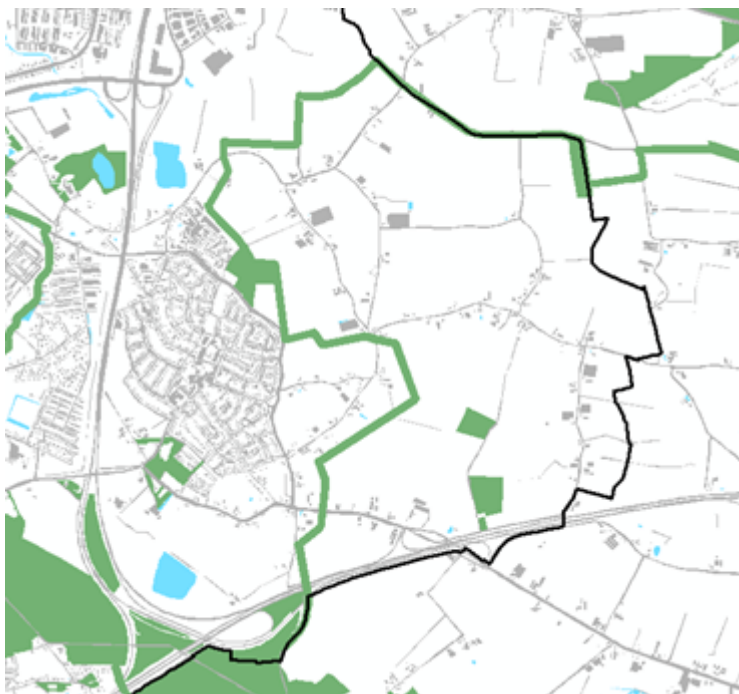
Figuur 2.18 Natura2000-gebied Ulvenhoutse Bos in relatie tot grens plangebied Buitengebied Oost

Ecologische Hoofdstructuur

De Brabantse natuur is in de loop der jaren sterk onder druk komen te staan door verstedelijking en schaalvergroting en intensivering van de agrarische sector. Veel natuurgebieden gingen verloren. Ook werd er steeds meer infrastructuur aangelegd zoals wegen en spoorlijnen. Al deze ontwikkelingen zorgden er voor dat de natuur sterk af nam en werd versnipperd.

Om de achteruitgang van het areaal natuur te stoppen is in 1990 de ecologische hoofdstructuur (EHS) door het rijk vastgesteld in het "Natuurbeleidsplan". De EHS is recent qua naam gewijzigd in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De provincie Noord-Brabant heeft de EHS vervolgens vast gelegd in de Verordening Ruimte (2014). De doelstelling van de EHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. Dit dient onder andere te door middel van de ruimtelijke veiligstelling in bestemmingsplannen.

Een onderdeel van de EHS is de ecologische verbindingzones (EVZ's). Dit zijn stroken natuur die natuurgebieden met elkaar moeten gaan verbinden om zo de versnippering tegen te gaan. Dit hoeft niet aaneengesloten natuurstroken te zijn, het mogen ook kleine vlakvormige landschapselementen.



Figuur 2.19 Verordening Ruimte 2014 inclusief kaartaanpassingen; vlakken = EHS, lijn = EVZ

In het plangebied liggen slechts enkele kleine natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de EHS. Er ligt wel een belangrijke EVZ in het plangebied. Deze EVZ heeft als doelsoort de Boomkikker en moet de populatie op de vliegbasis Gilze-Rijen verbinden met de populatie in het Chaamsbroek (meer hierover in paragraaf 2.4.3)

Beschermde Flora en fauna

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

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is in veel gevallen een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet van toepassing. Bij de vrijstellingsregeling zijn twee criteria belangrijk: de zeldzaamheid van de aangetroffen soort en de ingrijpendheid van de werkzaamheden. Hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling.

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

- Voor tabel 1 soorten geldt een algemene vrijstelling.
- Voor tabel 2 soorten geldt dat je moet werken via een goedgekeurde gedragscode en als die niet voorhanden is een ontheffing noodzakelijk.
- Voor tabel 3 soorten is altijd een ontheffing noodzakelijk.

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

reden van groot openbaar belang is en compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen.

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

De hierna komende beschrijving van de waarden van het plangebied met betrekking tot het voorkomen van beschermde planten en dieren is gebaseerd op bestaande gegevens. In de gemeente Breda zijn meerdere inventarisaties naar beschermde dier- en plantensoorten uitgevoerd en samen met gegevens uit andere bronnen (landelijke databank NDFF, maar onder andere ook waarnemingen van de KNNV, IVN, West-Brabantse Vogelwerkgroep) samengebracht in een database. Aangezien geen gebiedsdekkende inventarisatie is gedaan in het plangebied, geeft onderstaande soortinformatie slechts een indicatie van de soorten in en in de omgeving van het plangebied.

Uilen

In het plangebied komen uilen voor met een jaarrond beschermde nesten die kenmerkend zijn voor buitengebieden. Het betreft hier de kerkuil en steenuil. De kerkuil is een soort die voorkomt in cultuurland met gras- en bouwlanden die begrensd worden door kruidenrijke akkerranden, houtwallen, heggen of bosjes. Ze broeden vooral in de hoge, donkere delen van boerenschuren, kerken, kastelen en torens (RVO, 2014). De steenuil is een vogel die gebruikelijk leeft op erven van burgerwoningen, bij boerderijen in het agrarische cultuurlandschap en aan dorpsranden (RVO, 2014).

De kerkuil is in het plangebied met name ten zuiden van Bavel (drie territoria) en ten noordoosten van Bavel (één territorium) waargenomen. Ook is de soort nabij het Annabosch ten zuiden van plangebied waargenomen (één territorium). Op basis van de gegevens van gemeente Breda zijn in het plangebied twee territoria van de steenuil aanwezig rondom Bolberg en Lijndonk. Nabij Ijpelaar bevindt zich tevens een steenuilterritorium (ten westen van de A27). Het betreft allen recente territoria (tussen 2011 en 2014).

Huismus en zwaluw

De huismus is, naast de uilen, een tweede voorbeeld van een soort (eveneens met een jaarrond beschermd nest) die veel voorkomt op en rond boerderijen. De boerenzwaluw (rode lijst soort) is tevens een kenmerkende soort voor het agrarische gebied. De soort prefereert boerderijen met vee waarbij (open) stallen de voorkeur hebben. De aantallen van de boerenzwaluw gaan de laatste jaren hard achteruit en de soort is opgenomen op de Rode Lijst. In het buitengebied van is de soort, gezien de verspreiding van de boerderijen, naar verwachting aanwezig. De soort is tevens veel aanwezig rondom de gebouwen rondom Bolberg.

Amfibieën en reptielen

In het recent aangelegde deel van de Gilzewouwerbeek zijn, naast de algemeen voorkomende soorten, vinpootsalamanders en boomkikkers aangetroffen. Elders in het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van (zwaar beschermde) amfibieën en reptielen. Echter, buiten het plangebied is wel een aantal beschermde amfibie- en reptiel soorten bekend zoals de alpenwatersalamander (Tabel 2), vinpootsalamander (Tabel 3), levendbarende hagedis (Tabel 2) en hazelworm (Tabel 3). De reptielsoorten worden naar alle waarschijnlijkheid niet in het plangebied verwacht aangezien hier geen geschikt biotoop (aaneengesloten dichtbegroeide gebieden met open plekken) aanwezig is. Wanneer de landelijke databank voor natuurwaarnemingen (telmee.nl) wordt geraadpleegd blijkt dat de alpenwatersalamander en de vinpootsalamander de laatste vijf jaar ook in het kilometerhok van het plangebied zijn waargenomen. De vinpootsalamander staat tevens op de Rode Lijst vermeld. Opgemerkt moet worden dat natuurgebieden zoals het Sint Annabos (ten zuiden van het plangebied) ook binnen dit kilometerhok valt – de soorten kunnen derhalve ook hier voorkomen en mogelijk niet in het plangebied (dit zal met name gelden voor de vinpootsalamander). De alpenwatersalamander is een weinig kritische soort en kan wel voorkomen in het plangebied. Met name de natuurvriendelijke waterpartijen (zoals de recent aangelegde poelen nabij de Gilzewouwerbeek) vormen een geschikt biotoop voor deze soort. Na enige rijping van de nieuw aangelegde natuur en realisatie van de EVZ kunnen ook andere beschermde soorten zoals de kamsalamander hier voorkomen.

Opgemerkt moet worden dat op basis van de bureaustudie niet op voorhand uitgesloten kan worden dat ook andere delen dan de EVZ in het plangebied, gebruikt worden als leefgebied. Het plangebied is

geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieënsoorten zoals onder andere bruine kikker, kleine watersalamander en gewone pad.

Zoogdieren

In het plangebied komen algemeen voorkomende, licht beschermde zoogdiersoorten voor. Dit zijn bijvoorbeeld de Tabel 1-soorten egel, konijn, bunzing, mol, woelrat en een aantal muizensoorten. Uit de inventarisatiegegevens van de Gemeente Breda blijkt dat in de omgeving van het plangebied een aantal zwaarder beschermde zoogdieren voorkomen. Zo is in het Ulvenhoutse Bos de eekhoorn (Tabel 2-soort) waargenomen. De soort is voornamelijk gebonden aan wat oudere bomen in oudere bossen en dan bij voorkeur naaldbossen of gemengde bossen. De soort eet hier vooral zaden en knoppen van naaldbomen. Het plangebied biedt geen optimaal biotoop voor de soort, maar kan in de meer bossige percelen wel voorkomen (zoals in de EHS-gebieden).

Recent is ook de steenmarter (Tabel 2) in het plangebied waargenomen (Eikbergseweg). De steenmarter heeft een voorkeur voor gebieden met kleinschalige landbouw, met oude schuren, heggen en geriefhoutbosje.

Naast de eekhoorn en de steenmarter zijn verschillende vleermuizen (Tabel 3-soorten) bekend in de omgeving. Het betreft de gewone dwergvleermuis, laatvlieger, franjestaart, gewone grootvleermuis, watervleermuis, ruige dwergvleermuis en baardvleermuis (gegevens Gemeente Breda en telmee.nl). De groenelementen en holtes in de bomenrijen in het plangebied bieden voor vleermuizen geschikte verblijfplaatsen dan wel geschikte foerageergebieden of vliegroutes. Ook vormen gebouwen (zoals de vele boerderijen in het plangebied) geschikte verblijfplaatsen voor gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis.

Planten

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal waarnemingen gedaan van verschillende beschermde en op de Rode Lijst vermelde plantensoorten. Het betreft hier onder andere de Tabel 2-soorten veldsalie (de soort is waargenomen bij de toe- en afrit van de A27 ten noorden en buiten het plangebied) en kleine zonnedauw (onder andere ten zuiden van het plangebied). Daarnaast zijn de volgende Tabel 2-soorten in de omgeving van het buitengebied waargenomen (gegevens Gemeente Breda): gevlekte orchis, kleine zonnedauw, klokjesgentiaan, lange ereprijs, prachtklokje en rietorchis. Op basis van de landelijke databank voor natuurwaarnemingen (telmee.nl) blijkt dat daarnaast in het kilometerhok van het Buitengebied Breda-Oost de volgende soorten zijn waargenomen: gele helmbloem, klein graskruid, kluwenklokje, prachtklokje, rapunzelklokje, steenanjer, steenbreekvaren, tongvaren, veldsalie, waterdriblad, weideklokje, wilde marjolein, drijvende waterweegbree. Het waterdriblad is tevens een soort die een vermelding krijgt op de Rode Lijst. Binnen het kilometerhok van de voornoemde soorten ligt de kern van Bavel en is het natuurgebied Sint Annabos gelegen waar de soorten mogelijk voor kunnen komen. Zo is een aantal van deze soorten gebonden aan verharding en komen deze soorten naar waarschijnlijkheid voor in de kern van Bavel (zoals de steenbreekvaren, gele helmbloem en klein graskruid).

Overige soorten

Van de overige beschermde soortgroepen zijn geen waarnemingen in het plangebied bekend. Alleen de kleine modderkruiper zou in het plangebied kunnen voorkomen op basis van de waarnemingskaarten van het biotoop. De kleine modderkruiper komt voor in stilstaand en langzaam stromend water, sloten, greppels, beken, kanalen en oeverzones van meren en plassen. De kleine modderkruiper is niet zo kieskeurig op het gebied van kwaliteit van het water (RVO, 2014) en daarom zijn er geen redenen om aan te nemen dat de soort niet in het plangebied voorkomt.

Omdat het een consoliderend bestemmingsplan is en er dus niet voorzien wordt in directe ruimtelijke ontwikkelingen kan op voorhand niet gezegd worden of er effecten zijn op beschermde soorten. Bij iedere kleinschalige ontwikkeling zal separaat beoordeeld moeten worden of de ontwikkeling negatieve effecten veroorzaakt. Het is dan ook noodzakelijk om voor die specifieke gevallen een apart onderzoek uit te voeren.

2.3 Functionele structuur

De totale oppervlakte van het plangebied is 760 ha. De hoofdfunctie van het gebied is landbouw, de agrarische bedrijven zijn de grootste ruimtegebruikers. Daarnaast bevinden zich in het gebied een groot aantal burgerwoningen, een aantal niet-agrarische bedrijven en enkele natuurgebiedjes.

2.3.1 Landbouw

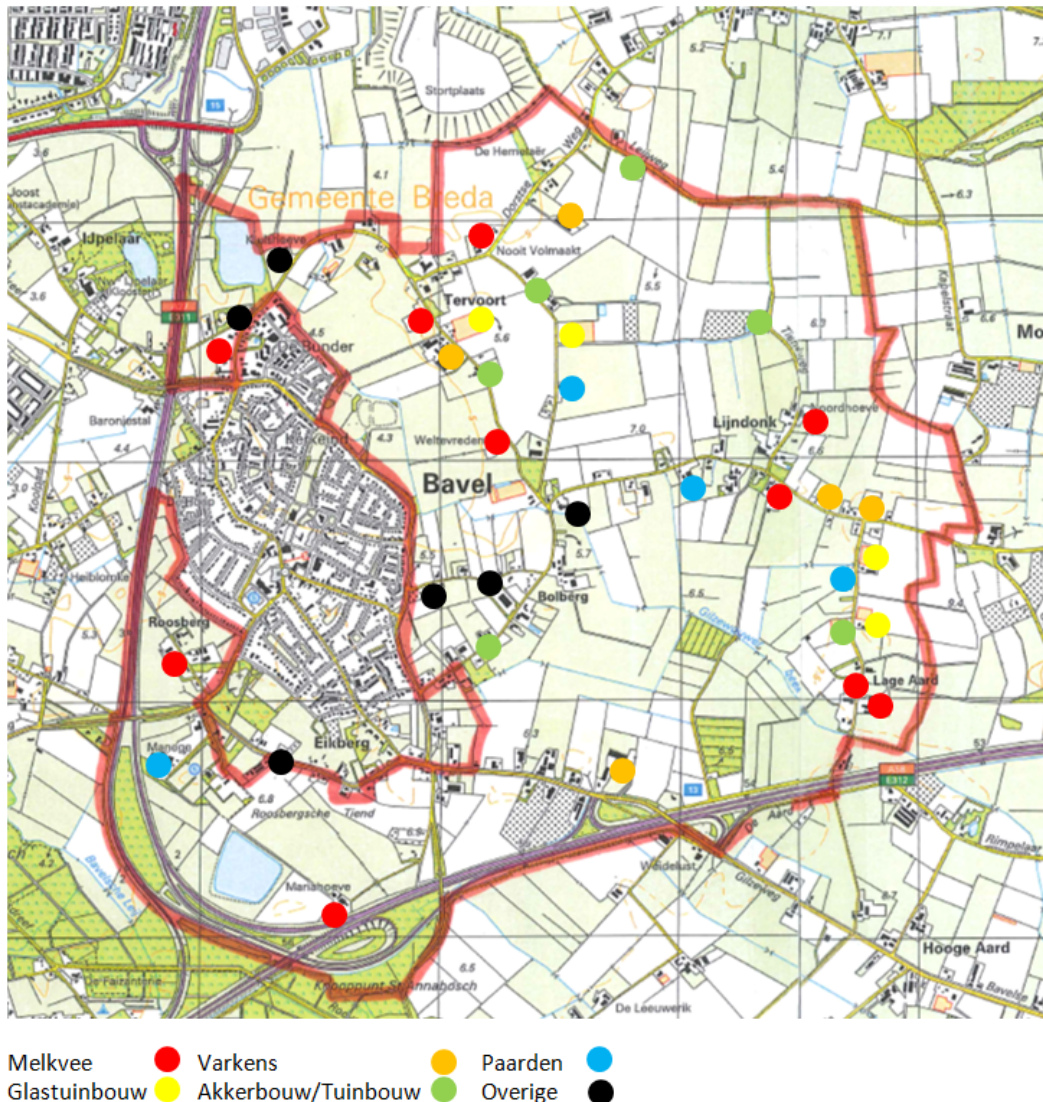
Binnen het plangebied zijn 38 agrarische bedrijven positief bestemd. Er zijn enkele bedrijven van grote omvang, maar het merendeel van de bedrijven is als middelgroot en soms zelfs als kleinschalig te beschouwen.

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

1. tuinbouw, vollegronds en onder glas,
2. akkerbouw,
3. rundveehouderij,
4. intensieve veehouderij,
5. paardenhouderij,
6. dienstverlening landbouw,
7. boomteelt/sierteelt.

Waarvan:

18 veehouderijen: 9 melkvee, 5 IV varkens, 4 paarden;
4 glastuinbouwbedrijven;
5 akkerbouw/-tuinbouwbedrijven;;
1 champignonkweker
6 agrarisch aanverwante bedrijven.



Figuur 2.20 Agrarische bedrijven in plangebied Buitengebied Oost (inventarisatie voorjaar 2015)

Verdeling

Tuinbouw

In de gemeente Breda betreft de vollegrondstuinbouw vooral groenteteelt (bladgewassen, kool etc.), aardbeien en bloemen. Het zijn merendeel sterk gespecialiseerde bedrijven met weinig nevenactiviteiten.

De groenteteelt richt zich op schaalvergroting en verdere mechanisatie, maar ook op duurzaamheid. Om minder afhankelijk te zijn van gewasbeschermingsmiddelen wordt er met een ruimer teeltplan geteeld dan voorheen en worden er minder meststoffen of langzaam werkende meststoffen gebruikt om uitspoeling te voorkomen.

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

In het plangebied zijn twee vollegrondstuinbouw en vier glastuinbouwbedrijven aanwezig.

Akkerbouw

In de gemeente Breda kennen akkerbouwbedrijven relatief gezien een geringe bedrijfsomvang. Akkerbouwgewassen die geteeld worden betreffen vooral snijmaïs, bieten, aardappelen, peulvruchten en granen.

In het plangebied zijn 5 akkerbouw/tuinbouw bedrijven aanwezig, waarvan er één een gemengd bedrijf betreft.

Veehouderij

Op 1 april 2015 is de melkquotering afgeschaft. Landelijk gezien is schaalvergroting en een intensievere manier van bedrijfsvoering een tendens binnen de sector. Aan deze ontwikkeling worden door verschillende overheden voorwaarden gesteld, zoals aanpassingen van de stallen om emissies en lichthinder te voorkomen.

In het plangebied kan de rundveehouderij kan worden opgesplitst in melkvee en vleesvee. Naast negen bedrijven met melkvee, is er een bedrijf met alleen vleesvee aanwezig.

Intensieve veehouderij

Kenmerk van intensieve veehouderijen is dat de dieren in stallen worden gehuisvest op bedrijven met weinig grond. Op bedrijfsniveau ontstaan hierbij mestoverschotten, die elders moeten worden afgezet of op het eigen bedrijf verwerkt moeten worden. Ook zijn er stalaanpassingen nodig om emissies te beperken.

In het plangebied zijn vijf intensieve varkenshouderijen, waarvan er drie op dit moment het voornemen hebben om uiterlijk in 2020 te stoppen. Voor 2020 kunnen deze drie bedrijven het besluit nemen om toch door te gaan.

Paardenhouderijen

In de gemeente Breda zijn paardenhouderijen een groeiende tak in het buitengebied, variërend van kleinschalige hobbymatige bedrijven, via mengvormen met andere - veelal agrarische - bedrijvigheid, tot volwaardige productie- (o.a. fokkerijen) of gebruiksgespecialiseerde (o.a. maneges) paardenhouderijen.

Verdere ontwikkeling van de paardenhouderij kan een bijdrage leveren aan de vitaliteit van het platteland. In het plangebied zijn drie paardenhouderijen aanwezig.

Dienstverlening landbouw

Hieronder wordt verstaan: loonbedrijven, hoveniers e.d.

In het plangebied zijn zes van dergelijke bedrijven aanwezig.

Verbrede landbouw

Verbrede landbouw en nevenactiviteiten worden vaak gezien als mogelijkheid om eventuele onder neerwaartse druk staande agrarische inkomsten aan te vullen. Onder verbrede landbouw wordt verstaan: het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak, die ruimtelijk inpasbaar zijn en verbonden zijn aan de bestaande te behouden agrarische bedrijfsvoering. Voorbeelden van verbrede landbouw zijn agrotourisme, agrarisch natuurbeheer, bewerking en huisverkoop van zelf geproduceerde agrarische producten (streekproducten) en zorgboerderijen. Onder nevenactiviteiten wordt verstaan: het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwvlak die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen. Voorbeelden zijn agrarisch- technische hulpfuncties, windturbines en statische binnenopslag. Onderscheid tussen verbrede landbouw en nevenfuncties ligt dus in de relatie met het agrarische bedrijf.

In het plangebied is één biologische zorgboerderij aanwezig. Verder zijn op agrarische bedrijven de volgende activiteiten aanwezig: minicamping, paardenstalling, huisverkoop.

In het plangebied is 1 bedrijf aanwezig waar caravans worden gestald.

2.3.2 Recreatie

Het plangebied is geen belangrijk uitlooph gebied voor Breda en kent weinig recreatieve voorzieningen. In het plangebied ligt de bergingsvijver nabij de lange bunder die in de winter dienst kan doen als ijsbaan. Ook kun je er een rondje omheen lopen. Daarnaast bevindt zich in het plangebied het natuurontwikkelingsgebied langs de Gilzewouwerbeek. Ook hier is het mogelijk een rondje te wandelen, inclusief een laarzenpad met doorsteek door de beek, (extensieve recreatie). Binnen het plangebied zijn verder een sportpark, een manege, 1 horecagelegenheid en de schietvereniging St. Hubertus aanwezig.

2.3.3 Overige bedrijven/voorzieningen

Naast de agrarische bedrijven zijn er ca. 10 niet-agrarische bedrijven in het buitengebied gevestigd. Deze is voor een deel gericht op de agrarische sector, bijvoorbeeld in de vorm van loonwerkbedrijven en agrarische handelsbedrijven. Daarnaast komen bedrijven voor die niet aan de agrarische sector zijn gerelateerd en (dus) geen functionele binding met het buitengebied hebben.

Agrarische loonbedrijven:

- Eikbergseweg
- Lijndonkseweg

Bedrijf:

- Kantoor Bolbergseweg
- Studio Tiendweg

Horeca:

Van Ouds, Gilzeweg

Maatschappelijke voorzieningen:

Jongerenopvang, Woestenbergseweg

Niet-agrarische bedrijven:

- Hoveniersbedrijf, Dorstseweg
- Tuincentrum, Bolbergseweg
- Schildersbedrijf, Eikbergseweg
- Catering bedrijf Gilzeweg/Woestenbergseweg

Sportvoorzieningen:

- Schietvereniging St. Hubertus, Lage Aard Op dit terrein staan 2 masten (bomen) met totaal 4 bakken waarin de harken met elk 3 wipvogels zijn gemaakt. De hoogte van de schietbomen is 16 meter.
- Manege de Roosberg, Bavelse Hei
- Sportpark De Roosberg (o.a. voetbal en tennis)

2.3.4 Bewoning

In het plangebied is een groot aantal burgerwoningen aanwezig (ca 90). Een deel van deze burgerwoningen betreft voormalige agrarische bedrijfswoningen. Burgerwoningen en agrarische bedrijfswoningen wisselen elkaar af. Het betreft hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Direct ten westen van het plangebied ligt de dorpskern Bavel.

Voor de huisvesting seizoenarbeiders is beleid opgesteld dat in 2013 in de Structuurvisie Breda 2030 is opgenomen. In het plangebied zijn momenteel geen seizoenarbeiders gehuisvest.

2.3.5 Infrastructuur

Er kan onderscheid worden gemaakt in de volgende categorieën wegen:

1. stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
2. stadsontsluitingswegen;
3. wijkontsluitingswegen;
4. erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied).

Het buitengebied Breda Oost wordt aan de westkant begrensd door de A27 en aan de zuidkant door de A58. Ook het knooppunt St. Annabosch valt hieronder, welke beide wegen met elkaar verbindt.

Belangrijke inpridders in het gebied zijn de Lange Bunder, Gilzeweg en Roosbergseweg. Ze vormen de begrenzing van het dorp Bavel, maar tevens de wegen waarop de wegen in het buitengebied zelf aansluiten.

Andere wegen die een relatief belangrijke functie vervullen voor het autoverkeer in het plangebied, zijn de Dorstseweg, Tervooortseweg, Bolbergseweg en Eikbergseweg, welke zich ten oosten hiervan verder vertakken in rustigere landelijke wegen.

Verblijfsgebieden zoals de 30km/uur gebieden in de bebouwde kom van Breda zijn er niet binnen het plangebied. Het merendeel van de wegen hier zijn 60 of 80 km/uur wegen en vervullen een rol voor de ontsluiting van het lokale verkeer met name.

Er zijn geen openbaar vervoer verbindingen in het gebied zelf, maar het dorp Bavel heeft wel een busverbinding met het centrum van Breda en het station.

Voor fietsers vormt de Lange Bunder/Gilzeweg de belangrijkste inrikker naar het buitengebied. Daar liggen vrijliggende fietspaden. Daarnaast ligt er een vrijliggend fietspad langs de Roosbergseweg en vanaf Lange Bunder naar de Tervoortseweg. De overige wegen in het gebied hebben geen aparte infrastructuur voor fietsers. Fietsverkeer maakt gebruik van dezelfde wegen als het autoverkeer.

2.3.6 Belemmeringen

Invliegfunnel / IHCS (vliegbasis Gilze Rijen)

Zie hoofdstuk 3.2.2

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Zie hoofdstuk 5.7.3

Transportroutes

Zie hoofdstuk 5.7.3

Vrijwaringszone molenbiotop

Ter bescherming van de belangen van de molen als werktuig en als landschappelijke waarde is een molenbiotop opgenomen. Uit deze regeling volgt dat binnen de eerste 100 meter rondom de molen geen bebouwing of beplanting mag worden gerealiseerd die hoger is dan 5,2 meter.

Voor de omgeving van 100 tot 400 meter rondom de molen wordt gewerkt met de formule $H_x = X/n + c \cdot z$.

Daarbij zijn de variabelen als volgt gedefinieerd:

H_x = hoogte obstakel (op afstand x);

X = afstand obstakel tot molen;

n = 50 (geldt voor bebouwd gebied);

c = 0,2 (constante);

z = askophoogte (=15,90 m).

Buiten het plangebied ligt molen 'De Hoop'. Als gevolg hiervan moet rekening worden gehouden met de molenbiotop. De askophoogte van molen 'De Hoop' bedraagt 15,90 meter.

Afstand tot molen (in meters)	0-100	100-200	300	400
Maximaal toegestane hoogte (in meters)	5,2	5,2	7,2	9,2

In de regels wordt de formule opgenomen om de maximale bouwhoogte te kunnen bepalen in de zone rond de molen. Tot 100 meter rond de molen geldt één maximale bebouwingshoogte (te weten 5,2 m). Vanaf 100 meter tot 400 meter geldt een geleidelijk oplopende maximale hoogte voor bebouwing, die met de formule $H_x = X/n + c \cdot z$ voor elke plek kan worden berekend. Voor reeds toegekende bouwpercelen waar sprake is van bestaande rechten wordt de doorwerking van de molenbiotop uitgesloten. Op de verbeelding is de molenbiotop als 'vrijwaringszone-molenbiotop' opgenomen.

2.4 Ontwikkelingen

2.4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is grotendeels consoliderend, maar maakt enkele ontwikkelingen mogelijk. Het betreft enerzijds het opnieuw bestemmen van reguliere uitbreidingsmogelijkheden, anderzijds de mogelijkheid van het realiseren van een ecologische verbindingzone. In onderstaande paragraaf worden de ontwikkelingsmogelijkheden nader toegelicht.

2.4.2 Agrarische bedrijven, uitbreidingsmogelijkheden

Trends in de landbouw (tot 2020)

Sinds 2000 is in Nederland het aantal land- en tuinbouwbedrijven gestaag gedaald. De daling in Noord-Brabant met 25 % houdt gelijke tred met de Nederlandse daling. De totaaluitkomst is daarbij een optelsom van relatief sterk gegroeide en stagnerende deelsectoren. Deelsectoren met gevoelige afnames in het aantal bedrijven sinds 2003 zijn in Noord-Brabant de tuinbouwsector en de

graasdierbedrijven. Opvallend is het verloop in de daling van het aantal hokdierbedrijven: de daling is na 2003 veel minder sterk dan in de (rampen)jaren daarvoor. De varkensstapel in Noord-Brabant heeft praktisch over de hele linie een stevige groei (herstel) doorgemaakt sinds 2003, met in 2009 een totaal aantal van 5.5 miljoen varkens.

In Noord-Brabant is de stijging van het areaal biologische landbouw ten opzichte van landelijke cijfers het grootst. Deze stijging is in het plangebied niet waarneembaar.

De enige sector met een stabiel aantal bedrijven is die van de blijvende teeltbedrijven (boomkwekerij en hard fruit). De groei van de bedrijfsomvang van alle land- en tuinbouwbedrijven in Noord-Brabant met 31% sinds 2003 is spectaculair te noemen (landelijke groei 21%). De aardbeienteelt in Nederland is nu een haast exclusieve Brabantse aangelegenheid met bijna 80 % van het totale landelijke areaal (*eigenlijk is er sprake van een groot aaneengesloten grensoverschrijdend aardbeiencomplex in West-Brabant en de Belgische provincie Antwerpen*). (Bron: Agribusiness Noord-Brabant 2009, stuurgroep LIB)

Op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen jaren, de wet- en regelgeving (milieu, mest, huisvesting) en de verwachte economische ontwikkelingen van de veehouderij in Nederland, worden de volgende trends verwacht voor de periode tot 2020.

- a. Varkensbedrijven: marges blijven structureel krap; hogere milieueisen en –kosten, druk op verdere efficiencyverhoging.
- b. Afschaffing melkquota en aanscherping dierrechten.
- c. Een omvang in varkens die nationaal gezien onder het niveau ligt van dat van 2010. Regionaal of lokaal kunnen er verschillen optreden. Vooral daar waar er nu al grotere en sterkere bedrijven zijn gelegen, is groei van de veestapel mogelijk.
- d. Een versterkte daling van het aantal bedrijven (vooral varkensbedrijven).
- e. Een verdergaande opschaling van de activiteiten op bedrijfsniveau.
- f. De bedrijven worden kapitaals- en kennisintensiever en arbeidsextensiever.
- g. Strengere regelgeving leidt autonoom tot afname van stikstofuitstoot. Dit geldt vooral voor de intensieve varkenshouderijen.
- h. De hoofdtrend is een verdere daling van het aantal locaties en een groei van de overblijvende bedrijven.

Toegesplitst op de agrarische bedrijven in Noord Brabant worden aanvullend de volgende trends verwacht:

- a. Het aantal melkkoeien zal naar verwachting, in afwijking van de algemene trend in Nederland alwaar een stabilisatie van de melkveestapel wordt voorzien, wel afnemen (-/- 6%). Na verwachting zal het aantal graasdierbedrijven halveren. Dit onder invloed van de relatief hoge veedichtheid in Noord-Brabant, waardoor beleidsaanpassingen (afschaffing melkquotering, liberalisering van de wereldhandel, aanscherping mest- en gezondheidsbeleid) sterker doorwerken dan in regio's met lage veedichtheden.
- b. Analooog zullen de intensieve veehouderijen met een hoge concentratie in Midden- en Oost Brabant in het nadeel zijn, met name de varkenshouderij. Verwacht wordt dat de herstructurering van de varkenshouderij gepaard gaat met een meer dan halvering van het aantal bedrijven.
- c. Min of meer aansluitend op de landelijk voorziene ontwikkeling zal het aantal tuinbouwbedrijven fors gaan afnemen tot een aantal gespecialiseerde bedrijven van ca. 1.500.
- d. De afname van het aantal akkerbouwbedrijven zal waarschijnlijk minder zijn dan gemiddeld in de hiervoor omschreven deelsectoren.
- e. Naast de hoofdbedrijfstypen zal er anno 2020 een niet onaanzienlijk aantal bedrijven voorkomen met een zodanige activiteitenmix dat toedeling aan één bedrijfstype niet mogelijk is.
- f. Door recente ontwikkelingen in het provinciale beleid zullen veehouderijen, nog meer dan voorheen, aandacht moeten besteden aan volksgezondheid, dierenwelzijn en diergezondheid, natuur en milieu. Er wordt een maatlat ontwikkeld onder de noemer Brabants Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BVZ). Hoe hoger een bedrijf scoort, des te meer ontwikkelruimte het verdient.

Enkele veehouderijen in Breda Oost zullen meegaan in de landelijke tendens van schaalvergroting en specialisatie. Deze veehouderijen volgen daarbij de koers van de agrarische economie. Er zal echter ook een aantal bedrijven zijn dat kiest voor bedrijfsbeëindiging gezien de huidige omvang, de ontwikkelpotenties en de wet- en regelgeving die randvoorwaarden opleggen.

Ten aanzien van (grondgebonden en niet grondgebonden) agrarische bedrijven betreffen de uitbreidingsmogelijkheden maximaal 1,5 hectare. Daarnaast is ook uitbreiding van glastuinbouwbedrijven toegestaan (voor zover ze reeds bestaand zijn) tot maximaal 3,5 ha, waarvan 3

ha netto glas. In totaal zijn er 34 agrarische bedrijven binnen het plangebied aanwezig, waaronder 18 veehouderijen, 4 glastuinbouwbedrijven, 5 akkerbouw/-tuinbouwbedrijven, 1 champignonkweker en 6 agrarisch aanverwante bedrijven.

2.4.3 Natuurontwikkeling

Zoals reeds beschreven is in het provinciale beleid een EVZ voorzien tussen de vliegbasis Gilze-Rijen en het Chaamsbroek met als doelsoort de Boomkikker. Voor met name de boomkikker is het van belang dat de soort zich op natuurlijke wijze kan verspreiden binnen zijn leefgebied. Van de vele tientallen leefgebieden van de boomkikker in Noord-Brabant, resteerden er omstreeks 1985 nog maar vier. Het aantal boomkikkers binnen deze gebieden was dramatisch laag. Sinds 2000 is het aantal boomkikkers in Molenschotsche Heide, in De Leemkuilen en De Brand door doelgerichte maatregelen toegenomen. Ondanks deze positieve ontwikkelingen is de boomkikker nog altijd een zeer zeldzame en kwetsbare soort in Noord-Brabant. Om deze reden is het realiseren van een ecologische verbindingszone opgenomen. Een aanzienlijk deel van deze EVZ loopt door het plangebied. Deze EVZ functioneert tevens als migratieroute voor overige amfibieën en kleine zoogdieren zoals de kamsalamander, mogelijk ook de levendbarende hagedis, vleermuizen, vlinders en struweelvogel.

Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zal gewerkt worden aan de realisatie van deze EVZ. Er wordt gestreefd naar robuuste stapstenen gelegen in de beekdalen van minimaal 2 ha groot. Dit, zodat er grote ondiepe poelen gemaakt kunnen worden diverse struwelen aangelegd kunnen worden. Deze zogenoemde stapstenen voor de natuur komen op regelmatige afstand van elkaar te liggen. De ecologische zone gaat tevens een buffer vormen tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied. Binnen dit traject zal tevens gekeken worden naar ruimte voor recreatieve doeleinden en waterberging.

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk relevant beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Europees beleid

3.2.1 Internationaal beleid op het gebied van Cultureel Erfgoed

De *Europese Culturele Conventie* van 1954 vormt het kader voor de Europese samenwerking op het gebied van cultuur en erfgoed. De conventie bevat ook artikelen over de instandhouding van gemeenschappelijk (Europees) erfgoed. Door Nederland geratificeerd in 1956.

Het *Verdrag van Granada* van 1985 is een aanvulling op en uitwerking van de Europese Culturele Conventie en van de Werelderfgoed Conventie van UNESCO (Nederland is in 1992 toegetreden). Het geeft een bredere definitie van erfgoed, dat nu ook van toepassing is op bijvoorbeeld industrieel erfgoed, cultuurlandschappen, ensembles en roerend erfgoed. Het verdrag bevat bepalingen aangaande inventarisatie, documentatie, bescherming en restauratie. De ruimtelijke ordening doet hier zijn intrede als middel tot instandhouding. Daarnaast wordt het erfgoed ook als economische factor beschouwd. Door Nederland geratificeerd in 1994.

Het *Europese Landschapsverdrag* (Florence 2000) streeft naar bescherming van het natuurlijke, rurale en urbane landschap vanwege zijn identiteitsbepalende betekenis. Het omvat zowel land als water. Door Nederland geratificeerd in 2005.

Het *Verdrag van Malta* van 1992 beoogt behoud en bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van Europa's collectieve geheugen en zet daarbij de ruimtelijke ordening in als beheersinstrument. De Nederlandse wetgeving is aangepast op het Verdrag van Malta. Door Nederland geratificeerd in 2007 en geïntegreerd in de Monumentenwet 1988. De meest wezenlijke zaken die opgenomen zijn:

- Integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening; met name bescherming middels bestemmingsplannen;
- Streven naar behoud in situ;
- indien onmogelijk komen de kosten voor rekening van de verstoorder.

Het *Verdrag van Faro* van 2005 plaatst het erfgoed in een maatschappelijk context en als onderdeel van een ontwikkelings- of transformatieproces. Het verdrag is door Nederland (nog) niet geratificeerd, noch getekend.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de SVIR in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Het Rijk geeft daarbij meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling.

In de SVIR schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. Concurrentie: Vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.
2. Bereikbaarheid: Verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
3. Leefbaar&Veilig: Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid. Bovendien worden nieuwe activiteiten altijd zoveel mogelijk geconcentreerd in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Voor deze 13 belangen en het aspect van duurzame verstedelijking is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De nationale belangen zijn veelal juridisch geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro), de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Rarro) of het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in relatie tot plangebied

De volgende hoofddoelen en nationale belangen bevinden zich in het plangebied:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. Breda hoort samen met Tilburg, Etten-Leur, Roosendaal en Bergen op Zoom tot een samenhangende "stedelijke regio met een concentratie van topsectoren". Hierbij worden met name de sectoren 'Chemie' en 'High Tech Systemen en Materialen' genoemd. Ook het Nieuw Sleutelproject Breda (nieuwe stationsomgeving) wordt expliciet vermeld.
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.

- Nationaal belang 5: een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen. Om de uitbreidingen in het mobiliteitssysteem conform de gestelde ambitie mogelijk te maken zonder onnodig hoge kosten, legt het Rijk in het Barro en de bijbehorende ministeriële regeling reserveringsgebieden vast voor (mogelijk) nog te realiseren rijksinfrastructuur.
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringengebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een geactualiseerde bestemmingsplanregeling voor het plangebied en is consoliderend van aard. Het plan wordt getoetst aan nationale wetgeving en provinciaal en regionaal beleid waarin de nationale belangen zijn doorvertaald. Denk hierbij aan de provinciale Verordening ruimte en het Barro. Tevens is voor het plan een MER opgesteld. In de toelichting komt dit nader aan de orde en waar nodig vindt het beleid en wetgeving zijn doorvertaling in de planregels. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met de SVIR.

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgenomen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen, maar ook bij projectuitvoeringsbesluiten (Crisis- en herstelwet) en bij de verlening van de omgevingsvergunningen op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a en onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) rekening houden met het Barro.

In het Barro wordt een aantal projecten, die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

1. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
3. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
4. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
5. de uitoefening van defensietaken;

In de loop van 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen:

1. veiligheid rond rijksvaarwegen;
2. toekomstige uitbreiding van hoofd(spoor)wegennet;
3. de elektriciteitsvoorziening;
4. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
5. de veiligheid en bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
6. toekomstige rivierverruiming langs de Maas;
7. verstedelijking in het IJsselmeer;
8. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Daar staat tegenover dat gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakt aan een belang van één van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van het bestemmingsplan niet in werking treden.

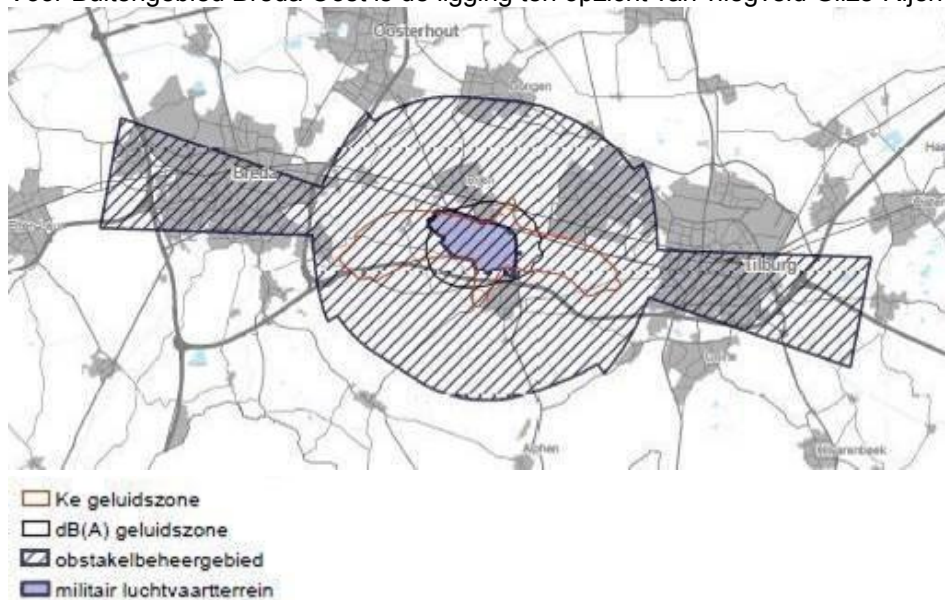
De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft op onderdelen een nadere uitwerking van de nationale belangen 'toekomstige uitbreiding van hoofd(spoor)wegennet' en 'de ecologische hoofdstructuur' en voor de regeling met betrekking tot radars voor militaire luchtvaart.

Barro en Barro in relatie tot plangebied

Voor het plangebied geldt dat in het Barro regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreiding van hoofd(spoor)wegennet en ten aanzien van duurzame verstedelijking.

Uitoefening van defensietaken

Voor Buitengebied Breda Oost is de ligging ten opzicht van vliegveld Gilze-Rijen hierbij relevant.



Figuur 3.1: Uitsnede militair luchtvaartterrein - vliegbasis Gilze-Rijen (uit: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, bijlage 3.6)

Het plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen.

Een obstakelbeheergebied kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaartterrein. Het obstakelbeheergebied bepaalt tot welke hoogte gebouwen en bouwwerken gebouwd mogen worden. Dit is ter voorkoming van gevaar voor het vliegverkeer rond de luchthaven ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De obstakelvrije zone rondom het vliegveld Gilze-Rijen is opgebouwd uit drie componenten:

1. Invliegfunnel: Dit zijn de start- en landingsvlakken met zijkanalen, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden hoogtebeperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels. De invliegfunnel loopt deels over het plangebied.
2. Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS): Het IHCS heeft tot doel vliegtuigen die in het circuit vliegen (circuitverkeer), voorafgaand aan de landing, te beschermen tegen hoge objecten. Dit is uitgewerkt in een zogenaamde 'pannenkoek', een ovaalvormige zone rondom de gehele luchthaven met een straal van circa 4 km rond de landingsbaan, waarin de maximale bouwhoogte maximaal 56 meter (vanaf NAP) bedraagt en dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% over een afstand van 2 km. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegveiligheid. Voor het plangebied geldt een maximale bebouwingshoogte ten aanzien van het conisch vlak van zo'n 120 meter boven NAP.
3. Instrument Landing System (ILS): Vliegbasis Gilze-Rijen beschikt over een 'Instrument Landing System' (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig uitvoeren van naderingen door

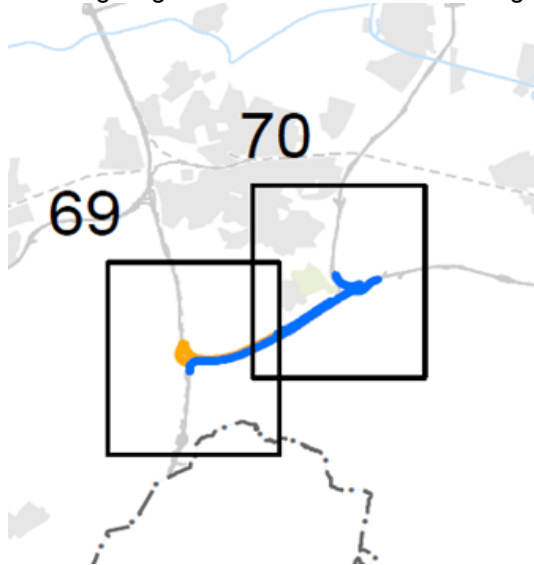
vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Objecten, vast (gebouwen, windmolens, bomen, etc) en mobiel (bouwkranen, heistellingen, etc) vormen in potentie een bedreiging voor de goede werking van de apparatuur, omdat ze de uitgezonden radiosignalen kunnen verstoren. Het verstoringsgebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Onderhavig plangebied is gelegen in het oplopende gebied met een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 75 meter boven NAP.

In het plangebied zijn geen grotere bouwhoogten toegestaan. De maximale hoogte in het plangebied is dus lager dan toegestaan is in het kader van het obstakelbeheergebied.

Toekomstige uitbreiding van hoofd(spoor)wegennet

In het Rarro worden hoofdwegen of delen daarvan aangewezen waarvoor een reserveringsgebied geldt aan een of beide zijden van de hoofdweg ten behoeve van een mogelijke uitbreiding daarvan.

Uit Bijlage 16 als bedoeld in artikel 3.1 eerste lid, van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening volgt dat er tevens een reserveringsgebied aanwezig is binnen het plangebied.



Figuur 3.2 Uitsnede Kaart met reserveringsgebied ten behoeve van de mogelijke uitbreiding van hoofdwegen of delen daarvan (uit: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, bijlage 16)



Figuur 3.3 Ruimtereservering langs de A27 en de A85 (uit: Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, bijlage 16, detailkaart 70)

Op de verbeelding en in de regels van onderhavig plan wordt rekening gehouden met het reserveringsgebied en zal worden opgenomen dat in deze zone niet mag worden gebouwd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Barro is ook het nationaal belang, 'ladder voor duurzame verstedelijking', opgenomen. Doel van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte.

Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. Allereerst dient bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling ("ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen") de vraag beantwoord te worden of er een regionale behoefte is (trede 1). Zo ja, dan dient bekeken te worden of deze behoefte op te vangen is binnen het bestaand stedelijk gebied (trede 2). Zo ja, dan is de beantwoording klaar. Zo nee, dan dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte (trede 3).

De ontwikkelruimte uit de voorgaande planologie wordt in het onderhavige bestemmingsplan consoliderend bestemd. Deze ontwikkelruimte is echter agrarisch van aard. Ruimtelijke ontwikkeling in het kader van agrarische bedrijfsvoering wordt niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die conform de 'ladder' gemotiveerd moet worden.

Conclusie

Gezien de maximale toegestane hoogtematen in het plangebied is voorliggend bestemmingsplan niet in strijd met het nationale belang 'uitoefening van defensietaken'. Daarnaast geldt dat in het plangebied geen nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Een toepassing van de

'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet aan de orde. Onderhavig plan voorziet in een vrijwaringszone voor het aangewezen reserveringsgebied.

Onderhavig bestemmingsplan verenigt zich met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3.3 Monumenten, wet- en regelgeving

De *Monumentenwet 1988* regelt de aanwijzing en bescherming van gebouwde rijksmonumenten (inclusief 'groene' monumenten), archeologische rijksmonumenten en rijksbeschermde stads- en dorpsgezichten. Europese wetgeving is in de Monumentenwet 1988 verankerd.

In 2009 is op rijksniveau *Modernisering Monumentenzorg* vastgesteld. Kenmerken zijn een verschuiving in denken van object naar gebied en van behoud naar ontwikkeling. Het gaat om drie grote veranderingen:

- Cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening.
- Krachtiger en eenvoudiger regels.
- Herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Het *Besluit ruimtelijke ordening* (sinds 2010) regelt dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Enkel het benoemen van waarden in de toelichting is niet meer voldoende, er moeten daadwerkelijke beschermingsmaatregelen worden opgenomen.

De *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (inwerkingtreding in 2010) bevat het vergunningstelsel voor gebouwde monumenten, alsmede de mogelijkheid voorschriften op te nemen met betrekking tot archeologische monumentenzorg.

In 2011 is op rijksniveau de *Visie Erfgoed en Ruimte* vastgesteld. Deze visie regelt het behoud en de versterking van het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau en de verbinding van cultureel erfgoed met andere ruimtelijke vraagstukken op het gebied van economie, veiligheid en duurzaamheid. De Visie erfgoed en Ruimte is onder Nationaal belang 10 opgenomen in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* uit 2012. Zie paragraaf 3.3.1 voor een toelichting op de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie zijn alle werelderfgoederen (inclusief voorlopige lijst) opgenomen evenals alle belangrijke wederopbouwgebieden in Nederland (W-30).

Thans ligt bij de Tweede Kamer de *Erfgoedwet*, welke naar verwachting in 2016 zal worden vastgesteld. Voor het eerst komt er één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

De *Omgevingswet* (naar verwachting 2018 vastgesteld) beoogt een verregaande vereenvoudiging van het huidige stelsel van wetgeving voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving, door tientallen wetten en honderden regels te bundelen in één nieuwe wet. Alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komen daarin terecht.

3.4 Provinciaal en regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant op hoofdlijnen uiteengezet.

De Structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Daarnaast houdt de Structuurvisie ruimtelijke ordening rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening

geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De structuurvisie is alleen bindend voor de provincie, er gaat geen directe werking uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het nodig acht dat het beleid doorwerkt naar gemeenten dan dient zij hiervoor andere instrumenten in te zetten, bijvoorbeeld de Verordening ruimte, deze heeft wel een doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming. De Verordening ruimte wordt in paragraaf 3.3.2 en 4.2 nader uiteengezet.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- de natuurlijke basis: de abiotische ondergrond van Noord-Brabant. Dit betreft de geomorfologische structuren en het watersysteem.
- Het ontginningslandschap: de variatie aan natuurlijke omstandigheden in Noord-Brabant heeft vanaf de vroegste ontginning geleid tot een rijk palet aan agrarische cultuurlandschappen. Ook de militaire, industriële en kerkelijke geschiedenis hebben bijgedragen aan de vorming van Noord-Brabant.
- Het moderne landschap: in de tweede helft van de vorige eeuw heeft de ontwikkeling van stad en land zich steeds losser gemaakt van de natuurlijke basis en van het aanwezige cultuurlandschap. Dit heeft geleid tot nieuwe landschappen en verstedelijking (infrastructuur, glastuinbouwlocaties, vinexlocaties, regionale bedrijventerreinen etc.)

Op basis van de hierboven genoemde trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De ruimtelijke keuzes zijn vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Bij deze ruimtelijke belangen hanteert de provincie de volgende twee leidende principes:

- Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

- Vestigings- en leefklimaat en gezondheid.

De fysieke leefomgeving, dit is zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving met daaraan gerelateerde activiteiten, bepaalt mede de kwaliteit van leven. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijk gebied.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier ruimtelijke structuren, te weten:

1. de groenblauwe structuur;
2. het landelijk gebied;
3. de stedelijke structuur;
4. de infrastructuur.

De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Structuurvisie ruimtelijke ordening in relatie tot plangebied

Uit de visiekaart is af te leiden dat het plangebied ligt in het economische kenniscluster en is aan te merken als Mozaïeklandschap, grotendeels gelegen binnen een Geledingszone. De Provincie is gericht op het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'. Binnen de Geledingszone zet de Provincie in op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de grote stedelijke kernen.

Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de A58 welke is aan te merken als een internationale wegverbinding die wordt gezien als internationale economische as.

Het plangebied is grotendeels aangemerkt als Gemengd landelijk gebied met stroken Groenblauwe mantel. Over het gehele plangebied ligt het zoekgebied verstedelijking. De volgende structuren zijn dan ook van toepassing voor het plangebied:

1. De groenblauwe structuur. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. De provincie wil hier het volgende bereiken:
 - a. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit
 - b. Een robuuste en veerkrachtige structuur
 - c. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken
 - d. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren.
2. Het landelijk gebied. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie wil hier het volgende bereiken:
 - a. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
 - b. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
 - c. Versterking van het landschap

Het plangebied is overwegend aangewezen als "gemengd landelijk gebied". Hierbinnen moet wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

3. De stedelijke structuur. De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad. De provincie wil hier het volgende bereiken:
 - a. Concentratie van verstedelijking
 - b. Inspelen op demografische ontwikkelingen
 - c. Zorgvuldig ruimtegebruik
 - d. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
 - e. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
 - f. Versterking van de economische clusters

De structuurvisiekaart geeft een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening ruimte. Dit betekent dat er op onderdelen verschillen bestaan tussen de kaarten die in de

structuurvisie zijn opgenomen en de meer gedetailleerde kaarten uit de Verordening ruimte. De Verordening ruimte wordt in paragraaf 3.3.2 besproken.

3.4.2 Verordening ruimte

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening te realiseren. In de Verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal en rijksbeleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Verordening ruimte richt zich tot gemeenten doordat de verordening regels bevat die een gemeente moet betrekken bij hun besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen. Hieruit volgt dat de verordening in beginsel geen werking heeft op feitelijk, legaal aanwezige situaties; in die gevallen is immers geen besluit nodig om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Het karakter van de regels in Verordening verschilt. Soms is een regel er op gericht dat de gemeente inzicht geeft in de afweging die ze hebben gemaakt, soms verplicht de regel dat de gemeente die overneemt in het gemeentelijke besluit. Afhankelijk van het type regel heeft de gemeente meer/minder vrijheid om eigen beleid te voeren. De Verordening ruimte bevat veelal regels die beleidsruimte geven aan gemeenten om 'eigen' beleid te voeren. In het geval dat de provincie rechtstreeks werkende regels stelt, bestaat er geen beleidsvrijheid meer voor de gemeente een eigen afweging te maken. Gelet daarop gaat de provincie terughoudend om met het opnemen van rechtstreekse regels.

In paragraaf 4.2 wordt de Verordening ruimte 2014 (vastgesteld op 7 februari 2014 en per 19 maart 2014 in werking) specifiek voor onderhavig bestemmingsplan toegelicht en als kader besproken in relatie tot de doelstellingen van onderhavig bestemmingsplan.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de veehouderij en glastuinbouwbedrijven;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De regels van de Verordening ruimte zijn, in lijn met het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening, erop gericht om het merendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied.

De Verordening ruimte bevat voor tal van aspecten expliciete regels, waarmee in ruimtelijke plannen en besluiten rekening gehouden moet worden. Hierna worden achtereenvolgens de algemene regels, de structuren, de aanduidingen en de rechtstreeks werkende regels uit de Verordening ruimte kort uiteengezet.

Algemene regels uit de Verordening ruimte

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Om deze kwaliteit te bevorderen dient iedere (ruimtelijke) ontwikkeling te passen in de omgeving, waarbij de omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies; aard, schaal en functie van de bebouwing wordt in dat kader afgewogen.

Gemeenten dienen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik hanteren. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (kwaliteitsverbetering van het landschap) ter compensatie/beperking van het verlies aan omgevingskwaliteit (landschapsinvesteringsregeling).

Een bestemmingsplan moet aangegeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaan stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Hiervoor is in 2011 de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, waarin verschillende methodieken zijn uitgewerkt. In het najaar 2012 hebben veel gemeenten in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. In dit

kader heeft de gemeente Breda zijn eigen Landschapsinvesteringsregeling Breda opgesteld, deze is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Structuren

In navolging op de Structuurvisie ruimtelijke ordening kent de Verordening ruimte de volgende vier, Brabant dekkende, structuren:

1. stedelijke structuur (stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied): Stedelijke ontwikkeling moeten binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.
2. ecologische hoofdstructuur: Centraal staat het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van ecologische waarden. Bestaande rechten worden gerespecteerd zolang realisatie van de beoogde natuur nog niet zeker is.
3. groenblauwe mantel: Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk als deze bestaande waarden respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering.
4. gemengd landelijk gebied: In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. De Provincie kent twee mogelijke ontwikkelingslijnen om op te nemen in een bestemmingsplan in agrarisch gebied: een gemengde plattelandseconomie en een agrarische economie. De Verordening geeft geen nadere definities van deze ontwikkelingslijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies.

De structuren zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Dit betekent dat ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant onder één van deze structuren valt, maar niet onder meerdere structuren tegelijk kan vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. In paragraaf 4.4 worden deze structuren nader besproken.

Aanduidingen

Over een structuur heen liggen de aanduidingen. In totaal zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen:

1. Zoekgebied stedelijke ontwikkeling
2. Integratie stad – land
3. Regionaal bedrijventerrein
4. Ecologische verbindingzone
5. Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
6. Regionale waterberging
7. Reservering waterberging
8. Waterwingebied
9. Grondwaterbeschermingsgebied
10. Boringsvrije zone
11. Behoud en herstel van watersystemen
12. Aansluiting primaire waterkering
13. Rivierbed
14. Aardkundig waardevol
15. Cultuurhistorisch vlak
16. Nieuwe Hollandse waterlinie
17. Complex van cultuurhistorisch belang
18. Beperkingen veehouderij
19. Vestigingsgebied glastuinbouw
20. Doorgroeigebied glastuinbouw
21. Teeltondersteunende kassen
22. Teeltgebied Zundert
23. Maatwerk glastuinbouw
24. Sanerings- en verplaatsingslocatie
25. Zoekgebied windturbines

In tegenstelling tot structuren kunnen aanduidingen elkaar wel overlappen. De regels ter plaatse van een aanduiding gelden in aanvulling op de regels van de structuren of in afwijking daarvan. Met dien verstande dat bij gelijktijdige toepassing de meest beperkende bepaling uit de Verordening geldt,

tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald. De aanduidingen die relevant zijn binnen het plangebied worden in paragraaf 4.5 beschreven

Rechtstreeks werkende regels

Tevens kent de Verordening ruimte nog een aantal rechtstreeks werkende regels, die gelden voor het specifieke onderwerp waarvoor ze zijn gemaakt, te weten:

1. mestbewerking (inclusief mestvergisting);
2. veehouderijen;
3. sanerings- en verplaatsingslocaties.

De gemeente moet de rechtstreeks werkende regels betrekken bij de vergunningverlening.

Kaarten

De regels van de verordening zijn van toepassing binnen de gebieden die op de kaarten van de Verordening ruimte 2014 zijn aangewezen. De volgende kaarten zijn opgenomen in de Verordening ruimte:

Integrale plankaart (hoofdstructuur en aanduidingen). Op deze kaart staan alle structuren en aanduidingen die in deze Verordeningen zijn opgenomen.

Daarnaast zijn de volgende themakaarten opgenomen:

- Themakaart stedelijke ontwikkeling: Op deze themakaart staat het bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, integratie stad-land en de regionale bedrijventerreinen.
- Themakaart cultuurhistorie: Op deze themakaart staan de aanduidingen Nieuwe Hollandse waterlinie, de complexen van cultuurhistorisch belang, aardkundig waardevol gebied en cultuurhistorische vlakken.
- Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines: Op deze kaart staan de structuren en aanduidingen rond landbouw en windturbines.
- Themakaart water: Op deze themakaart staan de structuren en aanduidingen rond water.
- Themakaart natuur en landschap: Op deze themakaart staan de structuren en aanduidingen rond natuur en landschap.

Een uitvoerige bespreking van deze kaarten in relatie tot het plangebied is opgenomen in paragraaf 4.4.

Gemeenten en waterschappen kunnen het hele jaar verzoeken tot kaartaanpassing indienen bij Gedeputeerde Staten. Sluitingsdatum is 1 januari van elk jaar. Verzoeken die voor deze datum zijn binnengekomen zullen worden meegenomen in de herzieningsprocedure welke in het daarop volgende jaar wordt doorlopen.

3.4.3 Zorgvuldige veehouderij 2020

De afgelopen jaren is er veel gebeurd rondom het beleid voor veehouderijen, te beginnen met het zogenaamde megastallen debat.

De overheden staan momenteel aan de lat voor regelgeving voor de omgeving voor de maatschappelijke en ruimtelijke inpassing van een zorgvuldige veehouderij. Het gaat om volksgezondheid, de fysieke leefomgeving en diergezondheid en -welzijn. De aanpak ten aanzien van de veehouderij loopt langs drie lijnen:

1. beheersen (Verordening ruimte),
2. ontwikkelen (Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) en het Innovatiefonds) en
3. saneren (aanpak van urgentiegebieden).

Brabant streeft naar een zorgvuldige veehouderij in 2020. Dat betekent dat er zoveel mogelijk geproduceerd wordt in harmonie met de omgeving en met maximale aandacht voor gezondheid, dierenwelzijn en milieu. Tegelijkertijd wordt er hoog ingezet om het versterken van de kwaliteit en economische groei. Om de transitie naar zorgvuldige veehouderij in gang te zetten, hebben provinciale staten in maart 2013 besloten dit proces te ondersteunen met regels in de Verordening ruimte. De vastgestelde denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' is hiervoor de basis. Er is daarbij besloten dat er alleen nog ontwikkelruimte wordt geboden aan veehouderijen, als daarmee de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij in gang wordt gezet.

De Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ondernemer pas een vergunning tot uitbreiding kan aanvragen indien degene zijn of haar heeft besproken met omgeving en de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) heeft ingevuld. De BZV is een nadere regel op basis van de Verordening ruimte. De BZV stuurt en stimuleert de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij en gaat uit van keuzevrijheid van de ondernemer bij het nemen van maatregelen. De BZV bevat maatregelen die gericht zijn op verbetering van de fysieke leefomgeving, bedrijfshygiëne, -certificering, volksgezondheid, diergezondheid, dierenwelzijn en innovatie. Voorwaarde voor een bedrijfsuitbreiding is dat op een aantal van deze gebieden maatregelen worden genomen. Het is aan de ondernemer om te bepalen welke gebieden (en maatregelen) dat zijn. Op deze manier kan maatwerk per bedrijf worden geleverd en kan tegelijkertijd een ontwikkeling naar een goed en gezond woon- en leefklimaat worden ingezet. Door de BZV-maatregelen periodiek te actualiseren, ontstaat er een trapsgewijze verduurzaming van de sector.

Met de (rechtstreeks werkende) regels in de Verordening ruimte en de BZV wil de provincie ruimte voor ontwikkeling bieden en tevens de situatie in die gebieden te verbeteren.

Tegen de overlast op gebiedsniveau is de 'aanpak urgentiegebieden' opgesteld en ten behoeve van het sluiten van kringlopen wordt een aanpak mestverwerking uitgewerkt. Urgentiegebieden zijn gebieden waar de kwaliteit van de woonomgeving en/of de gezondheidssituatie onder de maat is/zijn en er een noodzaak bestaat om de overlast terug te dringen. Het is aan de gemeenten om in samenspraak met de gebruikers (boeren en bewoners) van een gebied de urgentiegebieden te selecteren aan de hand van tenminste de volgende indicatoren:

- geurhinder
- fijn stof
- beleving van de bewoners

Regeling Zorgvuldige veehouderijen in relatie tot plangebied

Voor gemeente Breda zijn geen urgentiegebieden vastgesteld. De regels uit de Verordening ruimte worden doorvertaald in het bestemmingsplan, waaronder dus ook de regels betreffende zorgvuldige veehouderijen. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht voor het onderhavige plangebied.

3.4.4 Erfgoedbeleid

Het provinciaal erfgoedbeleid maakt deel uit van de *Cultuuragenda van Brabant*. De provincie stelt dat door samen te werken er een stevig en samenhangend cultuursysteem gecreëerd wordt, dat op eigen benen kan staan en dat minder kwetsbaar is. Iedereen kan deelnemen aan cultuur en er wordt ruimte gecreëerd voor de ontwikkeling van talenten en professionals. Het Brabants erfgoed moet betaalbaar en gekoesterd blijven en cultuur moet kansen opleveren voor andere sectoren zoals economie, zorg en ruimte.

De *Cultuurhistorische Waardenkaart* geeft inzicht in de cultuurhistorische waarden. Het provinciaal cultuurhistorisch belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Voor cultuurhistorie zijn de kaartlagen 'cultuurhistorische vlakken' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' opgenomen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Beleidskaders ten aanzien van de grootschalige ontwikkeling Bavel-Oost

De rand van Bavel Zuid en een deel van het buitengebied Breda-Oost was in verleden beoogd voor diverse ontwikkelingsmogelijkheden, in de vorm van woningbouw en bedrijventerreinen bij Bavel -Zuid en Lijndonk-Tervoort.

Hieronder is een overzicht opgenomen van het beleidskader en de procedures welke in het verleden zijn gevoerd in Breda-Oost en die van invloed kunnen zijn op het plangebied:

- In december 2005 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Breda-Oost 'Bavel, Beek en Berg' vastgesteld. Het structuurplan geeft richting aan de transformatie van het gebied Breda-Oost. Een

groenblauw raamwerk, gekoppeld aan de aanwezige beekdalen, bepaalt de maximale verstedelijkingsruimte voor wonen en werken tot 2020. In het structuurplan is onder andere ruimte voor maximaal 90 hectare bedrijventerrein en de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 1000 woningen rondom de kern Bavel.

- De gemeenteraad heeft in december 2007 de Structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht', vastgesteld. Deze beleidsnota betreft een ruimtelijke visie voor de gehele stad Breda en vormt het algemene beleid- en toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen op de lange termijn (2020). De beleidsbeslissingen hebben betrekking op de ambities van de stad, het te realiseren programma, de structuur en de planning en uitwerkingen. Het gebied Breda-Oost is hierin aanwezen als transformatiegebied voor stedelijke uitbreiding.
- In mei 2009 is een conceptontwerpbestemmingsplan voor het gebied Bavel-Zuid in procedure gebracht met daarin onder andere de mogelijkheid voor de bouw van maximaal 800 woningen, 5 hectare woonwerkfuncties en 53 hectare bedrijventerrein. Vanwege de herziening van het gehele woningbouwprogramma van Breda is de planvorming eind 2009 stilgelegd.
- In het kader van de heroverweging stedelijke planning en programmering is in 2010 een scenariostudie uitgevoerd naar deze ontwikkelingsmogelijkheden, Scenariostudie Breda-Oost.
- Op 16 december 2010 is de notitie Stedelijke programmering 2020 'Koers gezet' vastgesteld door de gemeenteraad. Als gevolg van gewijzigde omstandigheden ten aanzien van de demografische ontwikkeling van de stad was het noodzakelijk dat de uitgangspunten van de Structuurvisie Breda 2020 'Stad in evenwicht' werden herijkt. Dat is gebeurd met het beleidskader over de stedelijke programmering. Deze koerswijziging heeft gevolgen voor de ontwikkelingen in Breda-Oost. Voor de locatie Bavel is opgenomen dat er ruimte wordt gecreëerd voor bedrijventerreinen en een beperkte toevoeging van woningen. De locatie Lijndonk-Tervoort wordt niet ontwikkeld.
- Op 27 maart 2012 is door het college de Nota van uitgangspunten Breda-Oost vastgesteld en op 8 mei 2012 besproken in de Commissie Ruimte. Het opstellen van de nota was nodig vanwege de sterke vermindering van het programma ten opzichte van het Structuurplan Breda-Oost 'Bavel, Beek en Berg'. De opgave in de nota van uitgangspunten is terug gebracht naar maximaal 140 woningen en maximaal 35 hectare bedrijventerrein (inclusief woonwerklocaties). De uitgangspunten van de nota schetsen een toekomstvisie voor het plangebied en bestaan uit de thema's: cultuurhistorie, wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen, verkeer, openbare ruimte, milieu, water, groen en natuur en landschap en buitengebied. De geformuleerde uitgangspunten vormen de basis voor verschillende voor het gebied op te stellen bestemmingsplannen. Het gebied rondom de Bavelse Berg blijft in de Nota van Uitgangspunten buiten beschouwing, voor dat gebied blijft het beleid van het Structuurplan Breda-Oost uit 2005 van kracht. Een aantal uitgangspunten kan niet rechtstreeks vertaald worden in een bestemmingsplan. Deze worden als wens meegenomen in het stedenbouwkundig plan of de beeldkwaliteitsregels, voorafgaand aan het bestemmingsplan, of in een inrichtingsplan meegenomen of op een andere manier verankerd in beleid.
- Op 26 september 2013 is de Structuurvisie Breda 2030 vastgesteld. Bij vaststelling hiervan zijn de oude structuurplannen Breda-Oost en Lijndonk-Tervoort en ook de notitie Koers Gezet ingetrokken. De Nota van Uitgangspunten Breda-Oost blijft van kracht. Hierna zal de Structuurvisie Breda 2030 nader besproken worden.

3.5.2 Structuurvisie Breda 2030

De 'Structuurvisie Breda 2030' (september 2013) geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weer. De Structuurvisie beoogt een stip op de horizon te zetten waar het gaat om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Breda tot 2030. Daarnaast is de visie richtinggevend voor de keuzen die aan de orde zijn voor de korte en middellange termijn. De structuurvisie dient als integrale basis voor bestemmingsplannen, ontwikkelingsvisies en beleidsdocumenten.

Opbouw

De 'Structuurvisie Breda 2030' is opgebouwd uit een ruimtelijke visie, een beleidsvisie en een uitvoeringsperspectief. De ruimtelijke visie bestaat uit kernwaarden, een fundament en hoofdlijnen voor ontwikkeling. De ruimtelijke visie is vervolgens weergegeven op de kaart: Agenda voor Breda 2030.

Ruimtelijke visie Kernwaarden

De kernwaarden betreffen de sterke punten die de gemeente wil behouden, versterken of beter benutten. De vierde kernwaarde betreft het buitengebied: 'Breda beschikt over een gevarieerd buitengebied, liggend op de overgang van zand naar klei. Water en vergezichten in het noorden, bos, heide en beekdalen in het zuiden. Natuur en cultuurlandschap wisselen elkaar af.'

Fundament

Mede op basis van de kernwaarden is een fundament voor ontwikkeling geformuleerd: compact, duurzaam en met veel ruimte voor initiatief.

- Compact wil zeggen dat de stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd binnen de huidige stedelijke grenzen en dat de gemeente geen nieuwe uitbreidingswijken of bedrijventerreinen in het buitengebied situeert. Hierdoor blijft het waardevolle buitengebied behouden voor landbouw en natuur. In onderhavig bestemmingsplan geldt een verbod op het toevoegen van extra woningen en ook nieuwvestiging van bedrijven wordt niet toegestaan. Daarnaast is bewust de keuze gemaakt om grootschalige (o.a. maatschappelijke) ontwikkelingen, die de Verordening ruimte wel mogelijk maakt, niet rechtstreeks toe te staan, maar te stellen dat hiervoor eerst ruimte gezocht moet worden binnen het bestaand stedelijk gebied.
- Duurzaam betekent niet alleen aandacht voor het milieu, maar dat er wordt gezocht naar een balans tussen People (mensen, sociale aspecten), Planet (milieu en natuurwaarde) en Profit (winst en waarde). De opgave voor het buitengebied is het zoeken naar een evenwichtige, passende verdeling - en waar mogelijk combinaties - van een economisch vitale en duurzame landbouw, schoon water, cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en recreatiemogelijkheden. In onderhavig bestemmingsplan wordt met de bestemming 'Agrarisch' agrarisch grondgebruik planologisch mogelijk gemaakt. Afhankelijk van de aanwezige waarden worden aan agrarische bedrijven uitbreidingsmogelijkheden geboden ten gunste van een goede bedrijfsvoering en innovatie. Wanneer er sprake is van landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden worden deze als dubbelbestemming toegevoegd en worden de mogelijke ontwikkelingen bij de agrarische bedrijven hierop afgestemd. In natuurgebieden (bestemd als 'Natuur') is geen agrarisch grondgebruik toegestaan.
- Ruimte voor initiatief is het derde fundamentele uitgangspunt. In de huidige tijden zal ontwikkeling op een andere manier tot stand komen; niet alleen grote projecten van bovenaf, maar ook kleinschalige initiatieven uit de stad, van onderaf. In het bestemmingsplan uit zich dit bijvoorbeeld in het bieden van nevenactiviteiten aan agrarische ondernemers en het mogelijk maken van omschakeling naar niet agrarische functies.

Hoofddijnen voor ontwikkeling

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Breda staan drie hoofddijnen centraal: Knooppunt Breda (Profit), Breda Markstad (Planet) en Bredaas Mozaïek (People). In de opgaven en projecten die in de stad plaats vinden zal steeds weer de balans vanuit het principe people – planet – profit worden gezocht.

- Knooppunt Breda stelt de economische kracht en de regionale positie van Breda centraal. Deze hoofddijn benadrukt de profit kant. De economische kracht in het buitengebied betreft met name landbouw. De duurzame, agrarische sector in Breda is een voorbeeld voor andere gemeenten in binnen- en buitenland. Om deze sector een realistisch toekomstperspectief te geven, ook voor de jongere generatie agrariërs die nu klaar staat, is ruimte nodig voor duurzaam agrarisch ondernemerschap. De gemeente zet in op maatwerk om meer ontwikkelingsruimte te creëren voor agrarische ondernemers binnen de kaders die de structuurvisie en de provinciale verordening bieden. Herbestemming van een agrarische bestemming met een agrarisch bouwvlak moet dan ook zorgvuldig worden afgewogen aangezien de provinciale verordening nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet mogelijk maakt. Een agrarisch bouwvlak dat verdwijnt, komt niet meer terug.
- Breda Markstad stelt de kansen en kwaliteiten van het water in Breda centraal. Water is belangrijk voor de cultuurhistorie en identiteit. Door de dalen is er een natuurlijke verweving van het buitengebied met het stedelijk gebied. Deze hoofddijn bedient de planet kant. De beekdalen worden in het bestemmingsplan beschermd middels de bestemmingen 'Water', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden'.
- Bredaas Mozaïek stelt dat de diversiteit aan gebiedskarakteristieken de basis vormt voor gebiedsopgaven. De lokale karakteristieken en behoeften van de dorpen, buitengebiedsdelen en stadswijken van Breda staan centraal. De historische linten verbinden de mozaïekstukken met elkaar en zijn vaak drager van de gebiedskarakteristiek. Deze hoofddijn is vooral geassocieerd met de people kant. In onderhavig bestemmingsplan wordt hiertoe een uitgebreide analyse gegeven van de verschillende landschapstypen en de cultuurhistorie.

Agenda voor Breda 2030

Op de kaart 'Agenda voor Breda 2030' zijn de gronden ter plaatse van het plangebied Buitengebied Oost weergegeven als overwegend agrarisch gebied met daar doorheen een ecologische verbinding, namelijk de realisatie van een ecologische verbingszone ter hoogte van Gilzerwouwerbeek en Molenleij als gebiedsopgave (EVZ Boomkikker). Met de agrarische bestemming, al dan niet met waarden, met een natuurbestemming en met de in de diverse bestemmingen opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Natuur' wordt dit planologisch verankerd en mogelijk gemaakt. Natuurontwikkeling wordt daarnaast ook gestimuleerd via de Landschaps-investeringsregeling Breda.

Beleidsvisie en uitvoeringsperspectief

In het beleidsgedeelte worden de samenhangende beleidskeuzen in beeld gebracht, gericht op deze ambitie, en geordend onder een drietal thema's:

1. economie en mobiliteit;
2. wonen en samenleven;
3. energie, klimaat en ondergrond.

In het onderdeel beleidsvisie wordt eveneens de Landschapsinvesteringsregeling Breda genoemd, die uitwerking heeft gekregen in onderhavig bestemmingsplan. In het uitvoeringsperspectief van de structuurvisie komt realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur aan de orde. Hiertoe wordt ingezet op de ontwikkeling van een aantal ecologische verbingszones t.b.v. de Boomkikker en op natuurontwikkeling langs de Gilzewouwerbeek.

Beleid per sector

Landbouw

Het plangebied in de Structuurvisie Breda 2030 aangewezen als primair landbouwgebied. In de Structuurvisie 2030 is ruim aandacht voor het aspect landbouw en de belangen van deze sector voor de gemeente Breda. Specifiek besteedt de Structuurvisie aandacht aan de instandhouding van relatief goede landbouwgebieden en het bieden van ruimte aan agrarische bedrijven voor duurzame innovatie. Deze innovatie is onder meer nodig om de effecten van klimaatverandering op te vangen. Het innovatie vermogen van de agrarische sector wordt onderkend. Breda wil bedrijven die meer marktgeoriënteerd zijn met name de ruimte geven in het glastuinbouwgebied ten noorden van de kom van Prinsenbeek en in het oostelijk gelegen buitengebied van Bavel (grondgebonden landbouw). Ook gelden hier financieel interessante kansen voor het benutten van duurzame bodemenergie.

In het gehele buitengebied wil de gemeente Breda ruimte bieden aan de kansen die verbrede vormen van landbouw bieden. Agrariërs krijgen hiermee de ruimte om nevenactiviteiten te ontplooiën. Hiermee houden zij hun bedrijf rendabel en kunnen landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals bijvoorbeeld Vlaamse schuren, worden behouden en/of versterkt.

In het landelijk mozaïek spelen grote opgaven op sociaal, ecologisch en economisch vlak. Een duidelijke ontwikkeling is de toename van de omvang van agrarische bedrijven en de afname van het aantal. Hierdoor krijgt de agrarische sector een andere sociale en economische betekenis. Dit wordt in een aantal sectoren versterkt door de seizoensgebonden omvang van de werkgelegenheid en de vraag naar (tijdelijke) woningen.

Woningbouw

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

In de Structuurvisie Breda 2030, is de 'Visie buitengebied en beleidskader groen en rood' opgenomen als bijlage. Hierin zijn de mogelijkheden uit de Verordening ruimte voor de beperkte toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied uitgewerkt voor Breda. Enerzijds de ruimte-voor-ruimte-kavels, anderzijds het "Buitenwonen aan de linten" en tevens het opzetten van nieuwe landgoederen. Het

gemeentelijke beleid "Buitenwonen aan de Linten" is op te vatten als een combinatie van de planologische mogelijkheden die door de provincie worden geboden (Ruimte voor Ruimtekevels en bouw enkele woning als kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties). In speciaal daartoe geselecteerde bebouwingsconcentraties is onder bepaalde voorwaarden en tot een bepaalde limiet de bouw van burgerwoningen mogelijk mits dit leidt tot kwaliteitsverbetering van het buitengebied en mits hiermee tevens wordt bijgedragen aan de doelstellingen van Ruimte-voor-ruimte. Het maximaal toe te voegen aantal worden in het kader van "Buitenwonen aan de linten" is vastgesteld voor een periode van 10 jaar (2013 – 2023). Voor het onderhavige plangebied zijn verdichtingsmogelijkheden voor Buitenwonen aan de linten aangewezen, ter plaatse van het lint langs de Tervooitseweg.

Huisvesting arbeidsmigranten

Bijzondere aandacht bij het afstemmen van het woningaanbod verdient de huisvesting van arbeidsmigranten. In de structuurvisie wordt gewezen op de bijzondere opgave op de arbeidsmarkt als gevolg van de afname van de (beroeps)bevolking, te weten het anticiperen op tekorten. Enerzijds kampen sommige sectoren met een gebrek aan arbeidskrachten met de juiste vaardigheden, de zgn. kenniswerkers. Anderzijds is in de agrarische sector een duidelijke ontwikkeling te constateren, namelijk de toename van de omvang van agrarische bedrijven en de afname van het aantal, wat leidt tot een (toenemende) vraag naar (seizoens)arbeiders. Instroom vanuit andere regio's en landen is noodzakelijk om de vraag naar arbeid in te kunnen vullen. Benadrukt wordt dat een open en gastvrije houding, alsmede goede huisvesting en voorzieningen vragen om aandacht en investeringen.

De aandacht voor huisvesting van seizoenarbeiders leeft al geruime tijd. In 2007 is de nota 'Tijdelijk (werken en) wonen in Breda' vastgesteld, hierin staat het gemeentelijke beleid beschreven voor de huisvesting van seizoenarbeiders. Bij vaststelling van de Structuurvisie Breda 2030 is deze nota niet ingetrokken dus deze nota blijft vooralsnog van kracht. De nota 'Tijdelijk (werken en) wonen in Breda' maakt, conform de nota van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) uit 2005, een onderscheid tussen tijdelijke en structurele huisvestingsmogelijkheden en geeft aan dat tijdelijke huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied voor de gemeente Breda aanvaardbaar zijn. Echter, bij voorkeur wordt de huisvesting binnen de bebouwde kom gerealiseerd. Om reden dat permanente huisvesting binnen de bebouwde kom in de meeste gevallen niet voorhanden is, kunnen onder voorwaarden, zoals een piekbelasting in de werkzaamheden van maximaal zes maanden en het hebben van een agrarische hoofdactiviteit, mogelijkheden worden geboden in het buitengebied.

Kantoren

In december 2011 is de Kantorennota Breda 2020 door de Gemeenteraad vastgesteld. Bij vaststelling van de Structuurvisie Breda 2030 is de Kantorennota niet ingetrokken dus deze nota blijft vooralsnog van kracht. Wel is bepaald dat bij strijdigheid tussen Kantorennota Breda 2020 en de Structuurvisie Breda 2030 de inhoud van de Structuurvisie Breda 2030 geldt.

In de Kantorennota is expliciet opgenomen dat direct aan de A27 geen solitaire kantoren worden ontwikkeld. Ook is gesteld dat de ontwikkeling van solitaire kantoren op bedrijventerreinen ongewenst is, gezien de relatief hoge leegstand in dit segment van de kantorenmarkt. Op het voorheen voorziene bedrijventerrein Bavel-Zuid zouden bedrijven die voor een deel een kantoorfunctie kennen, wel worden toegestaan. De gewenste verhouding tussen bedrijf- en kantoorfunctie zal vervolgens in een later stadium worden vastgelegd en opgenomen in een bestemmingsplan.

Detailhandelsnota

In juni 2010 is de Detailhandelsnota 2010-2020, actualisatie 2010 door de Gemeenteraad vastgesteld. Bij vaststelling van de Structuurvisie Breda 2030 is de Detailhandelsnota 2010-2020, actualisatie 2010 niet ingetrokken dus deze nota blijft vooralsnog van kracht. Wel is bepaald dat bij strijdigheid tussen Detailhandelsnota en de Structuurvisie Breda 2030 de inhoud van de Structuurvisie Breda 2030 geldt. In het plangebied bevinden zich geen detailhandelsconcentraties, nog voorziet het bestemmingsplan in een regeling hiervoor.

Bedrijventerreinen

De Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 is in januari 2009 vastgesteld door de Raad. Bij vaststelling van de Structuurvisie Breda 2030 is de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 niet ingetrokken dus deze structuurvisie blijft vooralsnog van kracht. Wel is bepaald dat bij strijdigheid tussen Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 en de Structuurvisie Breda 2030 de inhoud van de Structuurvisie Breda 2030 geldt.

Van de aanvankelijke opgave van 100 hectare is in de Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020 zo'n 61 hectare over gebleven als gewenste opgave in Breda-Oost, waarvan circa 53 hectare in Bavel-Zuid en circa 8 hectare bij de Bavelse Berg.

In de Structuurvisie Breda 2030 is opgenomen dat Bavel Zuid, in verkleinde vorm (max. 35 hectare netto), als strategische reservelocatie wordt aangemerkt. Met de ontwikkeling van Bavel Zuid wordt gefaseerd gestart als de marktomstandigheden hier aanleiding toe geven en andere werklocaties in Breda geen marktconform alternatief kunnen bieden voor de marktvraag van dat moment. Daarnaast is een groot deel van het plangebied 'Buitengebied Oost' aangemerkt als "agrarische economie".

Structuurvisie Breda 2030 in relatie tot plangebied

In het bestemmingsplan zal, daar waar mogelijk, zeker inhoud worden gegeven aan de uitgangspunten uit de nieuwe Structuurvisie voor het buitengebied. Het overgrote deel van het plangebied is in de Structuurvisie Breda 2030 aangewezen als primair landbouwgebied. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de agrarische ondernemers, onder meer door de huisvesting van seizoensarbeiders mogelijk te maken, indien dit aantoonbaar noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, en door het bieden van de mogelijkheid tot het ontwikkelen van nevenactiviteiten aan agrarische ondernemers. Daarnaast biedt het plan mogelijkheden voor extensieve recreatie of het aanwijzen van waterbergingsgebieden. De aanwezige waarden in het plangebied worden beschermd door het in het plan opgenomen omgevings- vergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde en overige werkzaamheden en het toekennen van beschermende bestemmingen zoals bijvoorbeeld de bestemming Natuur. In het plan zijn diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van afwijkingen van bouwregels en gebruiksregels en binnen de diverse bestemmingen opgenomen wijzigingsbevoegdheden, onder andere om gerealiseerde EHS van een natuurbestemming te voorzien en ten behoeve van herbesteding van (leegstaande) agrarische bedrijven.

Er zijn in onderhavig bestemmingsplan geen mogelijkheden opgenomen voor de ontwikkeling van woonwijken en/of enkele woningen (bijvoorbeeld in de vorm van ruimte-voor-ruimte-kavels, het "Buitenwonen aan de linten" en/of het opzetten van nieuwe landgoederen), kantoren en/of bedrijventerreinen. In het plangebied bevinden zich geen detailhandelsconcentraties, nog voorziet het bestemmingsplan in een regeling hiervoor. Ten tijde van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan waren geen voldoende concrete initiatieven bekend waarvoor bestuurlijk draagvlak was. Medewerking aan dit soort initiatieven kan alleen via een planherziening.

3.5.3 Woonvisie

In december 2013 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 'Wonen in een dynamische tijd' vastgesteld. Deze visie geeft een beeld van wonen in Breda in de toekomst. De stip aan de Bredase horizon van de Structuurvisie Breda 2030 is hierbij richtinggevend. In de visie is vastgelegd dat Breda streeft naar een kwalitatief goede en gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad, die aansluit bij de diversiteit in de vraag vanuit de verschillende groepen van bewoners. Gestreefd moet worden naar een grotere mate van vraagsturing in het woonaanbod waarbij de bewoners zoveel als mogelijk ruimte wordt gegeven voor het realiseren van hun woonwensen. Voor een aantal doelgroepen zijn specifieke doelstellingen vastgelegd, namelijk voor studentenhuisvesting, arbeidsmigranten en voor collectief en particulier opdrachtgeverschap.

De Woonvisie is van belang voor het buitengebied omdat in de Woonvisie bijzondere aandacht is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Seizoensarbeiders vormen een bijzondere groep binnen de arbeidsmigranten. Huisvesting van (arbeids)migranten en daarmee ook de huisvesting van seizoensarbeiders is een maatschappelijke noodzaak die steeds actueler is geworden en waaraan behoefte bestaat. Deze groep dient een kwalitatief goede huisvesting te krijgen, die ook voor de omgeving acceptabel is. Om deze redenen is het van belang om een en ander goed te reguleren, voorwaarden te stellen en huisvesting van (arbeids)migranten goed in te passen in relatie tot andere functies en het ruimtelijke ordeningsbeleid. De opgave van Breda tot 2020 is, overeenkomstig de regio-opgave, het realiseren van een kwaliteitsslag in de huisvesting van circa 1.680 arbeidsmigranten.

Regeling Woonvisie in relatie tot plangebied

In de Woonvisie wordt expliciet de mogelijkheid benoemd om voor seizoensarbeid op agrarische bedrijven tijdelijke huisvesting op het erf van de werkgever toe te staan. waarbij een link wordt gelegd

naar de bestemmingsplanregeling hiervoor in het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord'. In onderhavig bestemmingsplan wordt eveneens de huisvesting van seizoensarbeiders op het agrarisch bedrijf, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt.

3.5.4 Erfgoed in context

In de erfgoedvisie Erfgoed in Context 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om de identiteit te versterken worden waardevolle overblijfselen van ons verleden zichtbaar, leesbaar en beleefbaar gemaakt. Erfgoed is onmisbaar voor de identiteit, de ruimtelijke kwaliteit, de beleving en het imago van Breda. Door de nieuwe kansen die het gebruiken van erfgoed in de ruimtelijke ontwikkeling biedt, geven we de historie van de stad een nieuw leven: behoud door ontwikkeling. De erfgoedvisie Erfgoed in Context wordt in 2015 herijkt.

In de erfgoedvisie Erfgoed in Context is vastgesteld dat beschermd moet worden wat beschermenswaardig is. Alle spelregels met betrekking tot gemeentelijk bescherming zijn opgenomen in de Erfgoedverordening Breda 2011.

Vertaling in bestemmingsplan

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

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

In Hoofdstuk 2 is uitgebreid beschreven hoe het oorspronkelijke kleinschalige landschap tijdens de ruilverkaveling heeft plaatsgemaakt voor een grootschalig open landschap dat voornamelijk dient als functionele agrarische gebruiksruimte. Dit in landbouwkundige zin efficiënt ingerichte landschap biedt kansen voor de agrarische sector waarin schaalvergroting en specialisatie belangrijke tendensen vormen. Dit is één van de redenen dat Breda-oost in de Structuurvisie Breda 2030 is aangewezen als primair landbouwgebied. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is dan ook om de agrarische structuur van het plangebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het plangebied krijgt voor een groot deel de bestemming 'Agrarisch'.

Daarnaast is het van belang voor de bewoners in het plangebied en voor de bewoners van Bavel dat het gebied enige recreatieve aantrekkingskracht behoudt. Hiertoe worden de relictten die nog stammen uit het pré-ruilverkavelingslandschap zoveel mogelijk beschermd en wordt, voor wat betreft de beekdalen van de Gilzewouwerbeek en de Molenlei, beoogd de ruimtelijke kwaliteit te versterken en natuurwaarde te genereren. De gronden in de beekdalen krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Naast duurzaam agrarisch grondgebruik is deze bestemming gericht op behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden. Herinrichting van de beekdalen biedt tevens kansen voor het verbeteren van de waterhuishouding voor o.a. de landbouw.

De relictten uit het landschap van vòòr de ruilverkaveling (de gehuchten Lijndonk, Bolberg, Tervoot en Roosberg en hun bolle akkers) krijgen een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Bij het behouden en waar mogelijk versterken van de agrarische structuur in Breda oost is het provinciale belang, als neergelegd in de Verordening ruimte, leidend. De Provincie bepaalt middels de Verordening ruimte de maximale mogelijkheden voor onder andere het landelijk gebied. In gebieden die tot de Groenblauwe mantel behoren zijn de regels bijvoorbeeld strenger dan in gebieden met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt toegelicht welke regels waar gelden en hoe en in welke mate die in de regels van het onderhavige plan een plaats hebben gekregen.

4.2 Inhoudelijk

De inhoud van het onderhavige bestemmingsplan wordt mede bepaald door de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. In de Verordening ruimte 2014 staan regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De regels uit de provinciale verordening zijn een rechtstreekse vertaling van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. De verordening geeft de uitgangspunten aan van het provinciaal belang waaraan ruimtelijke plannen getoetst worden. Er is dan ook voor gekozen om de Verordening ruimte 2014 als kader te nemen voor de inhoudelijke behandeling.

De opbouw van de Verordening ruimte 2014 wijkt ingrijpend af van de vorige verordeningen ruimte van de provincie en kent ook enkele nieuwe onderwerpen van provinciaal belang.

De opbouw is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Hierin zijn de diverse begripsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft regels die overal op van toepassing zijn en hebben als belangrijkste items:

1. Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit
2. Kwaliteitsverbetering landschap
3. Afwijking in verband met maatwerk

Hoofdstuk 3 Structuren

Dit hoofdstuk onderkent drie structuren te weten:

1. Bestaand stedelijk gebied
2. Ecologische hoofdstructuur
3. Groenblauwe mantel
4. Gemengd landelijk gebied

en in deze structuren worden allerlei thema's behandeld en wordt aangegeven wat per structuurdeel maximaal mogelijk is.

Hoofdstuk 4 Aanduidingen

Dit hoofdstuk benoemt een aantal gebiedsaanduidingen waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden. Het gaat hierbij om:

1. Zoekgebied stedelijke ontwikkeling
2. Integratie stad – land
3. Regionaal bedrijventerrein
4. Ecologische verbindingszone
5. Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
6. Regionale waterberging
7. Reservering waterberging
8. Waterwingebied
9. Grondwaterbeschermingsgebied
10. Boringsvrije zone
11. Behoud en herstel van watersystemen
12. Aansluiting primaire waterkering
13. Rivierbed
14. Aardkundig waardevol
15. Cultuurhistorisch vlak
16. Nieuwe Hollandse waterlinie
17. Complex van cultuurhistorisch belang
18. Beperkingen veehouderij
19. Vestigingsgebied glastuinbouw
20. Doorgroeigebied glastuinbouw
21. Teeltondersteunende kassen
22. Teeltgebied Zundert
23. Maatwerk glastuinbouw
24. Sanerings- en verplaatsingslocatie
25. Zoekgebied windturbines

Hoofdstuk 5 Rechtstreeks werkende regels.

De in dit hoofdstuk besproken zaken werken rechtstreeks door richting de burger en betreffen:

1. Mestbewerking
2. Veehouderijen
3. Sanerings- en verplaatsingslocatie.

Hoofdstuk 6 Procedurele bepalingen

Dit hoofdstuk bevat de bevoegdheden in dit kader van Gedeputeerde Staten en het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).

Hoofdstuk 7 Slotbepalingen

Voor het onderhavige bestemmingsplan worden onderwerpen uit de Verordening ruimte 2014 nader beschouwd en wordt aangegeven op welke manier hiermee in het bestemmingsplan omgegaan zal gaan worden.

Het bepaalde in hoofdstuk 2 is op het plan van toepassing.

Van hoofdstuk 3 zijn de gebiedsaanduidingen ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied van toepassing. Binnen deze gebiedsbestemmingen zijn een aantal van de daar genoemde thema's rechtstreeks van toepassing. Het betreft de regels m.b.t. teeltbedrijven, veehouderijen, wonen, ruimte voor ruimte, niet agrarische functies en wegen. Daarnaast zijn er een aantal thema's die in het plan niet rechtstreeks een regeling krijgen maar wel even benoemd moeten worden zoals horeca, maatschappelijke voorzieningen en recreatie.

Van het bepaalde in hoofdstuk 4 zullen alleen die zaken die van toepassing zijn op het onderhavige plangebied in dit plan worden meegenomen en in dit hoofdstuk van de toelichting nader worden geduid.

Hoofdstuk 5 is onverkort van toepassing op dit plangebied nu het hier om rechtstreeks werkende regels gaat die in het plan overgenomen moeten worden.

Per onderwerp worden de betreffende zaken uit de Verordening ruimte 2014 beschreven. Voor enkele ruimtelijke onderwerpen zijn in de Verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op kaart. Deze kaarten zijn toegevoegd. Van elk artikel wordt aangegeven hoe het provinciale beleid in dit bestemmingsplan wordt doorvertaald met indien noodzakelijk een nadere toelichting.

4.3 Algemene regels

4.3.1 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Algemeen

Ook in de Verordening ruimte 2014 staat de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit centraal. De regeling is nog steeds conform de vervallen verordeningen. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in de Verordening ruimte 2014 opgenomen en vertaald aan de hand van de vier concrete ruimtelijke structuren: bestaand stedelijk gebied, ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen geregeld en wordt gekozen voor een bepaalde ordening van functies. Van oudsher heeft de provincie een rol in de bescherming van ruimtelijke waarden en kenmerken. Naast bescherming wil de provincie ook ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een dergelijke ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige bedrijvigheid zijn mogelijk gemaakt. Ook de ontwikkeling van niet agrarische functies is dus onder voorwaarden mogelijk. Gebiedskenmerken en bijbehorende waarden zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de gebiedskenmerken en waarden. Daarnaast moet een ruimtelijke ontwikkeling passen bij de aard, schaal en functie van haar omgeving. Op de gemeentelijke invulling wordt later nog teruggekomen.

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (Vr 2014: bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologische regime nodig is) bepaalt de Verordening ruimte 2014 dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. In principe wordt hierbij uitgegaan van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de storting van een bijdrage in een gemeentelijk groenfonds een alternatief. Regionaal is in overleg met de provincie een handreiking opgesteld die via het regionaal ruimtelijk overleg is vastgesteld.

Deze regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap is zo opgezet dat de gemeente zelf nader vorm kan geven aan de regeling uiteraard met inachtneming van hetgeen hierover regionaal is afgesproken. Dit betekent daarnaast ook dat een bestemmingsplan de nodige ruimtelijke randvoorwaarden dient te bevatten ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

Vertaling in bestemmingsplan

In het onderhavige bestemmingsplan wordt op verschillende manieren uitwerking gegeven aan het bepaalde inzake de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het kader van het zuinig ruimtegebruik worden bouwvlakken zodanig vormgegeven dat een concentratie van bebouwing als uitgangspunt gaat gelden en dus noodzakelijk wordt. Verder worden geen nieuwe bedrijven toegestaan. Nieuwvestiging van bedrijven is alleen mogelijk op bestaande, bebouwde locaties.

De kwaliteitsverbetering van het landschap is, zoals reeds eerder opgemerkt, nader uitgewerkt in een regionale notitie (vastgesteld door het Regionaal Ruimtelijk Overleg). Deze notitie is in de gemeente Breda verder doorvertaald in de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Deze is als bijlage aan de planregels toegevoegd. In het bestemmingsplan wordt bij het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling, middels een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, als een van de voorwaarden bepaald dat dan ook voldaan moet worden aan de genoemde landschapsinvesteringsregeling. Aangezien niet

alle ruimtelijke ontwikkelingen eenzelfde impact hebben op de omgeving is er in de Landschapsinvestringsregeling onderscheid gemaakt in drie categorieën:

Categorie 1:

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2:

Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3:

Alle overige, nog niet benoemde, ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

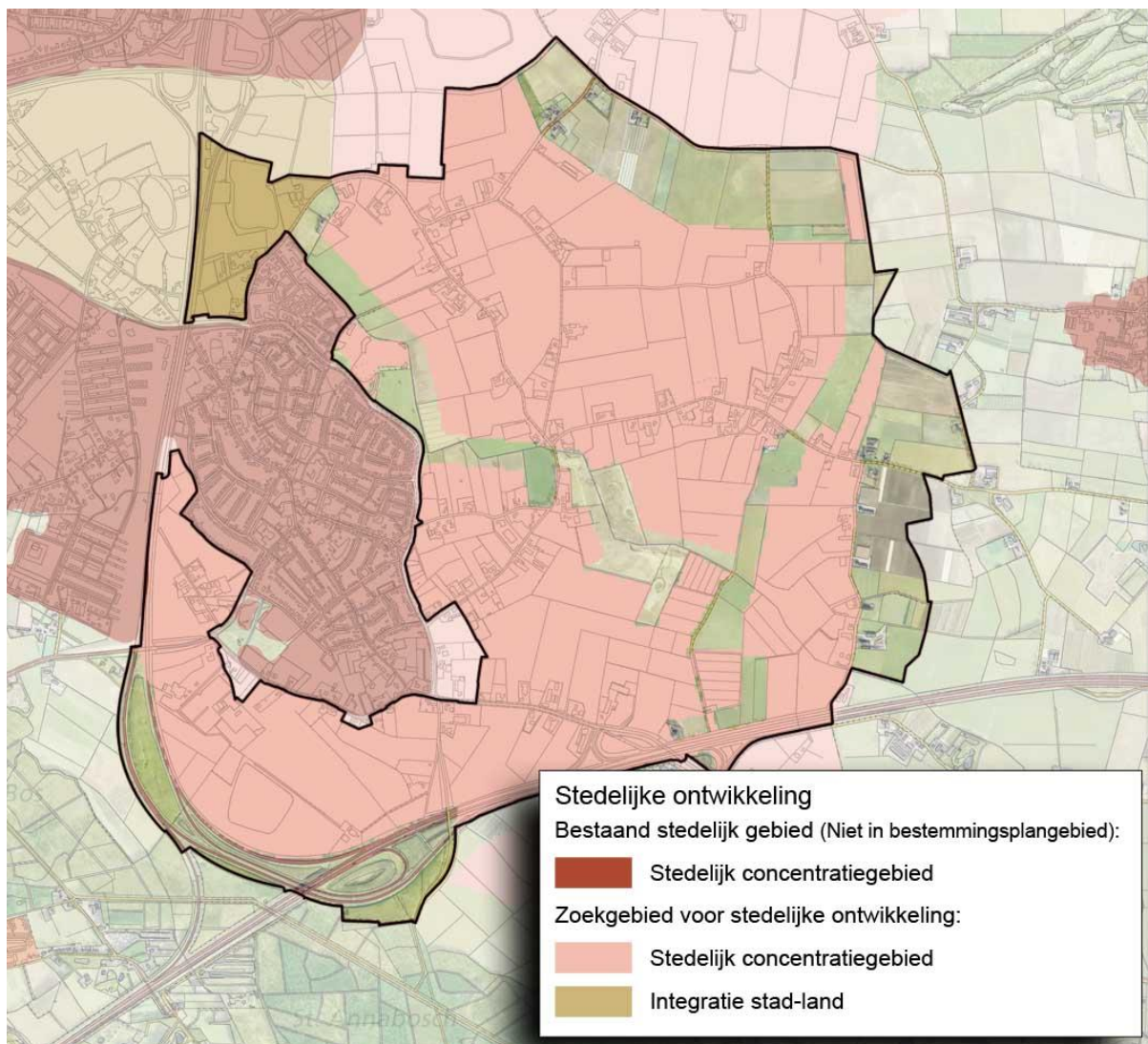
Deze categorieën zijn in de Landschapsinvesteringsregeling Breda nader uitgewerkt met voorbeelden.

Naast de landschapsinvestering zijn er echter ook mogelijkheden om op andere manieren de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Hierbij moet gedacht worden aan sloop van overtollige bebouwing, verwijderen van overtollige verharding of het restaureren van monumenten of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

4.4 Structuren

4.4.1. Bestaand stedelijk gebied

De Verordening ruimte 2014 geeft in artikel 4 regels met betrekking tot het bestaand stedelijk gebied. Gedacht moet dan worden aan regels voor onder andere de ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties, nieuwbouw van woningen, detailhandel en leisurevoorzieningen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Oost is geen bestaand stedelijk gebied aanwezig.

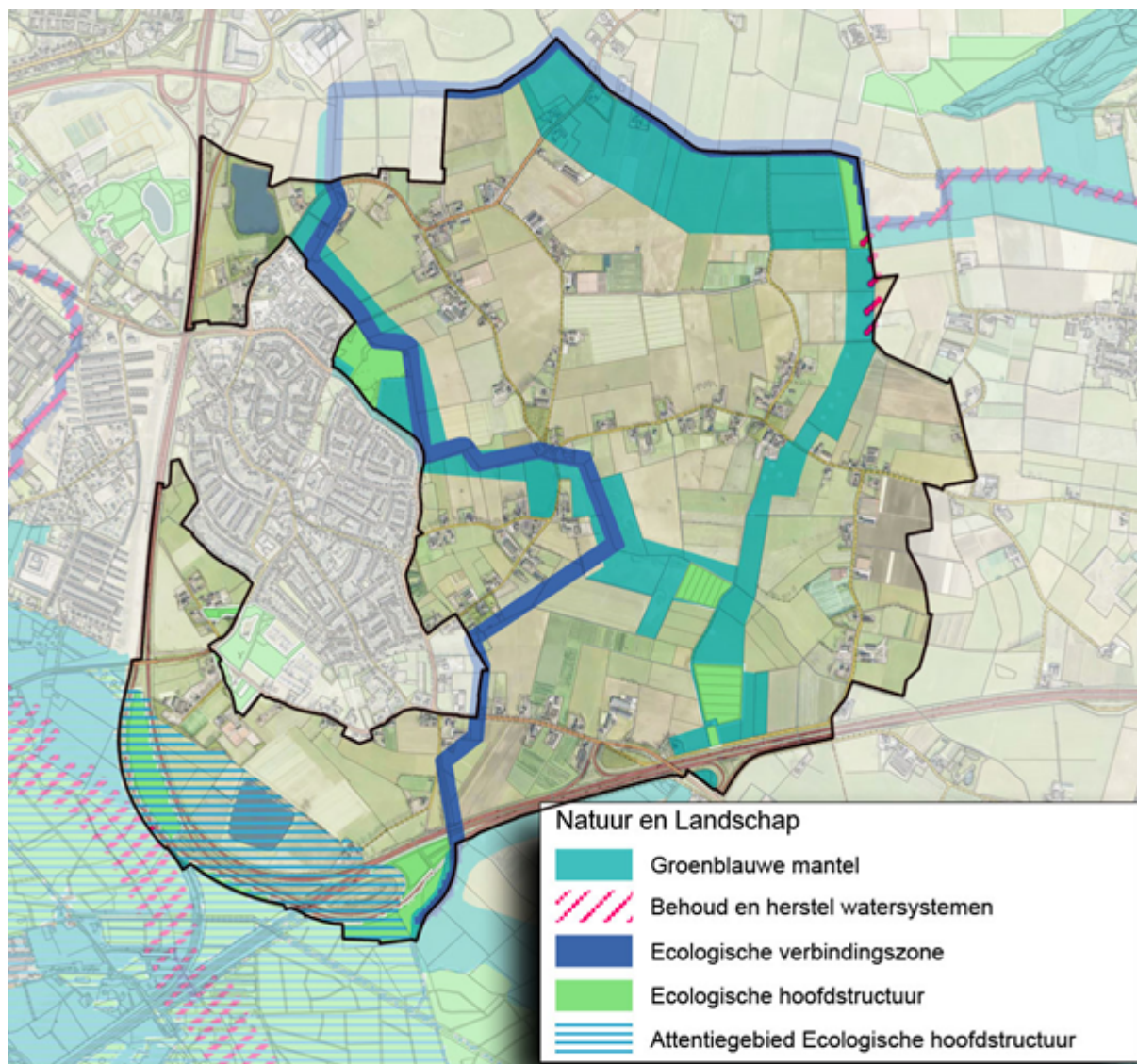


Figuur 4.1 Stedelijke ontwikkeling (bron: Verordening ruimte 2014, provincie Noord-Brabant)

Vertaling in bestemmingsplan

Deze regels behoeven geen vertaling in het bestemmingsplan nu er geen sprake is van bestaand stedelijk gebied binnen het plangebied.

4.4.2 Ecologische hoofdstructuur



Figuur 4.2: Natuur en Landschap uit Verordening ruimte 2014
(bron: Noord-Brabant 2014)

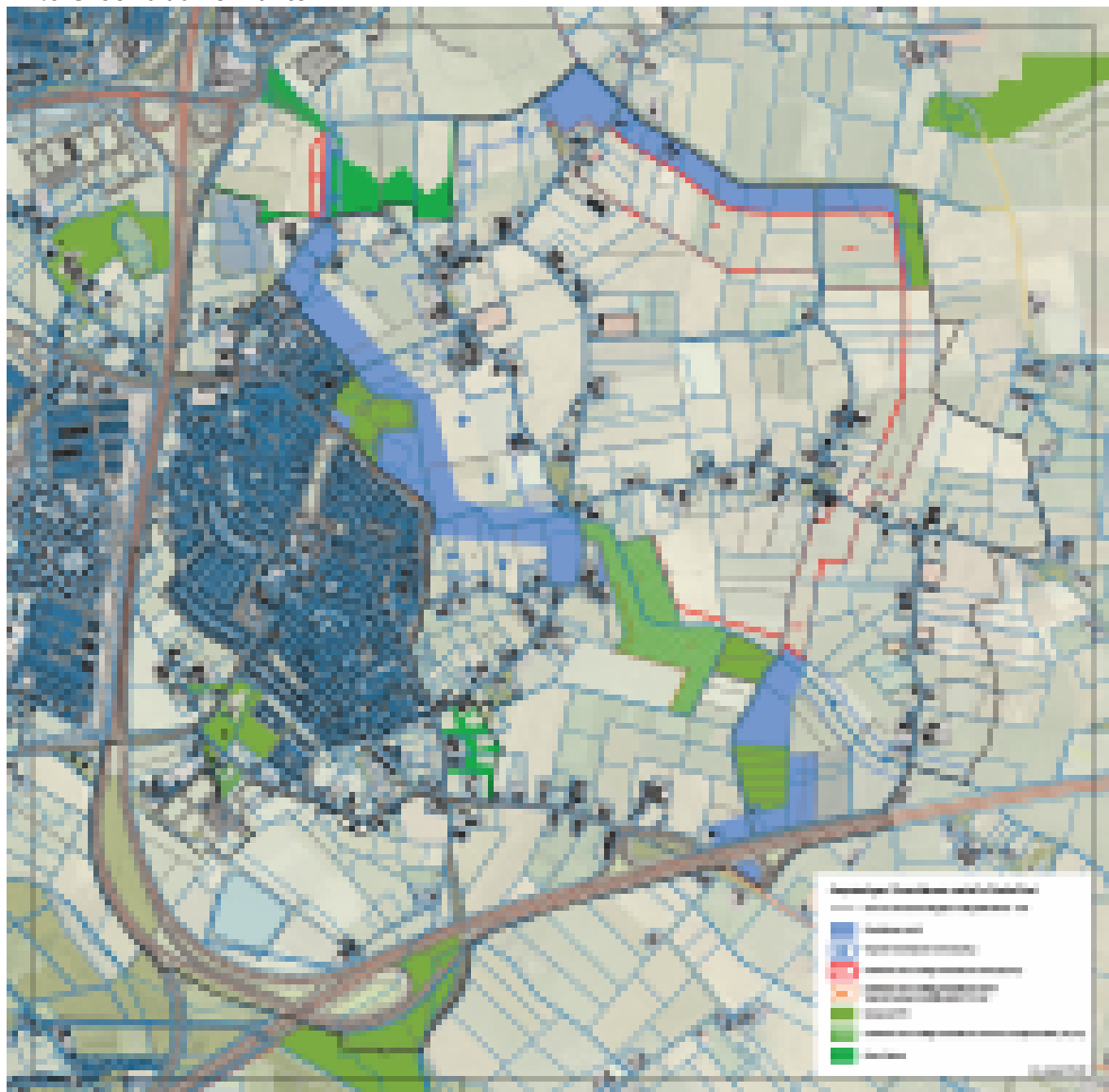
In de Verordening ruimte 2014 wordt gesteld dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en stelt regels ter bescherming hiervan. Hierbij wordt rekening gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische.

De ecologische hoofdstructuur in het buitengebied van Breda Oost omvat zo'n 20 ha. De begrenzing hiervan is opgenomen in de Verordening ruimte.

Vertaling in bestemmingsplan

De gronden in de ecologische hoofdstructuur met de functie natuur hebben de bestemming Natuur gekregen. De gronden met actuele natuurwaarden, zijn met name beschermd via een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en andere werkzaamheden. Er is verder een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden naar de bestemming Natuur. Dit om nieuwe natuur te beschermen tegen aantasting en het behoud te garanderen.

4.4.3 Groenblauwe mantel



Figuur extra 4.2 Aanpassingsverzoek Groenblauwe mantel op kaart Natuur en Landschap (bron: gemeente Breda, 2014)

Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel strekt volgens de Verordening ruimte 2014 tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Bovendien dienen in het bestemmingsplan regels gesteld te worden ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Verder geeft de verordening vervolgens per thema aan wat maximaal mogelijk is binnen de gebieden aangeduid als groenblauwe mantel. De verordening geeft regels voor de volgende thema's:

1. (vollegronds) Teeltbedrijven

Uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een (vollegrond) teeltbedrijf is mogelijk. Bouw of uitbreiding van kassen niet toegestaan. Wel een mogelijkheid voor permanente teeltondersteunende voorzieningen tot maximaal 3 ha. Er wordt geen maximum voorgeschreven voor de grootte van het bouwvlak.

Niet agrarische functies als nevenactiviteit is toegestaan (relatie met artikelen 6.3 tot en met 6.13 Vr 2014).

2. Veehouderijen
Alleen uitbreiding, vestiging of omschakeling naar zorgvuldige veehouderijen zijn nog toegestaan. Bouwvlak niet groter dan 1,5 ha. Inpasbaar in omgeving. Eisen aan maximale geurhinder en fijnstofconcentraties. Landschappelijke inpassing. Dialoog met omgeving. Verder zijn in de verordening een aantal afwijkingsmogelijkheden vastgelegd onder andere ook voor het vergroten van het bouwvlak voor ruwvoeropslag (sleufsilo's tot 0.5 ha).
Er ligt hier overigens een relatie met artikel 25 Beperkingen veehouderij uit de verordening. Hierin wordt een beperking gegeven aan de mogelijkheden voor veehouderijen voor zover ze zijn gelegen binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen deze aanduiding is uitbreiding, vestiging of omschakeling niet mogelijk en toename van de bestaande bebouwing niet toegestaan tenzij het een grondgebonden veehouderij betreft. De Vr 2014 geeft mogelijkheden om hiervan onder voorwaarden af te wijken voor een zorgvuldige veehouderij voor het mogelijk maken van een groter bouwvlak dan 1,5 ha. Tevens voor het creëren van ruimte voor ruwvoeropslag (sleufsilo's) tot maximaal 0,5 ha.
Niet agrarische functie is toegestaan (relatie met artikelen 6.10 tot en met 6.13 Vr 2014).
3. Glastuinbouwbedrijven
Geen uitbreiding van glastuinbouwbedrijven toegestaan.
Op bestaande bedrijven zijn niet agrarische functies als nevenactiviteit toegestaan (relatie met artikelen 6.10 tot en met 6.13 Vr 2014).
4. Overige agrarische bedrijven
Formeel is vestiging hiervan niet toegestaan. Omschakeling hiernaar is wel toegestaan mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden inhoudende geen groter bouwvlak dan 1,5 ha, bijdraagt aan de afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen en een positieve bijdrage levert aan de waarden van de omgeving.
Niet agrarische functie is toegestaan (relatie met artikelen 6.10 tot en met 6.13 Vr 2014).
5. Wonen
Nieuwbouw van woningen of recreatiewoningen is uitgesloten evenals bewoning van bedrijfsgebouwen of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen. Afwijking mogelijk onder voorwaarden voor de bouw van één bedrijfswoning, bouwen ter vervanging van een bestaande woning en gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.
6. Ruimte voor Ruimte
Geeft mogelijkheden om binnen bebouwingsconcentraties te voorzien in de nieuwbouw van een of meer woningen onder door GS te stellen regels (Beleidsregels ruimte voor ruimte 2006 o.a. financiële bijdrage aan provincie).
7. Landgoederen
Een bestemmingsplan kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed. Eisen zijn minimaal 10ha, per 5 ha een woongebouw toegestaan van maximaal 1500 m³ waarin maximaal twee woningen gevestigd mogen worden en dient minimaal de helft te worden aangewezen voor de aanleg van nieuwe natuur.
8. Niet agrarische functies
Vestiging van deze functies is mogelijk onder voorwaarden. Er moet wel sprake zijn van een bestaande bebouwde locaties en het nieuwe bestemmingsvlak mag maximaal 5000 m² zijn. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, maximaal categorie 1 en 2, één zelfstandig bedrijf per vlak, geen kantoorfunctie met balie, geen detailhandelsvoorziening groter dan 200 m² en niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
9. Recreatiebedrijven, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen en tuincentra
Een bestemmingsplan kan onder voorwaarden voorzien in de vestiging of uitbreiding (bestaande) van dit soort voorzieningen. Omvang maximaal 1,5 ha
10. Kleinschalige voorzieningen
Nieuwvestiging of uitbreiding van dit soort voorzieningen mogelijk. Gaat om veldsporten, volkstuinen, schuilhutten of andere kleine vrije tijdsvoorzieningen. Belangrijkste voorwaarden zijn beperkte publieksaantrekkende werking, kleinschalige bebouwing en positieve bijdrage aan de waarden in de omgeving.
11. Watergebonden voorzieningen
Nieuwvestiging van watergebonden voorzieningen kan mogelijk gemaakt worden mits bouwperceel niet groter dan 1,5 ha en geen detailhandelsvoorziening groter dan 200 m². Onder watergebonden voorzieningen wordt o.a. verstaan voorzieningen voor waterstaat en waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen voor de beroeps-, recreatie- en toervaart.
12. Lawaaisporten
Vestiging en uitbreiding hiervan zijn niet toegelaten binnen de groenblauwe mantel.

13. Wegen

Bij aanleg of verbreding van provinciale of gemeentewegen dient het bestemmingsplan daarvoor een verantwoording te geven.

14. Wijziging begrenzing groenblauwe mantel

Onder voorwaarden mogelijk en kan worden besloten door Gedeputeerde Staten.

Vertaling in bestemmingsplan

De gebieden die op grond van de Verordening ruimte 2014 worden aangeduid met Groenblauwe mantel zullen in het onderhavige bestemmingsplan voorzien worden van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.

Voor een aantal zaken zullen in het bestemmingsplan regels worden opgenomen. Er zijn echter ook een aantal zaken die geen regeling in het bestemmingsplan zullen krijgen. Enerzijds vanwege het feit dat het dermate locatiespecifieke eisen geeft die, zonder exacte locatieduiding ook moeilijk vertaalbaar zijn in het bestemmingsplan. Anderzijds zijn er dermate randvoorwaarden en studies vereist voordat medewerking kan worden gegeven dat maatwerk op het moment dat een vraag zich voordoet de voorkeur verdient. Het gaat hier dan om de landgoederen, de recreatie- en de horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen en tuincentra, watergebonden voorzieningen. Verder zullen er geen regels worden gegeven voor die zaken die verboden worden in de Verordening ruimte 2014 of die geen regeling behoeven omdat ze niet aanwezig zijn of gevestigd kunnen worden (bijv. watergebonden voorzieningen). Overigens zullen de bestaande bedrijven die hieronder vallen uiteraard wel van een regeling worden voorzien in het bestemmingsplan.

Voordat inhoudelijk op de andere onderwerpen wordt ingegaan het volgende.

Als in de Verordening ruimte 2014 wordt gesproken over 'vestiging' wordt hiermee het volgende bedoeld: 'mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten'. Dit betekent dus dat overal waar de verordening spreekt over vestiging er sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel waarop gebouwd mag worden. Als de verordening spreekt over nieuwvestiging is dit uiteraard niet aan de orde.

Indien verder in het plan mogelijkheden worden gegeven voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in de Verordening Ruimte 2014 dan is altijd opgenomen dat voldaan moet worden aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

Zaken die wel een regeling krijgen in het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' zijn:

1. Vollegronds teeltbedrijven

Deze vorm van agrarisch bedrijf is in het onderhavige bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Dit kan eventueel via vestiging op of omschakeling van een bestaand agrarisch bedrijf of ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf met een bouwvlak. De eisen uit de Verordening ruimte 2014 over maximale oppervlakte zijn meegenomen evenals het verbod op het oprichten van kassen.

2. Veehouderijen

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden geboden voor het uitbreiden, vestigen of omschakelen naar veehouderij. De voorwaarden waaronder (zorgvuldige veehouderij, bouwperceel max 1,5 ha, geurhinder en fijnstof beperkt blijft, landschappelijk wordt ingepast en een dialoog met omgeving gevoerd) zijn een op een overgenomen uit de Verordening ruimte 2014 en zijn hierop dus van toepassing. Vanwege de impact van intensieve veehouderijen is de vestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij uitgesloten. Rekening houdend met het bepaalde in artikel 25 van Vr2014 (Regels inzake beperkingen veehouderij) zijn de beperkingen uit dit artikel meegenomen in de regels en is binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' alleen uitbreiding, vestiging en omschakeling naar grondgebonden veehouderijen toegestaan. Omschakeling naar intensieve veehouderij wordt vanwege de impact op de omgeving niet toegestaan.

3. Glastuinbouwbedrijven

Er zijn geen glastuinbouwbedrijven binnen de aanduiding groenblauwe mantel aanwezig. In de regels hoeft hieraan dan ook geen uitvoering te worden gegeven.

4. Overige agrarische bedrijven

De regels voor deze agrarische bedrijvigheid gaan over de vestiging van agrarische bedrijven en eventuele uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen. De voorwaarden voor vestiging en/of uitbreiding uit de Verordening ruimte 2014 zijn in de planregels van het bestemmingsplan overgenomen waarbij qua oppervlakte van de bouwvlakken wordt

aangesloten bij de maxima uit de Verordening ruimte 2014 zijnde 1,5 ha. Qua vestiging is in het plan bepaald dat dit alleen mogelijk is op bouwvlakken voor agrarische bedrijven omdat nieuwvestiging op grond van de Vr is uitgesloten.

5. Wonen

In het plan wordt het niet mogelijk gemaakt om extra woningen toe te voegen. De bestaande woningen worden positief bestemd en krijgen een uitbreidingsmogelijkheid naar maximaal 750 m³. Om de sloop van overtollige bijgebouwen binnen deze bestemming te bevorderen kan bij sloop van overtollige bijgebouwen deze inhoud nog worden vergroot tot maximaal 900 m³. Op grond van de regels kan er ook voor gekozen worden om bij sloop van bijgebouw met een vastgesteld deel van de te slopen bijgebouwen het bijgebouw te vergroten tot een oppervlakte van maximaal 250 m².

6. Ruimte voor Ruimte

De ruimte voor ruimteregeling is gemeentelijk vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030 waarbij mogelijkheden worden geboden om op diverse locaties extra woningen te bouwen. Op grond van deze regeling zijn inmiddels voor een kleine 20 woningen bestemmingsplannen aangepast. Vanwege de specifieke voorwaarden die verbonden zijn aan deze ruimte voor ruimtekevels en de rol van de provincie hierin wordt in het onderhavige plan hiertoe niet rechtstreeks mogelijkheden geboden maar zal, indien nodig, in deze maatwerk worden geleverd en via postzegelplannen eventueel alsnog mogelijk worden gemaakt.

7. Landgoederen

De mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe landgoederen is nu gemeentelijk geregeld via de Structuurvisie Breda 2030. Hierin zijn de randvoorwaarden beschreven op basis waarvan nieuwe landgoederen kunnen worden gevestigd. Bestemmingsplantechnisch zal de vestiging van een landgoed pas worden vertaald in een bestemmingsplan aan de hand van concrete verzoeken en als aan alle voorwaarden hiertoe uit de Structuurvisie Breda 2030 (en Verordening ruimte) is voldaan. Vanwege de specifieke voorwaarden zoals aanleg, beheer en openstelling van de nieuwe natuur is maatwerk nodig en is het eventueel mogelijk maken van nieuwe landgoederen niet rechtstreeks in onderhavig plan geregeld.

8. Niet agrarische functies

Bestaande niet agrarische functies zijn in het plan met een bedrijfsbestemming opgenomen en van een regeling voorzien die voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte. Nu steeds meer agrarische bedrijven hun activiteiten stoppen, de landbouwgronden worden dorverkocht aan collega's ten behoeve van schaalvergroting en zo agrarisch vastgoed leeg komt te staan is in het plan de mogelijkheid opgenomen om de vestiging van niet agrarische bedrijven mogelijk te maken. De voorwaarden hiervoor zijn deels overgenomen uit de Verordening ruimte. Wijzigen van een agrarische bestemming is mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid onder de voorwaarden dat het bestemmingsvlak niet groter wordt dan 2500 m², niet meer dan 400 m² (maatvoering beperkt vanwege ligging binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden') voor de functie mag worden gebruikt en eventuele overtollige bebouwing wordt gesloopt. Uiteraard is hierop ook de Landschapsinvesteringsregeling Breda van toepassing verklaard.

9. Kleinschalige voorzieningen

In het bestemmingsplan zijn hiervoor geen regels opgenomen. Met name de kleine bouwwerken zouden kunnen leiden tot een verdere verrommeling van het buitengebied. Mochten zich toch initiatieven in dit kader voordoen kan dit altijd nog via maatwerk (postzegelplan) geregeld worden indien dit als aanvaardbaar wordt aangemerkt.

Toelichting

De gehanteerde oppervlakte voor de agrarische bouwvlakken past bij de huidige agrarische bedrijfsvoering en passen in het algemeen binnen de landschappelijke structuur van de gebieden met de bestemming agrarisch met waarden. Hierbij wordt aangetekend dat het hier om maximumoppervlakte gaat en dat per bouwblok een afweging wordt gemaakt waarbij het streven is dat maatwerk wordt geleverd met inachtneming van eventuele ontwikkelingen binnen de planperiode en passend binnen zowel de agrarische bedrijfsvoering als het landschappelijke casco. Ditzelfde geldt uiteraard voor de uitbreiding van de bouwvlakken voor permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen of tunnels, die vaak noodzakelijk zijn voor een betere exploitatie van de gronden. Met de voorwaarde waaronder dit mag geschieden zijn er voldoende waarborgen gegeven om het landschap ter plaatse te beschermen.

4.4.4 Gemengd landelijk gebied

Een groot gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Oost is in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening bestempeld als Landelijk gebied. De provincie ziet het Landelijk gebied als een multifunctionele gebruiksruijme voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Hierbij zijn land- en tuinbouw de grootste ruimtegebruikers.

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

De gronden die in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening bestempeld zijn als gemengd landelijk gebied worden in de Verordening ruimte 2014 aangeduid als gemengd landelijk gebied. In het onderhavige bestemmingsplan hebben deze de bestemming 'Agrarisch' gekregen.

De Verordening ruimte 2014 bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' voor een goede ruimtelijke ordening gebieden onderscheidt waar:

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

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Verder geeft de verordening vervolgens per thema (gelijk aan de thema's binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel') aan wat maximaal mogelijk is binnen de gebieden aangeduid als gemengd landelijk gebied. De verordening geeft regels voor de volgende thema's:

1. (vollegronds) Teeltbedrijven
Uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een (vollegrond) teeltbedrijf is mogelijk. De maximale grootte van het bouwvlak is ook hier niet voorgeschreven. Bouw of uitbreiding van kassen is hier wel toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 5000 m². Wel een mogelijkheid voor permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwperceel (= aaneengesloten vlak waarop functioneel bij elkaar horende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met direct daaraan grenzend gronden waar ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan').
Niet agrarische functie als nevenfunctie is toegestaan (relatie met artikelen 7.10 tot en met 7.15 Vr 2014).
2. Veehouderijen
Alleen uitbreiding, vestiging of omschakeling naar zorgvuldige veehouderijen zijn nog toegestaan. Bouwvlak niet groter dan 1,5 ha. Inpasbaar in omgeving. Eisen aan maximale geurhinder en fijnstofconcentraties. Landschappelijke inpassing. Dialoog met omgeving. De Vr 2014 geeft mogelijkheden om hiervan onder voorwaarden af te wijken voor een zorgvuldige veehouderij voor het mogelijk maken van een groter bouwvlak dan 1,5 ha. Tevens voor het creëren van ruimte voor ruwvoeropslag (sleufsilo's) tot maximaal 0,5 ha. Er ligt hier overigens een relatie met artikel 25 Beperkingen veehouderij uit de verordening. Hierin wordt een beperking gegeven aan de mogelijkheden voor veehouderijen voor zover ze zijn gelegen binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen deze aanduiding is uitbreiding, vestiging of omschakeling niet mogelijk en toename van de bestaande bebouwing is niet toegestaan tenzij het een grondgebonden veehouderij betreft.
Niet agrarische functie als nevenfunctie is toegestaan (relatie met artikelen 7.10 tot en met 7.15 Vr 2014).
3. Glastuinbouwbedrijven
Vestiging of omschakeling naar glastuinbouw is niet toegestaan. Bestaande glastuinbouwbedrijven kan en uitbreidingsmogelijkheid worden geboden tot ten hoogste 3 ha netto glas. Niet agrarische functie als nevenactiviteit is toegestaan (relatie met artikelen 7.10 tot en met 7.15 Vr 2014).
4. Overige agrarische bedrijven
Formeel is vestiging hiervan niet toegestaan. Omschakeling hiernaar is wel toegestaan mits

voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden inhoudende geen groter bouwvlak dan 1,5 ha, bijdraagt aan de afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen en een positieve bijdrage levert aan de waarden van de omgeving.

Niet agrarische functie is toegestaan (relatie met artikelen 7.10 tot en met 7.15 Vr 2014).

5. Wonen
Nieuwbouw van woningen of recreatiewoningen is uitgesloten evenals bewoning van bedrijfsgebouwen of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen. Afwijking mogelijk onder voorwaarden voor de bouw van één bedrijfswoning, bouwen ter vervanging van een bestaande woning en gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.
6. Ruimte voor Ruimte
Geeft mogelijkheden om binnen bebouwingsconcentraties te voorzien in de nieuwbouw van een of meer woningen onder door GS te stellen regels (Beleidsregels ruimte voor ruimte 2006 o.a. financiële bijdrage aan provincie).
7. Landgoederen
Een bestemmingsplan kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed. Eisen zijn minimaal 10ha, per 5 ha een woongebouw toegestaan van maximaal 1500 m³ waarin maximaal twee woningen gevestigd mogen worden en dient minimaal de helft te worden aangewezen voor de aanleg van nieuwe natuur.
8. Niet agrarische functies
vestiging van deze functies is mogelijk onder voorwaarden. Er moet wel sprake zijn van een bestaande bebouwde locaties en het nieuwe bestemmingsvlak mag maximaal 5000 m² zijn. Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt, maximaal categorie 1 en 2, één zelfstandig bedrijf per vlak, geen kantoorfunctie met balie, geen detailhandelsvoorziening groter dan 200 m² en niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling. Bestaande niet agrarische bedrijven kan een uitbreiding worden geboden.
9. Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven.
In een bestemmingsplan kunnen mogelijkheden worden geboden voor dit soort bedrijven mits bouwperceel maximaal 1,5 ha bedraagt. Bestaande bedrijven kan een uitbreidingsmogelijkheid worden geboden.
10. Afwijkende regels voor mestbewerking
Vestiging en uitbreiding van mestbewerking is uitgesloten met uitzondering voor bedrijven die hun eigen mestbewerking verzorgen. Vestiging kan mogelijk gemaakt worden mits aan een aantal stringente voorwaarden worden voldaan.
11. Recreatiebedrijven, horecabedrijven, maatschappelijke voorzieningen en tuincentra
Een bestemmingsplan kan onder voorwaarden voorzien in de vestiging of uitbreiding (bestaande) van dit soort voorzieningen. Omvang horeca en maatschappelijke voorzieningen maximaal 1,5 ha. Tuincentra alleen in een kernrandzone (Vr 2014 = 'overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie').
12. Kleinschalige voorzieningen
Nieuwvestiging of uitbreiding van dit soort voorzieningen mogelijk. Gaat om veldsporten, volkstuinen, schuilhutten of andere kleine vrije tijdsvoorzieningen. Belangrijkste voorwaarden zijn beperkte publieksaantrekkende werking, kleinschalige bebouwing en positieve bijdrage aan de waarden in de omgeving.
13. Watergebonden voorzieningen
Nieuwvestiging van watergebonden voorzieningen kan mogelijk gemaakt worden mits bouwperceel niet groter dan 1,5 ha en geen detailhandelsvoorziening groter dan 200 m². Onder watergebonden voorzieningen wordt o.a. verstaan voorzieningen voor waterstaat en waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen voor de beroeps-, recreatie- en toervaart.
14. Lawaaisporten
Vestiging en uitbreiding hiervan zijn niet toegelaten binnen de groenblauwe mantel. Uitbreiding van bestaande lawaaisporten mogelijk.
15. Wegen
Bij aanleg of verbreding van provinciale of gemeentewegen dient het bestemmingsplan daarvoor een verantwoording te geven.

Vertaling in bestemmingsplan

De gronden in het gemengd landelijk gebied zijn bestemd tot Agrarisch. Qua economie wordt de koers gevolgd van een agrarische economie (agrarische sector als economische drager) aangezien de landbouw de hoofdfunctie is van het gebied.

De gebieden die op grond van de Verordening ruimte 2014 worden aangeduid met Gemengd landelijk gebied zullen in het onderhavige bestemmingsplan voorzien worden van de bestemming 'Agrarisch'.

Voor een aantal zaken zullen in het bestemmingsplan regels worden opgenomen. Er zijn echter ook een aantal zaken die geen regeling in het bestemmingsplan zullen krijgen. Enerzijds vanwege het feit dat het dermate locatiespecifieke eisen geeft die, zonder exacte locatieduiding ook moeilijk vertaalbaar zijn in het bestemmingsplan. Anderzijds zijn er dermate randvoorwaarden en studies vereist voordat medewerking kan worden gegeven dat maatwerk op het moment dat een vraag zich voordoet de voorkeur verdient. Het gaat hier dan om de ruimte voor ruimte regeling, de landgoederen, de recreatie- en de horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen en tuincentra, watergebonden voorzieningen. Verder zullen er geen regels worden gegeven voor die zaken die verboden worden in de Verordening ruimte 2014 of die geen regeling behoeven omdat ze niet aanwezig zijn of gevestigd kunnen worden (bijv. watergebonden voorzieningen). Overigens zullen de bestaande bedrijven die hieronder vallen uiteraard wel van een regeling worden voorzien in het bestemmingsplan.

Voordat inhoudelijk op de andere onderwerpen wordt ook hier het volgende.

Als in de Verordening ruimte 2014 wordt gesproken over vestiging van bedrijven of voorzieningen wordt hiermee het volgende bedoeld: 'mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten'. Dit betekent dus dat overall waar de verordening spreekt over vestiging er sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel waarop gebouwd mag worden. Als de verordening spreekt over nieuwvestiging is dit uiteraard niet aan de orde.

Indien verder in het plan mogelijkheden worden gegeven voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in de Verordening Ruimte 2014 dan is altijd opgenomen dat voldaan moet worden aan de Landschapsinstringsregeling Breda.

Zaken die wel een regeling krijgen in het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn:

1. Vollegronds teeltbedrijven

Deze vorm van agrarisch bedrijf zijn in het onderhavige bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Dit kan via vestiging op of omschakeling van een bestaand agrarisch bedrijf of ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf met een bouwvlak. Er is gekozen voor een maximale oppervlakte aan bouwvlak van 1,5 ha per bedrijf eventueel uit te breiden met maximaal nog eens 1,5 ha voor permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen of tunnels.

De mogelijkheid voor niet agrarische functies in de vorm van nevenactiviteiten en/of verbrede landbouw zijn tevens in het plan meegenomen.

2. Veehouderijen

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden geboden voor het uitbreiden, vestigen of omschakelen naar veehouderij. De voorwaarden waaronder (zorgvuldige veehouderij, bouwperceel max 1,5 ha, geurhinder en fijnstof beperkt blijft, landschappelijk wordt ingepast en een dialoog met omgeving gevoerd) zijn een op een overgenomen uit de Verordening ruimte 2014 en zijn hierop dus van toepassing. Vanwege de impact van intensieve veehouderijen is de vestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij uitgesloten. Rekening houdend met het bepaalde in artikel 25 van Vr 2014 (regels t.a.v. beperkingen veehouderij) zijn de beperkingen uit dit artikel meegenomen in de regels en is binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' alleen uitbreiding, vestiging en omschakeling naar grondgebonden veehouderijen toegestaan. De mogelijkheid voor niet agrarische functies in de vorm van nevenactiviteiten en/of verbrede landbouw zijn tevens meegenomen. Aan de mogelijkheid om uitbreiding te bieden aan veehouderijen tot boven de 1,5 ha wordt via afwijking mogelijk gemaakt onder de voorwaarden zoals die in de Vr zijn opgenomen.

3. Glastuinbouwbedrijven

De bestaande glastuinbouwbedrijven (3) binnen de bestemming Agrarisch zijn positief bestemd en hebben een uitbreidingsmogelijkheid gekregen naar maximaal 3 ha netto glas. Bouwvlak mag niet groter worden dan 3,5 ha.

De mogelijkheid voor niet agrarische functies in de vorm van nevenactiviteiten en/of verbrede landbouw bij dit soort bedrijven zijn tevens in het plan meegenomen.

4. Overige agrarische bedrijven

De regels voor deze agrarische bedrijvigheid gaan over de vestiging van agrarische bedrijven en eventuele uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen. De voorwaarden voor vestiging en/of uitbreiding uit de Verordening ruimte 2014 zijn in de planregels van het bestemmingsplan overgenomen waarbij qua oppervlakte van de bouwvlakken wordt aangesloten bij de maxima uit de Verordening ruimte 2014 zijnde 1.5 ha. Qua vestiging is in het plan bepaald dat dit alleen mogelijk is op bouwvlakken voor agrarische bedrijven.

De mogelijkheid voor niet agrarische functies in de vorm van nevenactiviteiten en/of verbrede landbouw bij deze bedrijven zijn tevens in het plan meegenomen.

5. Wonen

In het plan wordt het niet mogelijk gemaakt om extra woningen toe te voegen. De bestaande woningen worden positief bestemd en krijgen een uitbreidingsmogelijkheid naar maximaal 750 m³. Om de sloop van overtollige bijgebouwen binnen deze bestemming te bevorderen kan bij sloop van overtollige bijgebouwen deze inhoud nog worden vergroot tot maximaal 900 m³. Op grond van de regels kan er ook voor gekozen worden om bij sloop van bijgebouw met een vastgesteld deel van de te slopen bijgebouwen het bijgebouw te vergroten tot een oppervlakte van maximaal 250 m².

6. Ruimte voor ruimte

De ruimte voor ruimteregeling is gemeentelijk vastgelegd in de Structuurvisie Breda 2030 waarbij mogelijkheden worden geboden om op diverse locaties extra woningen te bouwen. Op grond van deze regeling zijn inmiddels voor een kleine 20 woningen bestemmingsplannen aangepast. Vanwege de specifieke voorwaarden die verbonden zijn aan deze ruimte voor ruimtekevels en de rol van de provincie hierin worden in het onderhavige plan niet rechtstreeks mogelijkheden hiertoe geboden maar zal, indien nodig, in deze maatwerk worden geleverd en via postzegelplannen eventueel alsnog mogelijk worden gemaakt.

7. Landgoederen

De mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe landgoederen is nu gemeenlijk geregeld via de Structuurvisie Breda 2030. Hierin zijn de randvoorwaarden beschreven op basis waarvan nieuw landgoederen kunnen worden gevestigd. Bestemmingsplantechnisch zal de vestiging van een landgoed pas worden vertaald in een bestemmingsplan aan de hand van concrete verzoeken en als aan alle voorwaarden hiertoe uit de Structuurvisie Breda 2030 is voldaan. Vanwege de specifieke voorwaarden zoals aanleg, beheer en openstelling van de nieuwe natuur is maatwerk nodig en is de mogelijkheid om nieuwe landgoederen te vestigen niet rechtstreeks in onderhavig plan geregeld.

8. Niet agrarische functies

Bestaande niet agrarische functies zijn in het plan met een bedrijfsbestemming opgenomen en van een regeling voorzien die voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte. Nu steeds meer agrarische bedrijven hun activiteiten stoppen, de landbouwgronden worden dorverkocht aan collega's ten behoeve van schaalvergroting en zo agrarisch vastgoed leeg komt te staan is in het plan de mogelijkheid opgenomen om de vestiging van niet agrarische bedrijven mogelijk te maken. De voorwaarden hiervoor zijn deels overgenomen uit de Verordening ruimte. Wijzigen van een agrarische bestemming is mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid onder de voorwaarden dat het bestemmingsvlak niet groter wordt dan 5000 m², niet meer dan 800 m² voor de functie mag worden gebruikt en eventuele overtollige bebouwing wordt gesloopt. Uiteraard is hierop ook de Landschapsinvesteringsregeling Breda van toepassing verklaard.

9. Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven

Om lange transportafstanden van vaak langzaam verkeer en groot materieel te voorkomen (verkeersveiligheid, hinder) en omdat deze vanwege hun activiteit (houden van dieren) veelal niet op bijvoorbeeld een bedrijventerrein kunnen, worden voor agrarisch-technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven binnen de bestemming 'Agrarisch' mogelijkheden geboden die passen binnen het landschappelijke casco.

Vestiging van maneges is niet toegestaan mede ook gelet op het gegeven dat het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het Natura 2000-gebied het Ulvenhoutse Bos. De bestaande maneges zullen, voor zover aanwezig, wel worden geaccommodeerd binnen het bestemmingsplan middels de bestemming 'Sport'. Ze zullen grotendeels gelijkwaardig worden geregeld als de overige paardenhouderijen (paardenpensions en handels en africhtingsstallen) met dit verschil dat per manege maximaal 4000 m² rijhal aanwezig mag zijn in verband met de diverse activiteiten die binnen een dergelijk bedrijf worden gehouden zoals o.a. wedstrijden en de speciale voorzieningen noodzakelijk voor bijvoorbeeld instructie aan mindervaliden of mogelijkheden voor pensionstalling. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om, onder voorwaarden, om te schakelen naar een agrarisch verwant bedrijf of een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Het toe te kennen bouwvlak zal worden afgestemd op de voorgestane werkzaamheden en de omgeving waarbinnen het bedrijf wordt gestart.

10. Afwijkende regels voor mestbewerking

In het plan is een dergelijk bedrijf niet aanwezig en mag ook niet rechtsreeks op basis van de regels worden gevestigd.

11. Kleinschalige voorzieningen

In het bestemmingsplan zijn hiervoor geen regels opgenomen. Met name de kleine bouwwerken

zouden kunnen leiden tot een verdere verrommeling van het buitengebied. Mochten zich toch initiatieven in dit kader voordoen kan dit altijd nog via maatwerk (postzegelplan) geregeld worden indien dit als aanvaardbaar wordt aangemerkt.

4.5 Aanduidingen

4.5.1 Zoekgebied Stedelijke ontwikkeling

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De toelichting op het bestemmingsplan dient hiervoor een verantwoording te bevatten. Hieruit blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren.

Een groot deel van het plangebied is aangeduid als zoekgebied verstedelijking. Na aanvankelijke plannen om in dit gebied (Bavel Zuid en Lijndonk-Tervoort) te verstedelijken is hierop later teruggekomen. Zolang binnen dit gebied nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, geldt hier het perspectief van gemengd landelijk gebied.

Vertaling in bestemmingsplan

De Structuurvisie Breda 2030 bepaald dat de komende 20 jaar het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling binnen dit plangebied niet in aanmerking komt voor verstedelijking. De komende 10 jaar, de termijn waarbinnen onderhavig bestemmingsplan van kracht is, zullen er geen gronden in het plangebied worden aangewend voor verstedelijking. Zodoende maakt dit bestemmingsplan geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk in het zoekgebied verstedelijking.

4.5.2 Integratie stad-land

Een bestemmingsplan, gelegen in een gebied integratie stad-land, kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling en geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar en zwaar bedrijventerrein. De toelichting op het bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te situeren en dat de stedelijke ontwikkeling tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze stedelijke ontwikkeling dient aan te sluiten bij het bestaand stedelijk gebied of plaats te vinden in een nieuwe cluster van stedelijke bebouwing waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Bovendien dient verzekerd te zijn dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapontwikkeling.

Het onderhavige plangebied kent de aanduiding integratie stad – land in de omgeving Dorsteweg/Kluisstraat.

Vertaling in bestemmingsplan

Er worden in deze omgeving geen stedelijke ontwikkelingen beoogd.

4.5.3 Ecologische verbindingzones

Een bestemmingsplan strekt ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingzone' tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone waarbij dat zoekgebied een breedte heeft van ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en 25 meter voor de overige gebieden. Het bestemmingsplan stelt:

- a. beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
- b. regels ten aanzien van het aanbrengen van verharde oppervlakten van meer dan 100 m².

Een ecologische verbindingzone verbindt natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur) met elkaar die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Ecologische verbindingzones worden aangelegd om het migreren van dieren en planten tussen natuurgebieden mogelijk te maken (uitwisseling van genen). De ecologische verbindingzones in het buitengebied Oost bestaan uit natte verbindingen aan een waterloop. Een ecologische verbindingzone ligt langs de Gilzewouwerbeek.

Vertaling in bestemmingsplan

De zone voor ecologische verbindingzone heeft deels een natuurbestemming gekregen. De eventuele uitbreiding is gelegen binnen de groenblauwe mantel en heeft dus de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'. De regels zijn zodanig dat de aanleg en het behoud van de ecologische verbindingzone mogelijk blijft. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de onderliggende bestemming naar de bestemming Natuur ten behoeve van aanleg en behoud van de ecologische verbindingzones.

4.5.4 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied ehs wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Een bestemmingsplan stelt regels ten aanzien van:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ en met een diepte van meer dan 60 cm
- b. de aanleg van drainage
- c. het verlagen van de grondwaterstand
- d. het buiten een agrarisch bouwblok aanbrengen van verharde oppervlakten
- e. watertoets waterschap vereist bij ingrepen
- f. Regels gelden niet voor normaal beheer en onderhoud

Rondom de gebieden waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie, ligt een hydrologische beschermingszone, de zogenaamde attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Vertaling in bestemmingsplan

De gronden gelegen in een attentiegebied ehs hebben de dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied ecologische hoofdstructuur gekregen. Het gebied met deze dubbelbestemming wordt beschermd via het in het plan opgenomen vergunningstelsel met de eis van een watertoets door het waterschap.

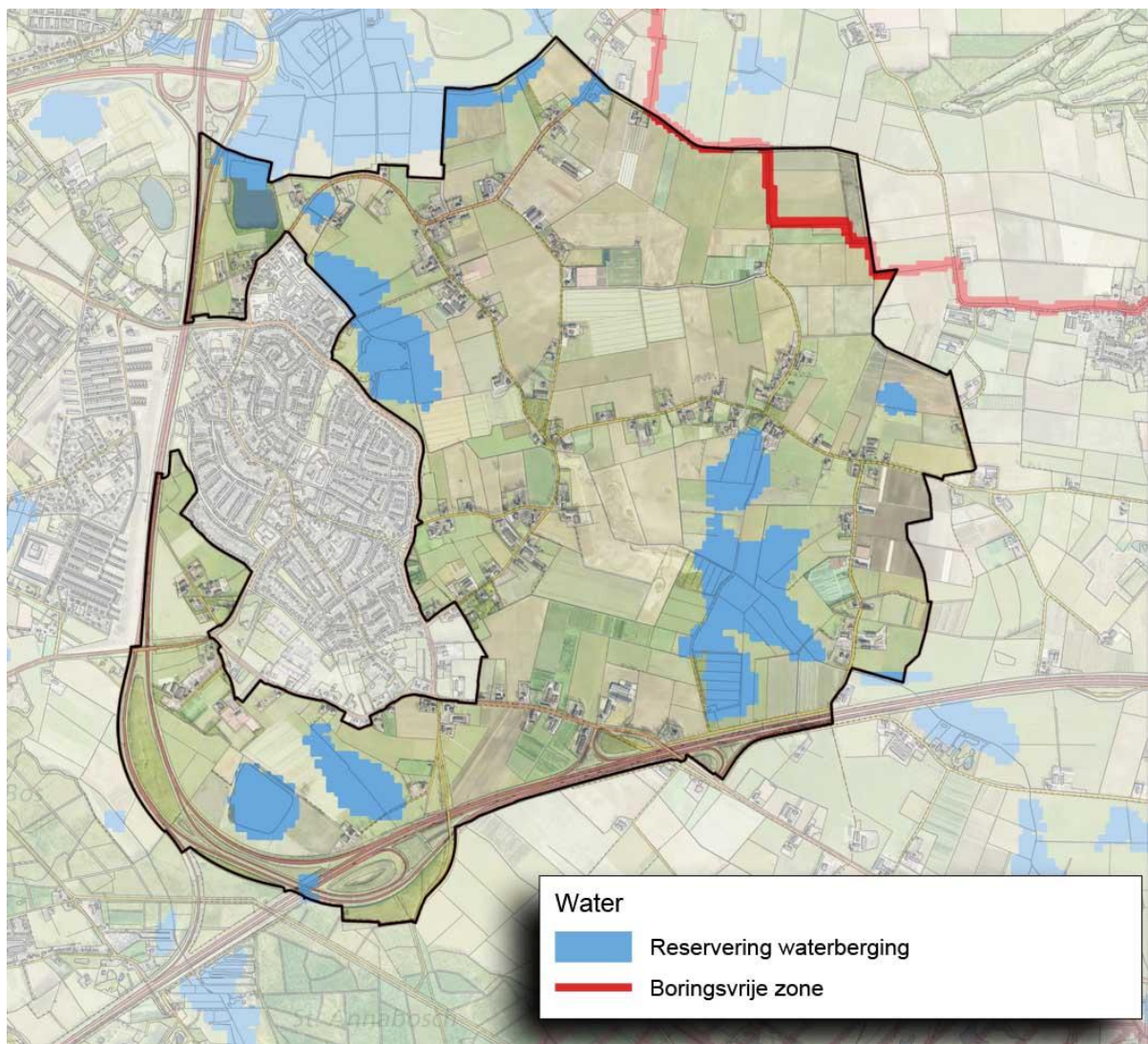
4.5.6 Waterberging, waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied

Een bestemmingsplan dient ter plaatse van de aanduidingen 'regionale waterberging' en 'reservering waterberging', 'Waterwingebied' en 'Grondwaterbeschermingsgebied' regels te geven mede tot het behoud van het waterbergend vermogen en instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening.

Vertaling in bestemmingsplan

Het ontbreken van deze aanduidingen binnen het plangebied maakt dat in het bestemmingsplan geen regeling hiervoor behoeft te worden opgenomen.

4.5.7 Boringsvrije zone



Figuur 4.4 Water (bron: Verordening ruimte 2014, provincie Noord-Brabant)

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' strekt mede tot behoud van de beschermende kleilaag.

Vertaling in bestemmingsplan

In de noord oostelijke hoek van het plangebied ligt een aanduiding 'Boringsvrij zone'. De handhaving hierop geschiedt door de provincie via de provinciale milieuverordening (PMV). Deze aanduiding is verder op de verbeelding of in de regels niet meegenomen.

4.5.8 Behoud en herstel van watersystemen

Een bestemmingsplan strekt ter plaatse van deze aanduiding mede tot verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen en stelt regels ter beperking van stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en ophogen van gronden.

Vertaling in bestemmingsplan

Nabij de Tiendweg ligt de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen'. Op de verbeelding en in de regels is met de genoemde beperkingen rekening gehouden.

4.5.9 Aansluiting primaire waterkering

Een bestemmingsplan strekt ter plaatse van deze aanduiding regels ten aanzien van activiteiten in de bodem die kunnen leiden tot ondermijning van de waterkerende functie.

Vertaling in bestemmingsplan

Het ontbreken van deze aanduiding binnen het plangebied maakt dat in het bestemmingsplan geen regeling hiervoor hoeft te worden opgenomen.

4.5.10 Rivierbed

Een bestemmingsplan strekt ter plaatse van deze aanduiding mede tot bescherming tegen overstroming.

Vertaling in bestemmingsplan

Het ontbreken van deze aanduiding binnen het plangebied maakt dat in het bestemmingsplan geen regeling hiervoor hoeft te worden opgenomen.

4.5.11 Aardkundig waardevol

Een bestemmingsplan ter plaatse van deze aanduiding is mede gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van aardkundige waarden en kenmerken en stelt regels ter bescherming hiervan.

Vertaling in bestemmingsplan

Het ontbreken van deze aanduiding binnen het plangebied maakt dat in het bestemmingsplan geen regeling hiervoor hoeft te worden opgenomen.

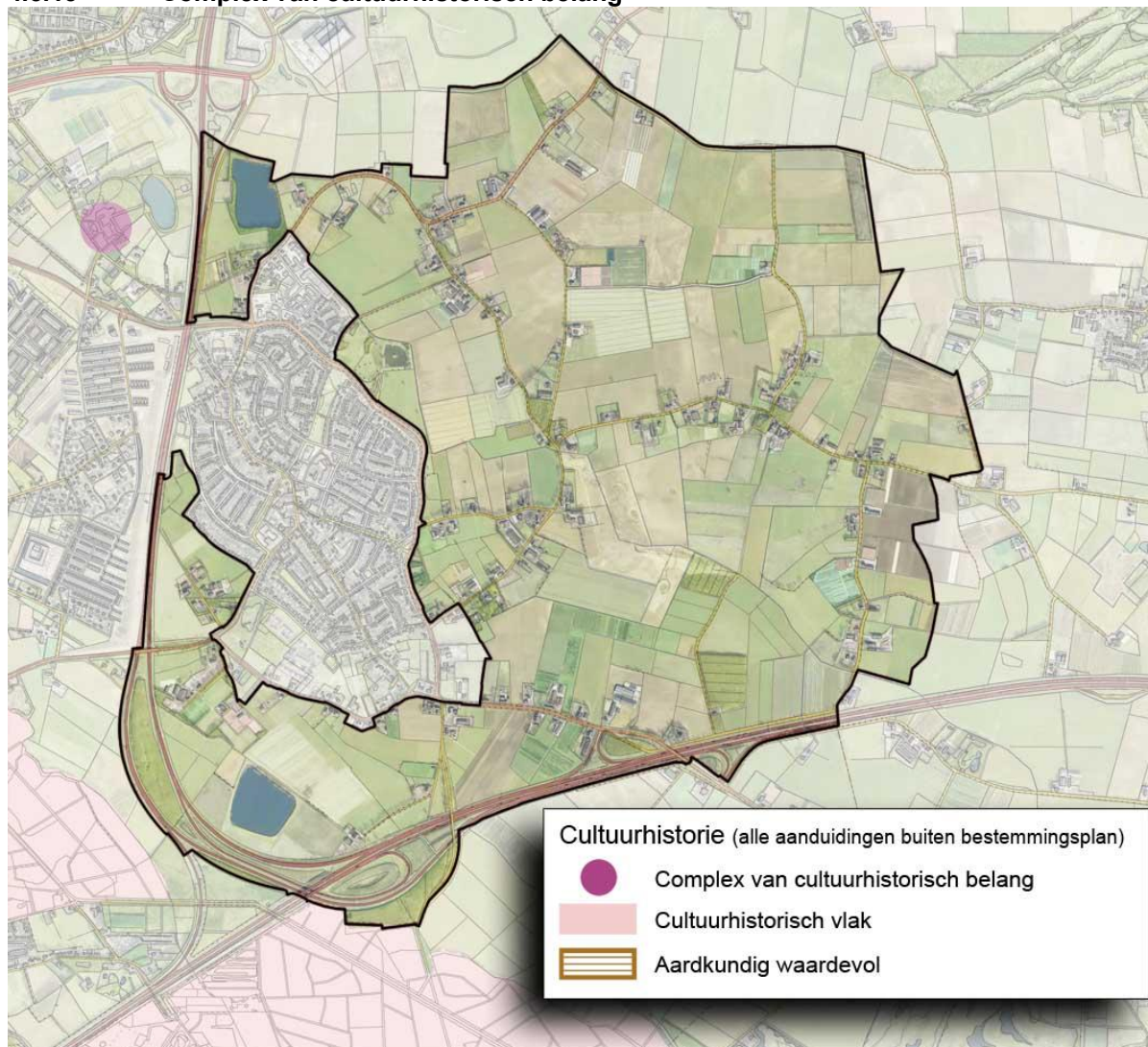
4.5.12 Cultuurhistorisch vlak

Een bestemmingsplan ter plaatse van deze aanduiding is mede gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken en stelt regels ter bescherming hiervan.

Vertaling in bestemmingsplan

Het ontbreken van deze aanduiding binnen het plangebied maakt dat in het bestemmingsplan geen regeling hiervoor hoeft te worden opgenomen.

4.5.13 Complex van cultuurhistorisch belang



Figuur 4.6 Cultuurhistorie (bron: Verordening ruimte 2014, provincie Noord-Brabant)

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een complex van cultuurhistorisch belang neemt de geldende bestemming en de met het oog daarop gegeven regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.

In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

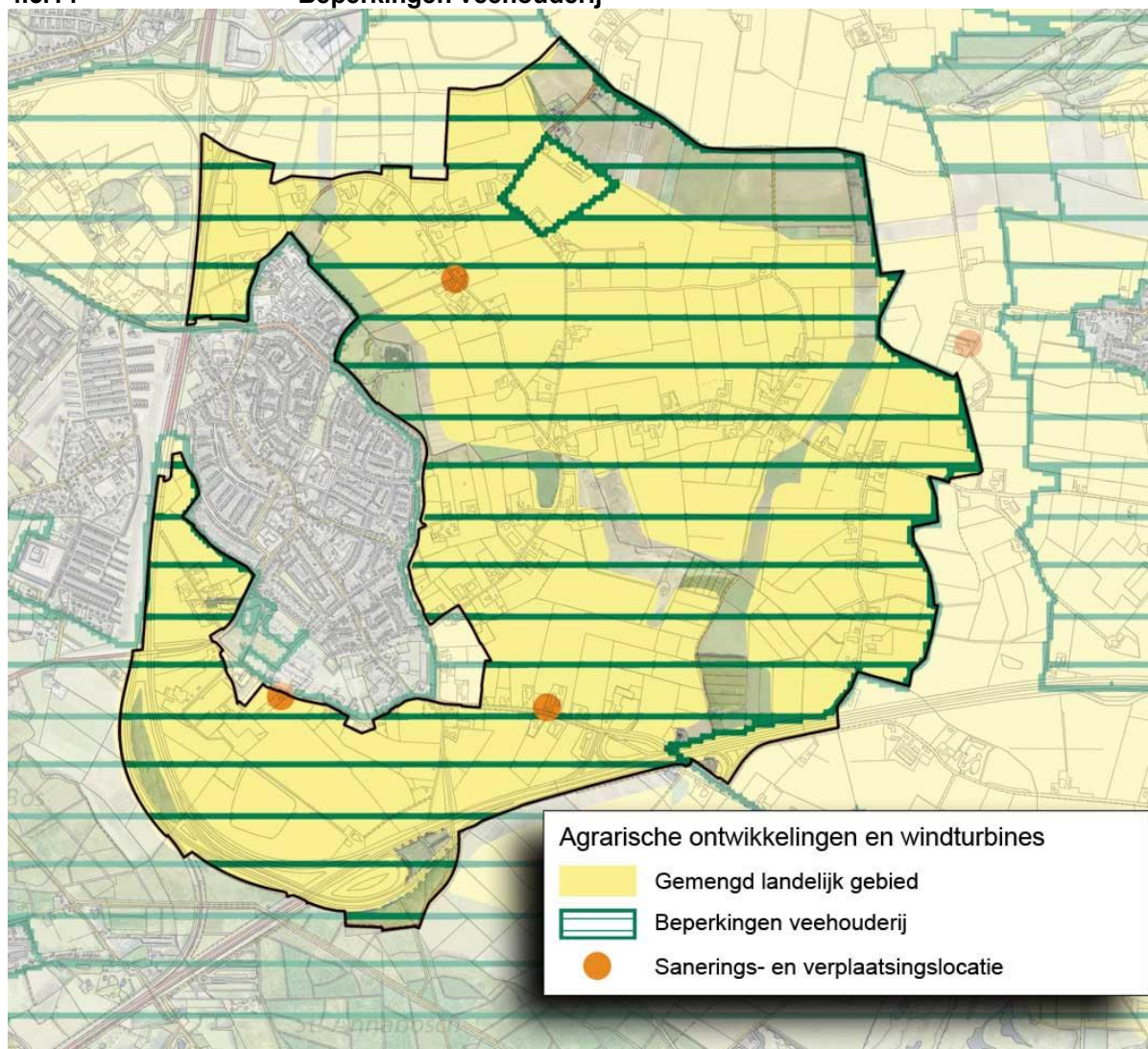
- a. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
- b. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een uitwerking is van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop deze ruimtelijke ontwikkeling haar werking heeft alsmede van het te voeren beleid voor dat gebied.

Vertaling in bestemmingsplan

Het ontbreken van deze aanduiding binnen het plangebied maakt dat in het bestemmingsplan geen regeling hiervoor behoeft te worden opgenomen.

4.5.14

Beperkingen veehouderij



Figuur 4.7 Overige agrarische ontwikkeling en windturbines of Gemengd landelijk gebied (bron: Verordening ruimte 2014, provincie Noord-Brabant)

Een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' bepaalt dat uitbreiding, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet zijn toegestaan en ook een toename van de bestaande bebouwing (m.u.v. de bedrijfswoning) niet is toegestaan. Deze regel is echter niet van toepassing indien het grondgebonden veehouderijen betreft. Verder is bepaald dat regels met betrekking tot mestbewerking (art 7.12) binnen deze aanduiding niet van toepassing is en afwijken in geval van maatwerk (art. 3.3) alleen van toepassing is bij een veebezetting van 2 GVE per ha of minder.

Vertaling in het bestemmingsplan

Voor zover de aanduiding in het plangebied aanwezig is zijn deze eisen uit de verordening vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Hierbij is een koppeling gelegd met het bepaalde in de artikelen 6.3 en 7.3 van de Verordening ruimte 2014.

4.5.15

Glastuinbouw, teeltondersteunende kassen en maatwerk glastuinbouw

Een bestemmingsplan ter plaatse van deze aanduidingen bepaalt binnen een vestigingsgebied glastuinbouw nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van glastuinbouwbedrijven is toegestaan, binnen een doorgroeigebied alleen uitbreiding van bestaande bedrijven en onder voorwaarden hervestiging is toegestaan en dat binnen de aanduiding teeltondersteunende kassen voorzien kan worden in de bouw van teeltondersteunende kassen tot maximaal 1,5 ha glas. Binnen de aanduiding maatwerk

glastuinbouw uitbreiding van bestaande bedrijven is toegestaan na advies van de adviescommissie Maatwerk glastuinbouw solitaire bedrijven.

Vertaling in bestemmingsplan

Het ontbreken van deze aanduidingen binnen het plangebied maakt dat in het bestemmingsplan geen regeling hiervoor behoeft te worden opgenomen.

4.5.16 Zoekgebied windturbines

Een bestemmingsplan kan ter plaatse van deze aanduiding voorzien in de bouw van windturbines met een bouwhoogte van tenminste 25 meter mits gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur, gesitueerd in een cluster of lijnopstelling van tenminste 8 windturbines en na afloop van daadwerkelijk gebruik worden gesloopt. Hiervan kan worden onder voorwaarden afgeweken voor meerdere afzonderlijke clusters of lijnopstellingen van minimaal 3 turbines.

Vertaling in bestemmingsplan

Het ontbreken van deze aanduiding binnen het plangebied maakt dat in het bestemmingsplan geen regeling hiervoor behoeft te worden opgenomen.

4.5.17 Niet in de Verordening ruimte benoemde zaken

4.5.17.1 Huisvesting seizoenarbeiders

In de agrarische wereld, en dan met name in de bedrijven met vollegrondsteelt, zijn steeds meer seizoenarbeiders nodig en dit kan, o.a. vanwege de duur van de werkzaamheden, niet opgevuld worden met Nederlandse werknemers. Vandaar dat al jaren hiervoor personeel uit andere landen wordt aangetrokken. Ondernemers willen voorzien in goede huisvesting voor hun arbeiders. De praktijk leert dat het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten een langdurig proces is en maar weinig partijen zijn bereid hierin stappen te zetten. Voor seizoenarbeiders geldt dit des te meer daar zij slechts tijdelijk woonruimte vragen. Het gevolg is dat deze arbeiders op campings en in soms erbarmelijke en illegale omstandigheden worden gehuisvest. Vandaar ook dat er landelijk aandacht is gevraagd voor dit onderwerp. Ondernemers zijn echter wel bereid om op hun eigen bedrijf voor de eigen mensen woonvoorzieningen te creëren. Daarom schept de gemeente de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning de huisvesting van deze arbeiders in een bedrijfsgebouw, stacaravans of woonunits mogelijk te maken. Tot op heden worden er mogelijkheden geboden om onder voorwaarden gedurende maximaal 6 maanden per jaar maximaal 40 seizoenarbeiders te huisvesten. Uit de praktijk blijkt dat met name de grotere vollegrondsbedrijven meer arbeiders nodig hebben in het oogstseizoen. Om de huisvesting van deze mensen mogelijk te maken is in de regeling nu een uitzondering opgenomen voor dit soort bedrijven. Op grond van een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen kan indien nodig voor meer personen (maximaal 120) toestemming worden gegeven.

Vertaling in bestemmingsplan

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

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

Middels een wijzigingsbevoegdheid wordt het verder mogelijk gemaakt voor bedrijven van enige omvang om meer dan 40 werknemers tijdelijk te huisvesten. Het gaat dan om maximaal 120 werknemers. De hiervoor gestelde voorwaarden zijn eveneens van toepassing.

4.5.17.2 Paardenbakken

Ten behoeve van het plaatsen van paardenbakken die niet binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Bedrijf' passen is in het bestemmingsplan bij de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid regelt de mogelijkheid om de betreffende bestemmingsvlakken uit te breiden met maximaal 1200 m² alleen voor een paardenbak ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden mits aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. per bedrijf of woning één paardenbak is toegestaan;
2. deze redelijkerwijs niet binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' of 'Bedrijf' kan worden gesitueerd;
3. deze wordt gesitueerd direct aansluitend en binnen een straal van maximaal 50 meter van het uit te breiden bestemmingsvlak;
4. deze uitbreiding maximaal 1200 m² bedraagt;
5. deze geen grotere bouwhoogte mogen hebben dan 1,5 meter en worden uitgevoerd als open constructie.
6. de uitbreiding van het bestemmingsvlak landschappelijk wordt ingepast conform het bepaalde in de Landschapsinvesteringsregeling Breda;

Toelichting

Paardenbakken mogen alleen binnen de bouw- of bestemmingsvlakken worden opgericht. Hierbij mag dan ook verlichting worden geplaatst. Voldaan dient wel te worden aan de regels in het bestemmingsplan voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de praktijk komt het vaak voor dat de vraag komt van een bewoner in het buitengebied voor het plaatsen van een paardenbak. Veelal past deze binnen het bouw- of bestemmingsvlak maar soms heeft het betreffende vlak een dermate geringe omvang dat dit niet mogelijk is. Vanwege het feit dat het toch vaak om een legitieme vraag gaat, belanghebbende is omwille van zijn hobby met paarden in het buitengebied gaan wonen en wil graag een mogelijkheid hebben om deze binnen een omheinde omgeving te berijden, is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden het bestemmingsvlak van de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' te vergroten met maximaal 1200 m² ten einde het plaatsen van een paardenbak toch mogelijk te maken. De Verordening ruimte 2014 verbiedt het vergroten van bouwvlakken voor deze bestemmingen niet. In dit kader ligt er overigens wel een verplichting te voldoen aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda. Bovendien dient dus het bouw- of bestemmingsvlak onvoldoende ruimte te bieden hiervoor.

4.2.18.3 Carnavalsbouwplaatsen

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

- a. deze ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of binnen een straal van 30 meter aansluitend aan een aanduiding bouwvlak of een bestemmingsvlak 'Bedrijf' of 'Wonen' moet worden geplaatst;
- b. deze geen grotere hoogte heeft dan 10 meter;
- c. deze geen grotere oppervlakte heeft dan 400 m²;
- d. deze maximaal gedurende 6 maanden per jaar aanwezig mag zijn en na afloop van die termijn dient te worden verwijderd;
- e. vanwege de tijdelijkheid niet hoeft te worden voldaan aan de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

4.5.17.4 Bed & Breakfast

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

Toelichting

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

4.2.18.5 Kamperen bij de boer (kleinschalig kamperen)

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

4.5.17.6 Kleinschalige horeca

Droge horeca (niet-alcoholische en zwak-alcoholische dranken) wordt in het buitengebied toegestaan als neven- of ondergeschikte activiteit (bv bij minicamping, boerenterras bij boerenbedrijf). De regels hiervoor (maximaal 100 m² bebouwing en een buitenterras met maximaal 30 zitplaatsen) zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Bij het beëindigen van de hoofdactiviteit vervalt in principe ook de horecafunctie omdat deze niet als zelfstandige functie mag worden voortgezet.

4.5.17.7 Ondergeschikte detailhandel

Binnen bestaande gebouwen met een agrarische bestemming is ondergeschikte detailhandel mogelijk ten behoeve van de verkoop van streek-eigen producten tot een oppervlakte van maximaal 100 m²

Toelichting

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

HOOFDSTUK 5 Milieu

5.1 Inleiding

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

5.2 Milieueffectrapportage

5.2.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is een plan-milieueffectrapportage opgesteld onder de naam 'Bestemmingsplan Buitengebied Oost, plan-MER' d.d. 7 juli 2015 met projectnummer 275688.

5.2.2 Regelgeving

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

Het bestemmingsplan Buitengebied Oost is grotendeels consoliderend, maar maakt enkele ontwikkelingen mogelijk. Het betreft het opnieuw bestemmen van reguliere uitbreidingsmogelijkheden. Ten aanzien van (grondgebonden en niet grondgebonden) agrarische bedrijven betreffen de uitbreidingsmogelijkheden maximaal 1,5 hectare. Daarnaast is ook uitbreiding van glastuinbouwbedrijven toegestaan (voor zover ze reeds bestaand zijn) tot maximaal 3,5 ha, waarvan 3 ha netto glas. In totaal zijn er 34 agrarische bedrijven binnen het plangebied aanwezig, waaronder 18 veehouderijen, 4 glastuinbouwbedrijven, 5 akkerbouw/-tuinbouwbedrijven, 1 champignonkweker en 6 agrarisch aanverwante bedrijven.

De m.e.r.-verplichtingen ten aanzien van agrarische bedrijvigheid vallen onder m.e.r.-categorie D9 (m.e.r.-beoordelingsplicht glastuinbouw), C14 (m.e.r.-plicht veehouderijen) en D14 (m.e.r.-beoordelingsplicht veehouderijen).

Voor uitbreiding van veehouderijen geldt bij een overschrijding van de drempelwaarden een m.e.r.-plicht, dan wel m.e.r.-beoordelingsplicht. Deze is gekoppeld aan de vergunning. In het kader van het kaderstellende bestemmingsplan geldt een plan-m.e.r. plicht.

Uitbreiding van de glastuinbouw valt onder m.e.r. categorie D9. Bij een oppervlak van 50 hectare of meer dient een m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden. Deze drempelwaarde wordt in Buitengebied Oost niet overschreden. Dat betekent dat geen (formele) m.e.r.-beoordeling doorlopen hoeft te worden, maar wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Daarnaast bevindt zich direct nabij het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Oost een Natura 2000 gebied (Ulvenhoutse Bos). Significante negatieve effecten kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Er wordt daarom een passende beoordeling opgesteld. Deze leidt ook tot de verplichting een plan-MER op te stellen.

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

- probleem en doelstelling;
- de voorgenomen activiteit, alternatieven en varianten;
- genomen en te nemen besluiten;
- de huidige situatie en autonome ontwikkeling van het studiegebied;
- de effecten van de voorgenomen activiteit op het studiegebied;
- leemten in kennis en aanzet tot evaluatieprogramma;

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

5.2.3 Onderzoek

Voor de ontwikkelingen in het bestemmingsplan is een Plan-MER opgesteld. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de onderzochte thema's en de resultaten uit het Plan-MER weergegeven. De beoordeling is weergegeven in plussen en minnen (++ positief, + enigszins positief, 0 positief noch negatief, - enigszins negatief, - - negatief). Tevens is aangegeven of er sprake kan zijn van cumulatie van effecten en/of vermindering van effecten (mitigatie) mogelijk is.

Tabel S.1 Samenvattend overzicht beoordelingen

Thema	Aspect	Beoordeling effect	Cumulatie effect	Mitigatie mogelijk ?
Landschap	Landschappelijke structuur	-	nee	ja
	Ruimtelijk visuele kwaliteit	-	ja	ja
Cultuur historie	Beschermde waarden	0	nee	n.v.t.
	Niet beschermde waarden	-	ja	ja
Archeologie	Archeologische monumenten	0	nee	n.v.t.
	Overige archeologische waarden	-	nee	ja
Bodem	Bodemopbouw/waarden	0	nee	n.v.t.
	Bodemkwaliteit	0	nee	n.v.t.
	Aardkundige waarden	0	nee	n.v.t.
Water	Oppervlakte water	verharding	-	ja
		waterberging	0	nee
	Grondwater	waterwinning	0	nee
		attentiegebied EHS	0	nee
	Waterkwaliteit	-	ja	ja
Natuur	Beschermde gebieden: N2000	0	nee	n.v.t.
	Beschermde gebieden: EHS	0/-	ja	ja
	Beschermde gebieden: Wav	0	nee	n.v.t.
	Beschermde soorten	0/-	ja	ja
Verkeer	Verkeersintensiteiten	0/-	nee	nee
	Verkeersveiligheid	0/-	nee	nee
Geluid	Geluidhinder / gehinderden	0/-	nee	ja
Lucht kwaliteit	Uitstoot luchtverontreinigende stoffen	0/-	nee	nee
Geur	Geurhinder / gehinderden	0	nee	n.v.t.
Licht	Lichthinder / gehinderden	0/-	nee	ja
Externe veiligheid	Plaatsgebonden risico en groepsrisico	0	nee	nee
Gezondheid.	Leefklimaat	0/-	ja	ja

++ positief, + enigszins positief, 0 positief noch negatief, - enigszins negatief, - - negatief

Algemeen

Conform m.e.r.-methodiek is in dit MER het effect onderzocht van de maximaal mogelijke ontwikkeling binnen het Bestemmingsplan Buitengebied Oost. Het is echter hoogst onwaarschijnlijk dat deze ontwikkelingsruimte ook daadwerkelijk zal worden benut.

In het plan-MER zijn de effecten onderzocht van uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven en glastuinbouw in het plangebied. Er is niet gekeken naar cumulatie van effecten met bedrijven en/of ontwikkelingen buiten het plangebied. Dit wordt niet noodzakelijk en zinvol geacht. Enerzijds worden de effecten op waarden in het plangebied Buitengebied Oost vooral bepaald door de ontwikkelingen in het plan-gebied zelf en niet door ontwikkelingen buiten het plangebied en zijn de effecten van de ontwikkelingen in het plangebied zelf maatgevend (bv. stikstof op Natura2000 gebieden). Anderzijds draagt het effect van de ontwikkelingen in het plangebied niet wezenlijk bij aan effecten van ontwikkelingen elders (bv. verkeer).

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

De ontwikkelingen in bestemmingsplan Buitengebied Oost hebben wisselende effecten op het landschap. De uitbreiding van glastuinbouw en agrarische bedrijven is een ontwikkeling die in principe in het landschap past: er is al sprake van glastuinbouw en agrarische bedrijvigheid in het gebied. Het gaat niet ten koste van landschappelijke hoofdstructuren. De uit te breiden agrarische bedrijven liggen

op historisch agrarisch gebruikte gronden (de oude cultuurgronden) en sluiten aan op bestaande woon/boerderijlinten. Maatvoering en inpassing moeten wel afgestemd worden op de omliggende landschappelijke waarden. Glastuinbouw kan lokaal landschappelijk negatieve effecten hebben op kleinschalig landschap. Hetzelfde kan gelden voor een aantal overige agrarische uitbreidingen in het kleinschalige landschap en/of op de rand van de beekdalen. Lokaal kan uitbreiding van agrarische bedrijvigheid ten koste gaan van landschappelijke elementen. Tegenover het verlies van landschappelijke elementen staat de realisatie van nieuwe landschapselementen conform de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

Uitbreiding van agrarische bedrijven in de vorm van nieuwe kassen en/of stallen gaat in principe ten koste van de ruimtelijke visuele kwaliteit van de omgeving. Dit geldt met name voor uitbreiding van glas.

Cultuurhistorisch leiden de ontwikkelingen niet tot verlies van waarden, anders dan de hierboven al beschreven cultuurhistorisch landschappelijke waarden.

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

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

Bodem en water

Het effect van de ontwikkelingen op bodemaspecten is gering. Uitbreiding van agrarische bedrijvigheid kan leiden tot extra verzuring van de bodem. Echter wet- en regelgeving borgt dat dit middels technieken tot een minimum beperkt blijft. Er is geen sprake van cumulatie van effecten, mitigatie is niet nodig, behalve op het aspect bodemkwaliteit bij uitbreiding van agrarische bedrijven. Uitbreiding van de bedrijven leidt niet tot aantasting van aardkundige waarden.

De ontwikkelingen hebben meer effect op wateraspecten dan op bodemaspecten. Uitbreiding van agrarische bedrijven leidt tot toename van verharding en daarmee afname van infiltratie-mogelijkheden. Hiervoor moet conform het waterbeleid retentie worden gerealiseerd. Het watergebruik in de kassen heeft mogelijk een negatief effect op de lokale grondwaterstand. Uitbreiding van agrarische bedrijvigheid kan leiden tot extra verzuring van grondwater. Uitbreiding van glastuinbouw leidt tot toename van lozing van procesafvalwater.

Er is geen effect op het waterwingebied en op reserveringsgebied waterberging.

Mitigerende maatregelen zijn vooral de aanleg van retentie en het nemen van maatregelen ter voorkoming van verzuring van het grondwater als gevolg van de uitbreiding van agrarische bedrijvigheid en maatregelen ter voorkoming van lozing van vervuild proceswater vanuit de glastuinbouw op het oppervlaktewater.

Natuur

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

Natura2000

Uitbreiding van bestaande veehouderijen en glastuinbouw leidt tot uitstoot van stikstof en daarmee tot een toename van de stikstofdepositie in Natura-2000-gebieden Ulvenhoutse Bos en Habitatrictlijn-gebied Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop. Er kan niet uitgesloten worden dat dit de natuurlijke kenmerken van deze Natura 2000-gebieden aantast. Overige effecten (buiten stikstofdepositie) zijn uit te sluiten.

In onderhavige MER en de daarvoor opgestelde Passende Beoordeling is een afstand gehanteerd van 10 km vanaf de grens van het plangebied als gebied waarbinnen de effecten van de ontwikkelingen in het Bestemmingsplan Buitengebied Oost op de Natura2000-gebieden worden onderzocht. De 10 km grens is arbitrair: uiteindelijk gaat het om het effect op de natuurlijke kenmerken van de Natura2000-gebieden ongeacht de afstand. Maar 10 km wordt valide geacht voor het effectenonderzoek in het kader van Bestemmingsplan Buitengebied Oost. Direct ten zuidwesten van het plangebied is Natura2000-gebied Ulvenhoutse Bos gelegen. Het Ulvenhoutse Bos is gevoelig voor stikstofdepositie en daarmee maatgevend voor de stikstofeffecten die ontwikkelingen binnen het

bestemmingsplan veroorzaken. Daarnaast is binnen de 10 km het Vlaamse Natura2000-gebied Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop gelegen. Dit gebied wordt ook onderzocht. Een ruimer onderzoeksgebied (bijvoorbeeld het door de provincie gehanteerde 25 km gebied) wordt niet noodzakelijk en zinvol geacht voor de effectbeoordeling. Immers het effect van ontwikkelingen doet zich primair voor op het Ulvenhoutse Bos, een gebied dat door zijn gevoeligheid, het meest kritisch en maatgevend is. Effecten op omliggende gebieden zijn sowieso kleiner. Op voorhand wordt verwacht dat de ontwikkelingen (mogelijk) significante effecten hebben op het Ulvenhoutse Bos. Maatregelen ten behoeve van het Ulvenhoutse Bos hebben ook een positief effect op verder weg gelegen gebieden. Als de stikstofproblematiek op het Ulvenhoutse Bos opgelost wordt, zijn ook (eventuele) problemen op verder weg gelegen gebieden opgelost.

In de passende beoordeling is het effect onderzocht van uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven en glastuinbouw in het plangebied. Het effect van de ontwikkelingen op het direct ten zuidwesten van het plangebied gelegen Natura2000-gebied Ulvenhoutse Bos is maatgevend. Dit effect wordt primair veroorzaakt door de ontwikkelingen in het plangebied. Op voorhand wordt verwacht dat de ontwikkelingen binnen het plangebied al (mogelijk) significante effecten hebben op het Ulvenhoutse Bos en daarmee om maatregelen en afweging vragen. Omdat significant negatieve effecten niet uitgesloten kunnen worden, is er niet gekeken naar cumulatie van effecten met bedrijven en/of ontwikkelingen buiten het plangebied. Er moet alleen bekeken worden of het plan in cumulatie met andere projecten of plannen als het plan zelf geen significant negatieve effecten heeft.

In feite geeft de passende beoordeling aan dat elke uitbreiding van veehouderijbedrijven of glastuinbouwbedrijven significante negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied het Ulvenhoutse Bos en Habitatrichtlijngebied Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop.

Consequentie van de te hoge stikstofdepositie is dat het bestemmingsplan, zonder aanvullende maatregelen, in strijd is met de Natuurbeschermingswet en er sprake is van een onuitvoerbaar plan.

Dat de Natura 2000-gebieden, ook zonder de ontwikkelingen in het plangebied van Buitengebied Oost al een te hoge stikstofbelasting kent neemt niet weg dat ontwikkelingen in Buitengebied Oost niet mogen leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Ook mag niet op de autonome afname worden geanticipeerd

De gemeente Breda heeft besloten in het bestemmingsplan Buitengebied Oost uitbreiding voor veehouderijen en glastuinbouw mogelijk te maken in een afwijkingsbevoegdheid onder de voorwaarde dat aangetoond kan worden dat er geen sprake is van toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Hiermee leidt het bestemmingsplan Buitengebied Oost niet tot een toename van stikstofdepositie en is sprake van een uitvoerbaar plan.

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

Motivatatie uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan zal gemotiveerd moeten worden dat ontwikkelingen zonder emissie-/depositie mogelijk is. In essentie komt deze vraag er op neer of bij de bestaande bedrijven nog ruimte bestaat om de emissies terug te dringen. De zo gewonnen 'emissieruimte' op bedrijfsniveau is dan beschikbaar voor uitbreiding.

Hier bestaan mogelijkheden voor: veel bestaande bedrijven hebben nog "verouderde" bedrijfssystemen met een relatief hoge stikstofuitstoot. Door in het kader van een uitbreiding ook de bestaande bedrijfssystemen te vervangen door schonere kan ontwikkelingsruimte gewonnen worden voor de uitbreiding.

Programmatistische aanpak stikstof (PAS)

Het Rijk werkt samen met de provincies, de landbouwsector en de natuurbeherende organisaties aan een landelijke aanpak voor de stikstofproblematiek (zie kader stikstofproblematiek) op de Natura2000-gebieden.

Dit onder de naam PAS, Programmatische Aanpak Stikstof, op 1 juli 2015 in werking getreden en opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Het PAS heeft als doel enerzijds invulling te geven aan de (Europese) instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en anderzijds ontwikkelingen met toename van stikstofdepositie mogelijk te blijven maken.

Dit door een stelsel van generieke maatregelen:

Beheermaatregelen in de Natura2000-gebieden zelf: Enerzijds gericht op het weghalen van stikstof uit het systeem (door bv. maaien, plaggen, afvoeren), anderzijds gericht op het verbeteren van andere factoren van belang voor de kwaliteit van de Natura2000-gebieden (bv hydrologie, soortenbeheer) ; Generieke maatregelen om de uitstoot van stikstof te verkleinen (o.a. door afspraken met de landbouwsector over inzet van modernere staltechnieken).

Daarnaast wordt ingespeeld op de trendmatige daling van de achtergrondconcentratie door schonere technieken, o.a. zoals al eerder in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit afgesproken voor de uitstoot door verkeer en industrie.

Per Natura2000 gebied is bepaald wat autonome daling en generieke maatregelen aan "stikstof-winst" opleveren en wat er aan "ontwikkelruimte" beschikbaar kan worden gesteld voor activiteiten met een toename van stikstof.

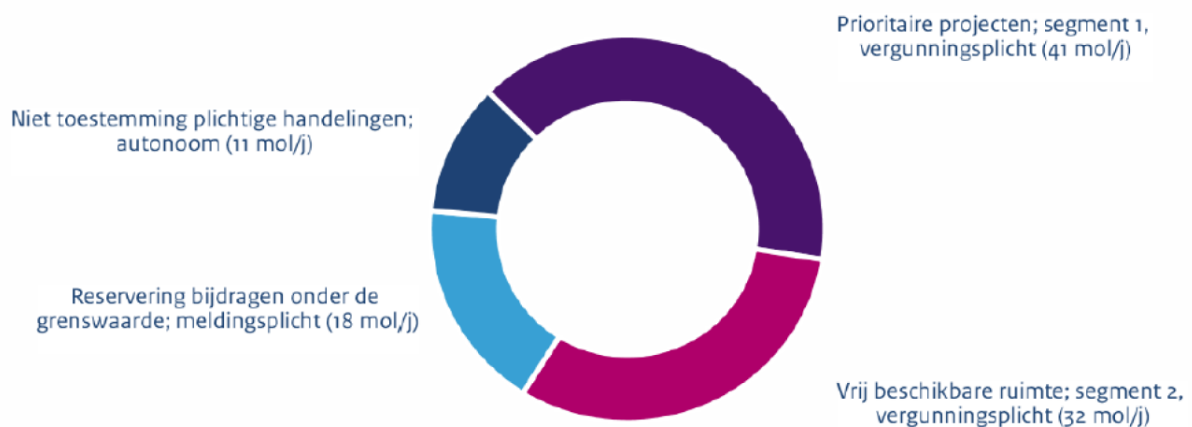
Voor deze ontwikkelruimte is het effect al generiek in het kader van het PAS (in een passende beoordeling) afgewogen. Voor de individuele projecten onder het PAS volstaat voor het aspect stikstof een verwijzing naar de passende beoordeling van het PAS of een vereenvoudigde eigen passende beoordeling. De ontwikkelruimte is verdeeld over vier categoriën:



Figuur 1: Schematische verdeling depositieruimte. De werkelijke verdeling verschilt per Natura 2000-gebied.

- Autonome ontwikkelingen: ontwikkelruimte gereserveerd voor autonome ontwikkelingen (bv. groei bevolking, verkeer) en ontwikkelingen die niet getoetst worden aan de Nb-wet (bv. snelheidsverhoging snelwegen).
- Ruimte voor grenswaarden: ontwikkelruimte voor projecten met een stikstoftoename kleiner dan 1 mol/ha/jr. Voor deze projecten hoeft geen Nb-wet vergunning met ontwikkelruimte te worden aangevraagd.
- Prioritaire projecten: ontwikkelruimte gereserveerd voor projecten van nationaal en/of provinciaal belang, vastgelegd in bijlage 1 van de de AMvB Regeling Programmatische Aanpak Stikstofdepositie.
- Vrije ruimte: ontwikkelruimte voor overige projecten, niet vallend onder bovenstaande categoriën.

De omvang van de segmenten is per Natura2000-gebied bepaald en beperkt in omvang. Als het segment projecten onder grenswaarde op is, vervalt dit segment en moet uit het segment vrije ruimte ontwikkelruimte worden aangevraagd. Als het segment vrije ruimte op is, is een project met toename van stikstof niet zondermeer toegestaan. Binnen het segment vrije ruimte zijn door de provincies nadere beleidsregels vastgesteld.



Figuur 2: Verdeling depositieruimte Natura2000-gebied Ulvenhoutse Bos (bron: Gebiedsanalyse UlvenhoutseBos, juli2 015)

Belangrijk aspect aan PAS is dat voor de berekening van de stikstoftoename van projecten en de monitoring van de ontwikkelruimte één centraal landelijke rekenmodel gebruikt wordt: Aerius.

Belangrijke aandachtspunten bij PAS zijn:

PAS gaat alleen over stikstof. Andere mogelijke effecten op Natura2000-gebieden (bv ruimtebeslag, verstoring e.d.) moeten apart worden afgewogen in een voortoets, al dan niet gevolgd door een passende beoordeling.

PAS gaat alleen over activiteiten/projecten/vergunningen, niet over plannen. Bestemmingsplannen mogen en kunnen geen gebruik maken van het PAS.

Natuur: Wav-gebieden

De beschrijving en beoordeling van de effecten op de zeer kwetsbare gebieden in de EHS (Wav-gebieden) volgt die van Natura2000, zoals beschreven in de vorige paragraaf. De bepalingen in de regels borgen op voorhand dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot toename van stikstofdepositie op Wav-gebieden. En omdat stikstofdepositie het enige relevante aspect is in de beoordeling van effecten op Wav-gebieden, is daarmee tevens geborgd dat er geen negatieve effecten op Wav-gebieden zijn. De effectbeoordeling is daarmee neutraal (0). Er is mogelijk zelfs sprake van een positief effect op het moment dat agrarische ondernemers bij uitbreiding stikstof reducerende stalsystemen op het hele bedrijf gebruiken. Dit effect is echter op voorhand niet in te schatten en is daarom niet meegenomen in onderstaande beoordeling. Er is geen cumulatie van effecten, mitigerende maatregelen zijn niet nodig.

Natuur: Overige EHS

Uitbreiding van bestaande veehouderijen en van bestaande glastuinbouw leidt niet tot ruimtebeslag in de EHS. De externe werking van uitbreiding van bedrijven op de EHS is naar verwachting beperkt.

Natuur: Overige natuurwaarden

In het buitengebied van Breda Oost zijn kwetsbare soorten aanwezig die mogelijk negatieve effecten kunnen ondervinden van uitbreiding van agrarische activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Gezien de verspreiding van de activiteiten en de kwetsbare soorten in het buitengebied kunnen middels tijdig getroffen maatregelen negatieve effecten voorkomen worden en kan de gunstige staat van instandhouding worden gewaarborgd. Een voorbeeld van een mitigerende maatregel is een zorgvuldige planning en uitvoering van de werkzaamheden. Ook kan een kwaliteitsimpuls aan het leefgebied bijdragen aan een robuustere leefomgeving zodat het aantal uitwijkmogelijkheden voor verblijfplaatsen of alternatieve foerageergebieden en vliegroutes toeneemt. Ook kan er vervangende nestgelegenheid/verblijfplaatsen worden aangeboden. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan ten aanzien van de agrarische bedrijven niet in de weg.

Verkeer, hinder en leefklimaat

Het effect van de ontwikkelingen in bestemmingsplan Buitengebied Oost op verkeer, hinderaspecten (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, lichthinder, geur) en leefklimaat is gering. Uitbreiding van

glastuinbouw en overige agrarische bedrijvigheid leidt tot enige toename van verkeer en hinder op omwonenden. De toename van verkeer is relatief beperkt, de toename in geluidbelasting en uitstoot van geur en luchtverontreinigende stoffen nauwelijks waarneembaar. Dit neemt niet weg dat omwonenden deze ontwikkelingen mogelijk als hinderlijk kunnen ervaren. Dat geldt ook voor eventuele lichtuitstoot vanuit kassen en open stallen. Wet- en regelgeving borgen echter in toenemende mate dat lichtuitstoot beperkt blijft. Aandachtspunt is de veiligheid op de wegen in het buitengebied. De verkeersintensiteiten zijn laag, de toename door de ontwikkelingen is gering. Ten aanzien van cumulatie kan gesteld worden dat het totale geluidklimaat in het buitengebied met name bepaald blijft worden door de A58, A27 en het vliegverkeer. De bijdrage van agrarische ontwikkelingen hieraan is gering. Naar verwachting blijft ook het totaal effect gering en (ver) beneden normen. Ten aanzien van externe veiligheid spelen geen aandachtspunten in en rond het buitengebied. Mitigerende maatregelen zijn mogelijk, met name ter vermindering / voorkoming van lichthinder vanuit kassen/open stallen en vermindering van uitstoot luchtverontreinigende stoffen en geur bij agrarische bedrijven.

Leemten in kennis

In de optiek van de gemeente is er voldoende informatie verzameld ten ondersteuning van de besluitvorming in deze fase van de planvorming. Uiteraard kunnen aspecten meer gedetailleerd worden onderzocht. Maar dit leidt volgens de gemeente niet tot andere argumenten voor de besluitvorming. Er zijn dus geen essentiële leemtes in kennis gevonden die de besluitvorming belemmeren. Dit betekent echter niet dat er geen aanbevelingen bestaan voor de vervolprocedure(s).

Aanbevelingen voor de vervolprocedure(s) onder andere :

- Landschappelijke inpassing van uitbreiding van agrarische bedrijven.
- Monitoring natuurwaarden voorafgaand aan vergunningverlening en realisatie uitbreiding van agrarische bedrijven.

Invulling van de maatregelen wordt overigens grotendeels geborgd in eisen vanuit wet-en regelgeving voor de vervolprocedures.

5.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied Oost is grotendeels consoliderend. Het maakt de reguliere uitbreiding van agrarische mogelijk, conform de mogelijkheden binnen de vigerende bestemmingsplannen.

Deze ontwikkelingen hebben effecten op het buitengebied. De effecten moeten echter wel in perspectief beschouwd worden: de ontwikkelingen zijn niet grootschalig, niet nieuw, sluiten aan op al bestaande ruimtelijke en functionele structuren en vinden niet plaats in “nog maagdelijk” gebied. Conform m.e.r.-methodiek is in dit MER het effect onderzocht van de maximaal mogelijke ontwikkeling binnen het Bestemmingsplan Buitengebied Oost. De resultaten laten zien dat er effecten zijn, met name op het gebied van stikstofdepositie. In het bestemmingsplan is daarom opgenomen dat ontwikkelingen alleen plaats kunnen vinden indien deze stikstofneutraal plaatsvinden.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Een bodemverontreiniging is over het algemeen niet zichtbaar aanwezig. Daarom speelt de bodemkwaliteit in de beleving van de gebruikers van de ruimte een relatief kleine rol. Toch kan een eventuele bodemverontreiniging nieuwe ontwikkelingen frustreren omdat de kosten van een sanering te hoog zijn. Daarnaast kan een (vermoeden van) bodemverontreiniging leiden tot onrust bij de omwonenden.

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

5.3.2 Regelgeving

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten leidend. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging

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

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

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

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

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

5.3.3 Onderzoek

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

Plaatselijk kunnen ten gevolge van activiteiten in het verleden verontreinigingen in de bodem zijn ontstaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal dan ook per geval onderzocht moeten worden of er een bodemverontreiniging aanwezig is. Indien een verontreiniging aanwezig is, zal bekeken worden hoe hiermee om moet worden gegaan.

5.3.4 Conclusie

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

5.4 Water

5.4.1 Algemeen

Bij de beoordeling water is onderscheid gemaakt in de criteria oppervlaktewater, grondwater en waterkwaliteit. Binnen oppervlaktewater/grondwater is onderscheid gemaakt in een aantal subcriteria: toename verharding/afname infiltratie, waterberging, waterwingebied, natte natuurplek / attentiegebieden. De hydrologische effecten op natuur worden beschreven in paragraaf Natuur. In het kader van het bestemmingsplan wordt met de waterbeheerder, waterschap Brabantse Delta, afgestemd ("watertoets").

5.4.2 Onderzoek

Toename verharding en piekafvoeren, afname infiltratie

De uitbreiding van de agrarische bedrijven resulteert in een toename van het verhard oppervlak. Een toename de verharding heeft een versnelde afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater tot gevolg. Om ervoor te zorgen dat het watersysteem niet wordt overbelast door een piek aan hemelwater, dient in afstemming met het waterschap en de gemeente extra waterberging aangelegd te worden ter compensatie. Bij de realisatie van een groter verhard oppervlak door de aanleg van stallen of asfalt neemt de infiltratie van neerslag naar het grondwater af. Het waterbeleid is er onder andere op gericht de infiltratie van neerslag niet te laten afnemen. Ook dit effect dient te worden gecompenseerd. Het effect van uitbreiding van verspreid liggende bedrijven is relatief beperkt en lokaal.

De ontwikkeling van glastuinbouw leidt (zonder aanvullende maatregelen) tot effecten op oppervlakte- en grondwater. De ontwikkeling van glastuinbouw resulteert in een toename van het verhard oppervlak. Daarnaast wordt neerslag opgevangen in gietwaterbassins om te worden gebruikt in de kassen. Een toename van de verharding leidt tot een afname van het waterbergend vermogen in het gebied en heeft een versnelde afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater tot gevolg.

Opvang van het water in gietwaterbassins kan een deel van piekwater opvangen, maar bij extreme regenval volstaat de capaciteit van de gietwaterbassins niet (meer) wordt piekafvoer geloosd op het oppervlaktewater. Wanneer er te weinig opgevangen hemelwater voor handen is, wordt oppervlakte- of grondwater onttrokken om aan de watervraag in de kassen te voldoen. Er is daarmee sprake van minder of geen infiltratie, wat kan leiden tot een (lokale) verlaging van de grondwaterstand. Daar staat tegenover dat er ten opzichte van huidige functie als akker-of grasland ook minder gewasverdamping is.

Het resulterende effect is daarmee afhankelijk van de hoeveelheid neerslag en het benodigde water in de kassen (afhankelijk van soort teelt). Op voorhand is niet uit te sluiten dat er per saldo een negatief effect is op oppervlakte- en grondwater.

De effecten van uitbreiding van glastuinbouw spelen slechts lokaal. Buitengebied Oost kent maar een paar verspreid gelegen glastuinbouwbedrijven.

Teeltondersteunende voorzieningen kunnen ook leiden tot toename van verharding in het buitengebied. Ook hiervoor dienen in afstemming met het waterschap aanvullende maatregelen genomen te worden om vermindering van infiltratie te voorkomen.

Daarnaast maakt het bestemmingsplan bij vergunning een aantal maatregelen mogelijk, die ook effect kunnen hebben op verharding/infiltratie. Dit kan in principe in een groot deel van het plangebied. Wezenlijk negatieve effecten worden door het toetsingskader van het vergunningstelsel.

Waterberging

Er zijn geen agrarische bedrijven in of nabij reserveringsgebied waterberging gelegen.

Attentiegebied EHS

Er is één agrarisch bedrijven direct nabij attentiegebied EHS gelegen. Het betreft een klein hobbymatig bedrijf.

Waterwingebied

Er zijn geen agrarische bedrijven in of nabij waterwingebied/grondwaterbeschermingszone gelegen.

Overige

Ontwikkelingen binnen bestemmingsplan Buitengebied Oost hebben geen effecten op overige wateraspecten als waterkeringen, afvalwatertransportleidingen, rioolgemaal e.d.

Waterkwaliteit

Uitbreiding van agrarische bedrijven leidt mogelijk tot een toename van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en daarmee mogelijk tot een negatief effect op de waterkwaliteit. Naar verwachting leidt dit ten opzichte van de huidige/ referentie niet tot een wezenlijke verslechtering van de waterkwaliteit in het buitengebied.

Overige ontwikkelingen hebben naar verwachting geen wezenlijke effecten op de waterkwaliteit.

In het plangebied liggen geen KRW-waterlopen.

Cumulatie

Als alle agrarische en recreatieve bedrijven uitbreiden en er maximaal ingezet wordt op teeltondersteunende voorzieningen en maatregelen mogelijk binnen het vergunningstelsel is er sprake van cumulatie van effecten en een negatief effect op infiltratie en waterkwaliteit.

5.4.3 Conclusie

Uitbreiding van agrarische bedrijven, alsmede de realisatie van extra glastuinbouw/kwekerijen resulteert in een toename van verhard oppervlak (= negatief effect op oppervlaktewater). Als gevolg van een afname in infiltratie heeft uitbreiding van agrarische bedrijven en glastuinbouw ook een

negatief effect op het grondwater. Dit wordt echter deels gecompenseerd door retentie. Per saldo wordt het effect enigszins negatief beoordeeld (-).

Er is geen effect op reserveringsgebied waterberging en waterwingebied. Dit wordt neutraal (-) beoordeeld.

Effecten op de waterkwaliteit zijn over het algemeen enigszins negatief (-), als gevolg van een toename van bemesting en gewasbestrijdingsmiddelen en de lozing van procesafvalwater.

Tabel 5.6 Effectenbeoordeling water

Effecten op oppervlaktewater	-
Effecten op grondwater	-
Effecten op waterbergingsgebied	0
Effecten op waterwingebied	0
Effecten op waterkwaliteit	-

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

Breda wil een dynamische stad zijn met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust. Voor het geluid van wegverkeer in natuur- en of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook hier dit geluid als storend wordt ervaren.

5.5.2 Regelgeving

Om de leefbaarheid te verbeteren of tenminste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid.

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

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

- wegverkeerslawaai;
- spoorlawaai;
- industrielawaai;
- vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet.

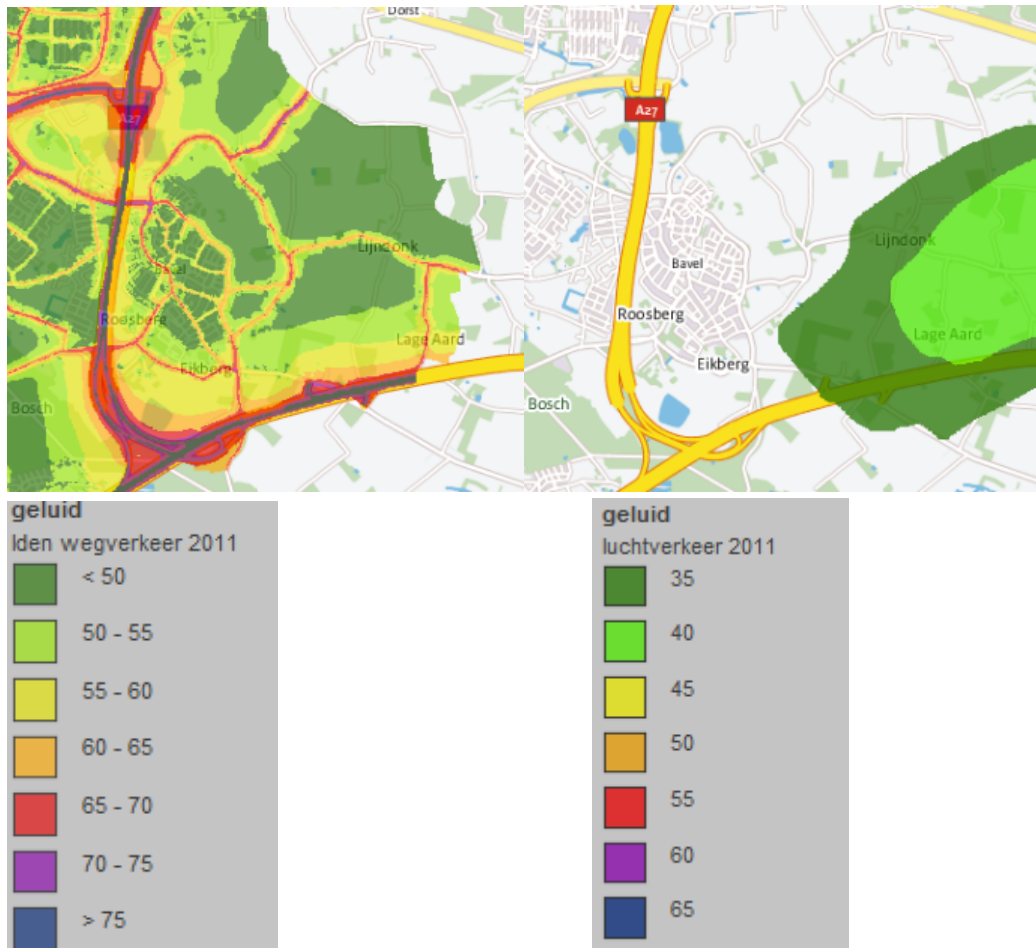
5.5.3 Onderzoek

Het geluidklimaat in het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de snelwegen, die het plangebied begrenzen, en het vliegverkeer (ten zuidoosten van het plangebied is vliegveld Gilze-Rijen gelegen). Figuur 5.1 geeft ter indicatie de geluidbelasting door weg- en vliegverkeer.

Belangrijkste geluidgevoelige bestemmingen in en rond het plangebied zijn:

- Woningen: in de kernen, woonwijken en losse woningen in en rond het gebied;
- Voorzieningen: scholen, verzorgingshuizen, kinderdagverblijven;
- Natuurgebieden: de EHS gebieden in het plangebied;

In het buitengebied Breda Oost ligt geen stiltegebied.



Figuur 5.1: Geluidshinder door wegverkeer en vliegverkeer

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure worden geen nieuwbouwplannen mogelijk gemaakt van geluidgevoelige objecten. Dit betekent dat er geen toetsingsplicht is in het kader van de Wet geluidhinder of de Luchtvaartwet.

5.5.4 Conclusie

Er zijn enkele geluidbronnen die de leefkwaliteit in het plangebied kunnen beïnvloeden. De geluidbronnen vormen geen belemmering om onderhavig bestemmingsplan vast te stellen.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 'Luchtkwaliteiteisen' opgenomen. Dit onderdeel is een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof (PM10)), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor

zwevende deeltjes (PM10) en stikstofdioxide voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Nederland hoeft op die manier later aan de Europese regelgeving te voldoen.

Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

woningbouw 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 15 januari 2009 is het Besluit 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM10 of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Met deze Amvb wordt de bouw van zogenaamde 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

5.6.3 Onderzoek

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die een verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaken (NIBM).

De luchtkwaliteit in het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de achtergrond-concentratie. Lokale bronnen voor uitstoot van luchtverontreinigende stoffen zijn de wegen, de agrarische bedrijven (uitstoot vanuit stallen en vanuit verwarmingsinstallaties glastuinbouw/kwekerijen).

De concentratie stikstofdioxide (NO₂) in de lucht bedraagt in het buitengebied van Breda-Oost circa 15-22 microgram/m³ (zie figuur 5.2a). Hiermee ligt de concentratie aanmerkelijk beneden de geldende grenswaarden van 40 microgram/m³.

De concentratie fijn stof (PM10, de fractie met een grootte van 10 micrometer of kleiner) in de lucht bedraagt ca 20 microgram/m³ (zie figuur 5.2c). Hiermee ligt de concentratie aanmerkelijk beneden de geldende grenswaarden. Omdat de concentratie van de PM10 fractie zo laag is, is ook de concentratie van het nog fijnere stof (PM_{2,5}) lager dan de geldende (Europese) grenswaarden. Bij deze concentraties wordt ook aan de streefwaarden voor PM_{2,5} voldaan.

Verwacht wordt dat de concentratie stikstofdioxide en fijn stof door het landelijke en gemeentelijke beleid in de toekomst zal dalen. Naar verwachting bedraagt de concentratie NO₂ in Breda-Oost in 2025 15 microgram/m³ (zie figuur 5.2b). Naar verwachting bedraagt de concentratie PM10 in 2025 ca 20 microgram/m³ (zie figuur 5.2d).

Evenals in de huidige situatie, wordt (ruimschoots) voldaan aan de geldende grenswaarden voor fijnstof en de streefwaarden voor de fijne fractie, PM_{2,5}.

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

5.6.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen beperkingen vanwege luchtkwaliteit aanwezig.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Regelgeving

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Staatsblad 2004 nr. 250;

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Staatsblad 2010 nr. 686;

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), Staatsblad 2013 nr. 465

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

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per

dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het aantal transporten van gevaarlijke stoffen en de ongevalfrequentie en wordt uitgedrukt als een kans per jaar.

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

Groepsrisico (GR)

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

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

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

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. In dit geval gaat het echter om een (overwegend) conserverend bestemmingsplan. Nieuwe, voor externe veiligheid relevante, ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt.

5.7.3 Onderzoek

Bedrijven

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In of nabij het plangebied zijn geen risicobedrijven aanwezig die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Bovendien is het een (overwegend) conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet of nauwelijks mogelijk gemaakt.

Transportroutes

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Spoor.

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van bijna 2 km, loopt het spoortraject Breda – Tilburg. Over dit traject worden gevaarlijke stoffen vervoerd en kent deze dus (externe) veiligheidscontouren.

Het invloedsgebied reikt deels over het plangebied.

Gelet op de afstand kan er, op grond van artikel 7 van het Bevt worden volstaan met een beperkte verantwoording

Weg.

In het plangebied zijn een tweetal Rijkswegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Rijksweg A58.

Wegvak B5, knooppunt Annabosch, aansluiting A58 (van afrit 12 Gilze) – A27 richting afrit 15 Breda

Wegvak B5, A58: knooppunt Annabosch – afrit 12 (Gilze)

Rijksweg A27.

Wegvak B110, A27: afrit 15 (Breda) – knooppunt Annabosch

Veiligheidsafstand

In het algemene risicobeleid dat binnen Nederland wordt gehanteerd is bepaald dat de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op de miljoen per jaar mag zijn (= 10-6, plaatsgebonden risico). Dat betekent dat binnen een bepaalde zone langs de weg (dit is de zogenaamde veiligheidszone) geen kwetsbare objecten gebouwd mogen worden.

De grootte van de veiligheidszone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en is langs elke weg anders, afhankelijk van de hoeveelheid en samenstelling van het vervoer.

Voor wegvak B5 geldt ter hoogte van knooppunt Annabosch een veiligheidsafstand van 10,5 m

Voor wegvak B5 geldt voor het traject Annabosch – afrit 12 Gilze een veiligheidsafstand van 21 m.

Voor wegvak B110 is er geen veiligheidszone.

In de veiligheidszone zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig.

Het is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen de veiligheidsafstand.

Plasbrandaandachtgebied

In het Basisnet Weg is het begrip plasbrandaandachtgebied (PAG) geïntroduceerd. Gemeenten moeten langs bepaalde wegen rekening gaan houden met de effecten van een ongeluk met zeer brandbare vloeistoffen. Bij een ongeval met een tankwagen met zeer brandbare vloeistoffen kan die uitstromen en in brand raken (plasbrand). Dat kan in een zone van 30 meter langs de weg tot slachtoffers leiden. De zone van 30 meter langs wegen, gemeten vanaf de rand van de weg, waar veel zeer brandbare vloeistoffen vervoerd worden is daarom aangeduid als plasbrandaandachtgebied (PAG). De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden verantwoorden waarom op deze locatie wordt gebouwd. Voor deze zone gelden bovendien aanvullende bouwvoorschriften. Langs de wegvakken B5 en B110 is een dergelijk aandachtsgebied aanwezig.

Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het plasbrandaandachtsgebied.

Groepsrisico

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de Rijksweg A58 en Rijksweg A27.

In de Eindrapportage Basisnet weg is opgenomen dat zowel in de huidige situatie als in 2020 de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico voor de genoemde wegvakken niet wordt benaderd. Het plangebied betreft het buitengebied. Er zijn slechts enkele verspreide, al dan niet geprojecteerde, woningen / kwetsbare objecten aanwezig. Het is bovendien een overwegend conserverend bestemmingsplan; nieuwe ontwikkelingen (van betekenis) worden niet mogelijk gemaakt.

Gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen zal het groepsrisico niet toenemen en zal de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet worden overschreden.

Hierdoor kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Buisleidingen

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het plangebied is een hoge druk aardgasleiding (Z 528-01) aanwezig. Deze valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De hogedrukleiding heeft een invloedsgebied van 140 m en een veiligheidsafstand van 0 m. In het kader van het bestemmingsplan Kom Bavel en de uitbreiding met woongebied Eikberg zijn in 2012 een tweetal externe veiligheidsonderzoeken uitgevoerd. Deze zijn bijgevoegd. Geconcludeerd werd dat het groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde is gelegen.

Gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen zal het groepsrisico niet toenemen en zal de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet worden overschreden.

Hierdoor kan er worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Belemmeringenstrook.

Op grond van artikel 14 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen moet er een strook van 4 m aan weerszijden van de buisleidingen, de zgn. belemmeringenstrook, worden toegewezen.

Voor deze belemmeringenstrook geldt dat het bestemmingsplan:

- a. Geen nieuwe bestemmingen bevat die het oprichten van bouwwerken toestaan,
- b. Een vergunningstelsel als bedoeld in artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening, bevat voor werken of werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de integriteit en werking van de buisleiding, niet zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
- c. Voor zover wordt opgenomen om in afwijking daarvan bij omgevingsvergunning het oprichten van bouwwerken in de belemmeringenstrook toe te staan, wordt daarbij bepaald dat de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de veiligheid met betrekking tot

de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

(Beperkte) verantwoording groepsrisico tgv transportroutes en buisleiding.

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of buisleiding,
 1. De opkomsttijd bedraagt 12 minuten. Er is geen sprake van een zorgfunctie en/of zeer kwetsbare objecten. De opkomsttijd voldoet hiermee aan de in het Dekkings- en spreidingsplan vastgestelde opkomsttijden.
 2. Het plangebied is voldoende bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.
 3. Het plangebied valt binnen het dekkinggebied van NL-alert.
 4. In het plangebied is, gelet op de personendichtheid, voldoende (secundair) bluswater aanwezig.
- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of buisleiding een ramp voordoet.
 1. Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

5.7.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen beperkingen vanwege externe veiligheid aanwezig.

5.8 Bedrijven

5.8.1 Algemeen

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

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

5.8.2 Regelgeving

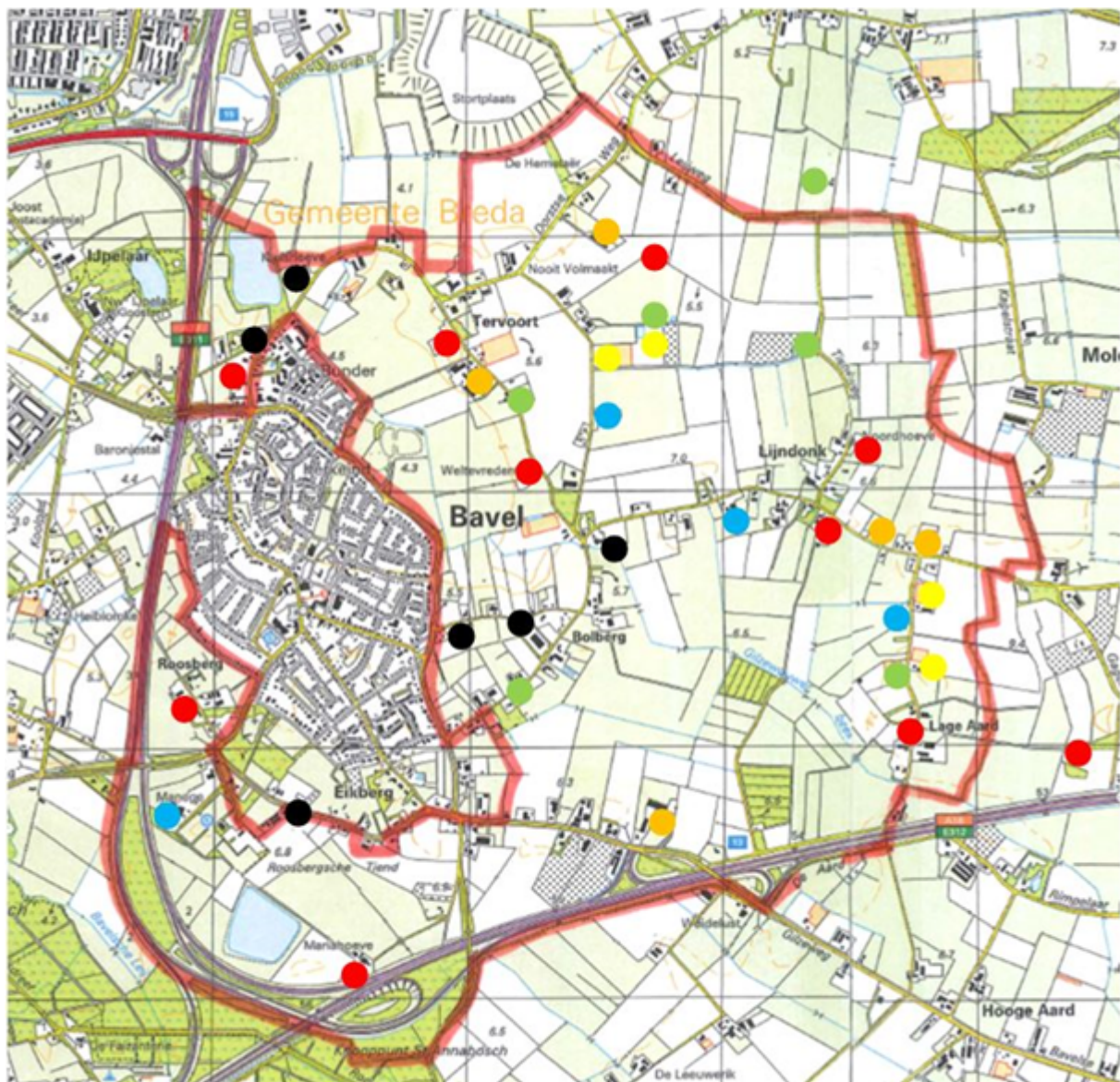
Om bedrijfsmatige activiteiten uit te mogen oefenen is een melding of vergunning volgens de Wet milieubeheer nodig. De milieuvergunning heet tegenwoordig 'omgevingsvergunning milieu'. Voordat de vergunning of melding akkoord is, wordt bekeken of voldaan wordt aan de afstandseisen. In het plangebied zijn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

5.8.3 Onderzoek

Binnen het plangebied van Buitengebied Oost bevinden zich 34 agrarische en agrarisch verwante bedrijven, waaronder:

- 18 veehouderijen: 9 melkvee, 5 varkens, 4 paarden;
- 4 glastuinbouwbedrijven;
- 5 akkerbouw/-tuinbouwbedrijven;;
- 1 champignonkweker
- 6 agrarisch aanverwante bedrijven.

Van de 18 veehouderijen zijn er 7 momenteel (2015) hobbymatig, niet in gebruik of voornemens te stoppen (3 melkvee, 3 varkens, 1 paarden). Figuur 5.3 geeft schematisch de locatie en spreiding van bedrijven weer.



Figuur 5.3 Agrarische bedrijven in plangebied Buitengebied Oost

Naast de agrarische bedrijven zijn er ca. 10 niet-agrarische bedrijven in het buitengebied gevestigd. Deze is voor een deel gericht op de agrarische sector, bijvoorbeeld in de vorm van loonwerkbedrijven en agrarische handelsbedrijven. Daarnaast komen bedrijven voor die niet aan de agrarische sector zijn gerelateerd en (dus) geen functionele binding met het buitengebied hebben.

Uitbreiding van bedrijven kan leiden tot enige nieuwe hinder rond de bestaande bedrijven. Dit kan betrekking hebben op het landschap, de openheid, licht, extra (vracht)verkeer en daarbijbehorende toename van luchtverontreiniging en geluidhinder. Gezien het beperkte aantal bedrijven en de verspreide ligging is de toename echter beperkt en leidt niet tot een wezenlijke toename van hinder. De uitbreiding van bedrijven wordt gerealiseerd conform de wettelijke eisen. Hiermee is geborgd dat de hinder beperkt is.

5.8.4 Conclusie

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

5.9 Geur

5.9.1 Algemeen

Geur kan in de leefomgeving hinder. Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot (emissie) van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon- en leefomgeving. In het buitengebied kan geur afkomstig van veehouderijen een bron van hinder zijn.

5.9.2 Regelgeving

Voor geur van dierenverblijven geeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het beoordelingskader bij vergunningplichtige bedrijven. Voor agrarische bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit, zijn de eisen uit de Wgv opgenomen in het Activiteitenbesluit. Daarnaast staan in het Activiteitenbesluit eisen voor het voorkomen en beperken van geurhinder van andere activiteiten (zoals de opslag van mest en het bereiden van bijvoer).

Maatregelen om de geursituatie in een gebied te verbeteren, zijn vaak gericht op het creëren van voldoende afstand tussen veehouderij en bewoonde omgeving. De Wgv biedt de mogelijkheid om met een gemeentelijke verordening de geurnormen af te stemmen op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (Ou/m ³ 98 percentiel), wel geuremissiefactor	Range gemeentelijke geurnorm (Ou/m ³ 98 percentiel)
NIET-CONCENTRATIEGEBIED		
Bebouwde kom	2	0,1 – 8
Buiten de bebouwde kom	8	2 – 20
CONCENTRATIEGEBIED		
Bebouwde kom	3	0,1 – 14
Buiten de bebouwde kom	14	3 – 35
Categorie geurgevoelig object	Wettelijke vaste afstand, geen geuremissiefactor	Afwijking vaste afstand ²
Bebouwde kom	100 meter	50 meter
Buiten de bebouwde kom	50 meter	25 meter

Deze verordening is ook van toepassing op bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit. Verder kan de overheid in het kader van de reconstructie, gebieden aanwijzen met als primaire bestemming veehouderij of juist wonen en recreëren. Maar ook maatregelen zoals technische voorzieningen bij de veehouderij zijn mogelijk. Veehouders moeten op grond van de [Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) (Wabo) voldoen aan de beste beschikbare technieken (BBT).

Gemeente Breda heeft in 2008 een geurverordening opgesteld, gebaseerd op de structuurvisie 2020. Hierin zijn de volgende afwijkende normen opgesteld:

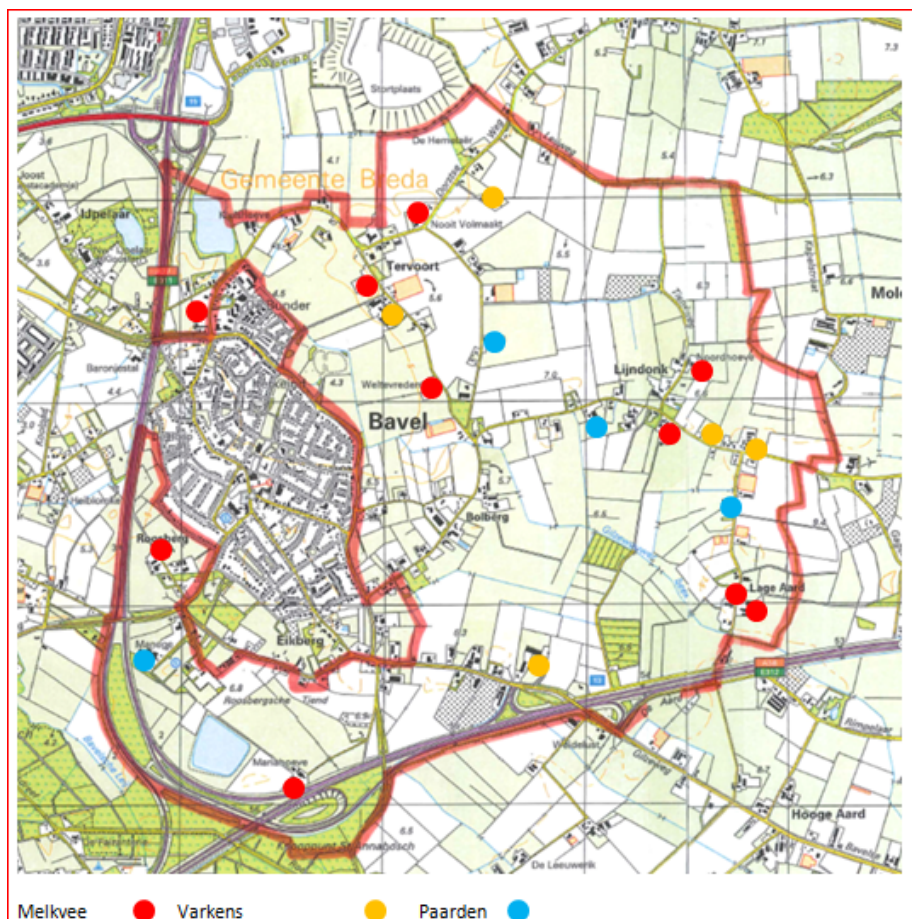
Gebied	Norm in ou/m ³ 98 percentiel
Bestaande bebouwde kommen, exclusief bedrijventerrein Hazeldonk	3
Nieuwe woon- en werklocaties, zoals aangeduid in de Structuurvisie Breda 2020; bedrijventerrein Hazeldonk	8
Buitengebied	14

5.9.3 Onderzoek

Binnen het plangebied zijn 5 bedrijven aanwezig met als hoofdtak intensieve veehouderij, allen varkensbedrijven. Er zijn geen pluimveehouderijen in Buitengebied Oost aanwezig. Daarnaast zijn er 9 melkveehouderijen en 4 paardenhouderijen.

Deze bedrijven zijn verspreid over het plangebied gelegen (zie figuur 5.4)

Zeven van deze bedrijven zijn hobbymatig, overwogen te stoppen en/of hebben momenteel geen vee (3 melkveehouderijen, 3 varkenshouderijen, 1 paardenhouderij).



Figuur 5.4 : Geurveroorzakende bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij stelt normen aan de geurbelasting van vergunningplichtige veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Intensieve veehouderijen blijken weinig tot geen uitbreidingsruimte (voor wat betreft geuremissie) te hebben. Juist intensieve veehouderijen veroorzaken geurhinder. Omdat deze bedrijven vanuit geur niet of slechts zeer beperkt kunnen uitbreiden is er geen knelpunt te verwachten ten aanzien van de cumulatieve geurbelasting.

Mestvergistingsinstallaties

Het bestemmingsplan laat toe dat bij iedere veehouderij het mogelijk is om een biovergistingsinstallatie op te richten. Biovergistingsinstallaties worden gesloten uitgevoerd (om lekkage van biogas te voorkomen) zodat geen geuremissie optreedt.

5.9.4 Conclusie

Door toepassing te geven aan de Wet geurhinder en veehouderij is er geen toename van geurhinder afkomstig van veehouderijen te verwachten.

5.10 Ammoniak

5.10.1 Algemeen

Door toepassing te geven aan de Wet geurhinder en veehouderij is er geen toename van geurhinder afkomstig van veehouderijen te verwachten.

5.10.2 Regelgeving

Het ammoniakbeleid is daarom gericht op een zo groot mogelijke verlaging van de ammoniakemissie uit stallen, ongeacht de ligging. Daarnaast is bekend dat een belangrijk deel van de ammoniakemissie uit stallen op korte afstand neerslaat. Hierdoor ontstaan depositiepieken op kwetsbare natuurgebieden. Om die reden krijgen vooral intensieve bedrijven binnen een zone van 250 meter van kwetsbare gebieden bij uitbreidingen te maken met extra beperkingen. Dit vloeit voort uit de Wet ammoniak en veehouderij. Provinciale staten hebben op 3 december 2008 de zeer kwetsbare gebieden in Noord-Brabant aangewezen. In het plangebied liggen meerdere zeer kwetsbare gebieden.

Wav-gebieden zijn zeer kwetsbare EHS-gebieden die in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) beschermd worden tegen de schadelijke uitstoot van ammoniak afkomstig uit mest. Het plangebied voor Buitengebied Oost maakt geen deel uit van Wav-gebieden (zie figuur 5.5). De dichtstbijzijnde Wav-gebieden zijn het Ulvenhoutse Bos (ten zuidwesten) en Boswachterij Dorst (ten noordoosten).

De overmaat aan ammoniak in de buitenlucht is ook een probleem voor het bereiken van de Natura 2000-doelen. In Breda is het Ulvenhoutse bos aangewezen als Natura2000-gebied. Maar ook Natura2000-gebieden buiten de gemeente- en landsgrens krijgen bescherming. Op 15 juli 2010 is de provinciale Verordening Stikstof en Natura 2000 Noord-Brabant in werking getreden. De verordening vindt zijn grondslag in de Natuurbeschermingswet en stelt beperkingen aan ammoniakemissies uit veehouderijen ten opzichte van de Natura2000-gebieden. Later is via een uitspraak van de Raad van State duidelijk geworden dat naar de provinciale stikstofverordening ook de Natuurbeschermingswet via een vergunningplicht rechtstreeks van toepassing is op bedrijven.

Op 1 april 2008 trad het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij (Besluit huisvesting) in werking. Als gevolg daarvan waren alle intensieve veehouderijen en grote rundveebedrijven verplicht om op 1 januari 2010 voorzieningen in de stallen aan te brengen om de ammoniakemissie te beperken. Door Rijk, provincies en gemeenten is in samenwerking met de sector een Actieplan Ammoniak en Veehouderij opgesteld. Veehouderijen kregen hiermee uitstel van de verplichting om de stallen aan te passen. Binnen enkele jaren moeten alle traditionele stallen zijn aangepast.

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

5.10.3 Onderzoek

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

5.10.4 Conclusie

De bepalingen in de regels borgen op voorhand dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot toename van stikstofdepositie op Wav-gebieden. En omdat stikstofdepositie het enige relevante aspect is in de beoordeling van effecten op Wav-gebieden, is daarmee tevens geborgd dat er geen negatieve effecten op Wav-gebieden zijn.

5.11 Lichthinder

5.11.1 Algemeen

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

5.11.2 Regelgeving

Een glastuinbouwbedrijf valt onder de algemene regels van het Besluit glastuinbouw milieubeheer, dat in 2012 op zal gaan in het Besluit landbouwactiviteiten milieubeheer. Assimilatiebelichting is altijd toegestaan mits voldaan wordt aan de voorschriften van het besluit. In het algemeen moet 98 % van de lichtuitstraling vanaf de bovenzijde van de kas, en 95 % vanaf de gevel op 10 meter afstand, worden gereduceerd. Er zijn overgangsbepalingen voor bestaande kassen, en er is ook differentiatie voor verschillende soorten van belichting. Uiteindelijk mag er uit zowel oude als nieuwe bedrijven, bij toepassing van assimilatiebelichting, geen lichtuitstraling meer zijn.

5.11.3 Onderzoek

Het lichtklimaat in het plangebied wordt voornamelijk bepaald door de snelwegen A27 en A58 aan de respectievelijk west- en zuidzijde (figuur 3.33). Daarnaast is er sprake van licht afkomstig van lokaal verkeer op de wegen in het plangebied, lokale agrarische bedrijven, andere bedrijven en/of instellingen en sportcomplexen.

De ontwikkelingen in bestemmingsplan Buitengebied Oost kunnen leiden tot extra lichtuitstoot.

Toename van glastuinbouw leidt bij gebruik van assimilatieverlichting (verlichting ter bevordering van groei van gewassen) tot toename van lichtuitstraling in het plangebied. Zonder afscherming van deze bronnen neemt de lichtuitstraling toe en daarmee naar verwachting ook de ervaren lichthinder door omwonenden. Het aantal glastuinbouwbedrijven in het plangebied is echter gering en daarmee ook de verwachte toename van licht bij uitbreiding.

Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven, anders dan glastuinbouw, leidt naar verwachting niet tot een wezenlijke toename lichthinder. Dit uitgaande van “traditionele” dichte stalvormen. Er is een ontwikkeling gaande die kiest voor open vormen van stallen. Het bestemmingsplan Buitengebied Oost laat deze stalvorm toe. Een open stalvorm kan lokaal leiden tot lichtuitstraling, die mogelijk door omwonenden als hinderlijk wordt ervaren. In tegenstelling tot de glastuinbouw is de verlichtingssterkte relatief beperkt (in vergelijking tot assimilatieverlichting in kassen) en vindt uitstraling langs de gevels plaats en niet naar boven.

Verlichting van paardenbakken is niet toegestaan in het bestemmingsplan. De mogelijk ervaren hinder hiervan zal niet toenemen. Lokaal kan tijdelijk tijdens de avondperiode lichthinder ervaren worden door het voorbijrijden van vrachtwagens / tractoren.

Er is op dit moment geen klachtensituatie binnen het plangebied bekend vanwege lichthinder door glastuinbouw.

5.11.4 Conclusie

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

5.12 Energie en duurzaamheid

5.12.1 Algemeen

Duurzaamheid en schone energie staan hoog op de bestuurlijke agenda in Breda. Breda heeft dan ook de ambitie om in 2015 CO₂-neutraal te zijn.

5.12.2 Regelgeving

Het Bredase klimaatbeleid is verwoord in de notitie 'Steek positieve energie in het klimaat' uit 2008 (Breda: een CO₂-neutrale stad in 2044). Aan dit klimaatbeleid is steeds voor de periode van 4 jaar een uitvoeringsprogramma gekoppeld (thans 2013 tot 2016). Binnen de thema's duurzame overheid, duurzame energieproductie, schone en zuinige mobiliteit, energiezuinige gebouwde omgeving, duurzame bedrijven en klimaatbestendige leefomgeving zijn een 70-tal projecten gedefinieerd. Met de uitvoering van deze projecten wordt een stap gezet om in 2044 CO₂ neutraal te zijn.

Klimaatverandering leidt tot meer hittegolven, vaker extreme neerslag en meer droogte perioden. Als steden zich hier niet op voorbereiden, heeft dit invloed op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van buurten, comfort in woningen en gebouwen, op de arbeidsproductiviteit, en leidt dit tot economische schade

Breda heeft met de bestuurlijke ondertekening van de Intentieverklaring Ruimtelijke Adaptatie (IVRA), hetgeen onderdeel is van het landelijke Deltaprogramma / Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie, de ambitie uitgesproken om in 2050 klimaatbestendig te zijn; in 2020 moet het onderwerp klimaatadaptatie in de gehele organisatie bekend en geborgd zijn.

In de Structuurvisie Breda 2030 heeft de klimaatverandering en het klimaatbeleid een prominente plek gekregen.

Klimaatadaptatie, ondergrond en energietransitie zijn belangrijke agendapunten in deze structuurvisie.

5.12.3 Onderzoek

Energie

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

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

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

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

- beperken energieverbruik;
- toepassen duurzamere energiebronnen (bv Warmte koude opslag bij glastuinbouw);
- efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Het streven is om nieuwe ontwikkelingen energie-neutraal uit te voeren (bijvoorbeeld energieneutrale kassen). Tevens zijn in het gebied potenties voor warmte- en koude opslag aanwezig. Koude- en warmteopslag in de bodem is een milieuvriendelijke én een comfortabele manier om de vraag naar warmte in een gebouw te regelen. Deze vorm van duurzamer bouwen wordt steeds meer toegepast.

Energietransitie en klimaatadaptatie

Energietransitie en klimaatadaptatie hebben ruimtelijke consequenties. Zonnepanelen op daken, windturbines (allerlei afmetingen), zonneweides, buurtaccu's, wateropslag maar ook klimaatadaptieve maatregelen enz. enz. enz. zullen ruimtelijk ingepast gaan worden.

In het plangebied zijn voornamelijk geen grote ruimtelijke energie-projecten gepland. De verwachting is echter dat klimaatadaptatie en energietransitie gedurende de planperiode ook ruimte zullen vragen in dit plangebied. Locaties, ruimtebeslag en dergelijke zijn nu nog niet bekend. Daarom is het nu nog niet mogelijk onderhavig bestemmingsplan hierop in te richten.

Duurzaam bouwen

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

Duurzaam bouwen is meer dan het toepassen of vermijden van bepaalde materialen. Ook de locatiekeuze, verkaveling, inrichting van de waterhuishouding, flexibel en levensloopbestendig bouwen, energievoorziening, veiligheid en gezondheid zijn aandachtspunten die onder deze noemer

thuis horen. In de nota "Kwaliteit wonen" zijn de eisen die gemeente Breda aan al deze aspecten stelt opgenomen. Als leidraad voor duurzamer bouwen maakt de Gemeente Breda gebruik van het Nationaal pakket Duurzaam Bouwen. Uitgangspunt is dat gebouwen en omgevingen gerealiseerd worden, die zowel nu als in de toekomst voldoen aan de wensen en eisen van de gebruikers.

Landbouw en klimaat

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

In Nederland wordt meer mest geproduceerd dan er uitgereden mag worden. De regering wil dat het overschot aan mest verwerkt gaat worden. Dit kan zijn het op het eigen bedrijf, of via initiatieven tot een gezamenlijke verwerking. De sector is nu aan zet om met oplossingen te komen. Gebeurt dit niet, dan zal de regering een wettelijke verplichting opleggen.

Mestverwerking is een duurzame technologie. Mestvergistingsinstallaties kunnen in vele vormen worden uitgevoerd, van eenvoudig geroerde tanks tot geavanceerde vergisters. Vergisten heeft als doel organische stof om te zetten in biogas. Biogas is een brandstof die meestal wordt verstoofd in een warmtekrachtinstallatie, waarbij elektriciteit en warm water worden geproduceerd. De opgewekte elektriciteit kan worden ingezet voor het eigen bedrijf, of worden aangeboden aan een derde, bijvoorbeeld een glastuinbouwbedrijf. Hoe dan ook, de sector zal lokaal of regionaal initiatieven moeten ontplooiën.

5.12.4 Conclusie

Klimaat en duurzaamheid zijn geen belemmering van de uitvoering van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 Toelichtingen bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planologisch-juridische vertaling van het beleid in het plangebied. In paragraaf 6.1 komen onder meer de uitgangspunten voor de juridische opzet en de opbouw van verbeelding en planregels aan de orde. In paragraaf 6.2 wordt de vertaling van het ruimtelijk beleid naar de bestemmingen toegelicht en in paragraaf 6.3 het vergunningstelsel.

6.1 Juridische opzet

Hoofdropzet

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

Inventarisatie plangebied

De inventarisatie van het plangebied heeft op verschillende manieren plaatsgevonden. Als basis voor de inventarisatie hebben gediend de thans in het gebied vigerende bestemmingsplannen en de daarin opgenomen bestemmingen alsmede de op basis daarvan opgestelde wijzigingsplannen of verleende ontheffingen (zie hoofdstuk 1 onder 1.3). Vervolgens is aan de hand van de meest recente topografische ondergrond en luchtfoto's bekeken waar veranderingen in het gebied zichtbaar waren. Tenslotte is het gebied in het 4e kwartaal van 2014 in het veld geïnventariseerd.

Retrospectieve toets

Veranderingen in het plangebied ten opzichte van de voorheen in het gebied vigerende bestemmingsplannen kunnen een gevolg zijn van constatering als gevolg van controles en/of diverse ingekomen verzoeken met de vraag een wijziging in het plan aan te brengen in verband met voorgenomen bouwplannen. Het kan dan gaan om vergrotingen van het bouw- of bestemmingsvlak, wijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning en uitbreiding parkeercapaciteit. Indien aan deze verzoeken medewerking kan worden verleend i. c. indien de verzoeken passen binnen de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan en de uitgangspunten van de Verordening ruimte, zijn deze wijzigingen in het onderhavige plan al doorgevoerd. Teneinde, indien noodzakelijk, het plankostenverhaal, de betaling van de eventuele planschade en de uit de Verordening ruimte voortvloeiende zorg voor de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing en/of sloop) veilig te stellen is/zal met alle belanghebbenden vooraf aan de vaststelling van dit plan een overeenkomst worden gesloten. Het gaat om de volgende projecten:

a. Wouwerbeekseweg 5 en Gilzeweg nabij 9

In de afgelopen jaren heeft de gemeente Breda, in het kader van woningbouwplannen rond de kern Bavel, gronden en opstallen verworven. Nu de gemeenten sinds enige tijd gebonden zijn aan woningbouwprogrammering en de keuze is gemaakt om de grootschalige uitbreiding in de omgeving van Bavel met woningen en bedrijventerreinen niet langer te realiseren zijn een aantal gronden (ook met opstallen) niet langer nodig. Nu deze niet langer nodig zijn voor een grootschalige ruimtelijke ontwikkeling in dat gebied is besloten deze gronden en opstallen te verkopen. Twee van die locaties zijn gelegen aan de Wouwerbeekseweg 5 en Gilzeweg, achter nummer 9. Teneinde de verkoopbaarheid van deze locaties te verbeteren is het voornemen gemaakt de bestemming van de locaties om te zetten van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming.

Teneinde de aanvaardbaarheid van deze omzetting te kunnen toetsen zijn deze getoetst aan het beleid uit de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant en het beleid van de gemeente Breda inzake het omzetten van agrarische bestemmingen in bedrijfsbestemmingen zoals dat is neergelegd in de bestemmingsplannen Buitengebied Noord en Buitengebied Zuid 2013 en zoals dat ook is opgenomen in het onderhavige plan. Deze beide ontwikkelingen voldoen

hieraan.

b. Wouwerbeekseweg 3

In het verleden zijn gronden en opstallen gekocht van de voormalige eigenaar van de woning aan de Wouwerbeekseweg 3 te Bavel. Toen is ook (schriftelijk vastgelegd) de afspraak gemaakt dat de woning meegenomen zou worden in de bestemmingsplanherziening voor de natuurontwikkeling nabij de Gilzewouwerbeek en deze woning daarin meegenomen zou worden met een woonbestemming. Hieraan is echter nooit uitvoering gegeven. Dit is de reden dat de wijziging van de bestemming van deze woning, van bedrijfswoning naar burgerwoning, nu alsnog hierin wordt meegenomen.

Verbeelding

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn met behulp van kleuren en/of arceringen de diverse gebieds- en functionele bestemmingen weergegeven alsmede diverse aanduidingen. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

Planregels en indeling

De planregels zijn gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008 en bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

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

In hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.2). Daarna volgt hoofdstuk 3 (Algemene regels) waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan.

6.2 Vertaling naar de bestemmingen

6.2.1 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' (A) biedt randvoorwaarden voor de voortzetting van het agrarisch gebruik. De bestemming is toegekend aan het overgrote deel van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn middels een aanduiding bouwvlakken opgenomen ten behoeve van de bestaande agrarische bedrijven binnen deze bestemming. Nieuwe bouwvlakken zijn niet mogelijk gemaakt. Wel is het onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt de bouwvlakken te vergroten en/of te veranderen tot maximaal 1,5 ha voor de reguliere permanente bedrijfsbebouwing en tot 3 ha ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen niet zijnde kassen en of tunnels. Bestaande glastuinbouwbedrijven hebben via de wijzigingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid verkregen tot maximaal 3,5 ha waarvan maximaal 3 ha uit glasopstanden mag bestaan.

Verder geeft deze bestemming diverse flexibiliteitsbepalingen op basis waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken van de gegevens regels.

In verband met de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het Natura 2000-gebied het Ulvenhoutse Bos mogen veehouderijen (voor zover het gaat om het uitbreiden van het aantal dieren) en glastuinbouwbedrijven niet zondermeer uitbreiden. Middels een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken indien wordt aangetoond dat met de uitbreiding de stikstofdepositie op het betrokken Natura 2000-gebied niet toeneemt.

6.2.2 Agrarisch met waarden - landschapswaarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden- landschapswaarden' (AW-L) is toegekend aan al het agrarische gebied waar bijzondere landschappelijke waarden (aardkundig, archeologisch, cultuurhistorisch en/of visueel-ruimtelijk) aanwezig zijn maar dat niet gekenmerkt wordt door bijzondere natuurwaarden. Binnen de Verordening ruimte zijn deze gronden aangeduid als groenblauwe mantel en gelegen rondom de ecologische hoofdstructuur. Het betreft grote delen van het plangebied.

De bestemmingsplanregeling AW-L, inclusief flexibiliteitsbepalingen en wijzigingsbevoegdheden, is grotendeels gelijk aan de bestemming Agrarisch, met dien verstande dat expliciet is bepaald dat de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en abiotische waarden moeten worden behouden, hersteld en/of ontwikkeld. Omwille van het behoud van de landschappelijke waarden is in de bestemming AW-L een vergunningenstelsel (Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) opgenomen dat specifiek toegesneden is op de landschappelijke waarden die in het plangebied voorkomen (zie paragraaf 6.3).

6.2.3 Bedrijf

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

De bedrijven zijn op de kaart aangegeven met een bestemmingsvlak. Rond de bebouwing is een bouwvlak getekend. Binnen dit bouwvlak is de bestaande bebouwing opgenomen en dient eventuele uitbreiding van de bebouwing te worden gerealiseerd. Uitbreiding van de gebouwen is mogelijk binnen het bouwvlak.

6.2.4 Groen

Binnen deze bestemming is een trapveldje, gelegen aan de Lange Bunder te Bavel opgenomen.

6.2.5 Horeca

Binnen het plangebied bevindt zich 1 horecagelegenheid, Van Ouds aan de Gilzeweg, deze is opgenomen binnen de bestemming Horeca.

6.2.6 Maatschappelijk

Binnen deze bestemming is de aan de Woestenbergsesweg aanwezige maatschappelijke voorziening opgenomen.

6.2.7 Natuur

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

6.2.8 Recreatie

Onder deze bestemming zijn de in het plangebied aanwezige recreatieve dag- en verblijfsvoorzieningen, waaronder ook recreatiewoningen, opgenomen. De bouw van nieuwe recreatiewoningen is niet toegestaan, anders dan ter vervanging van een reeds bestaande

recreatiewoning. Het aanwezige kampeerterrein is als zodanig aangeduid en hiervoor zijn specifieke regels opgenomen binnen de bestemming Recreatie. Per type voorziening zijn bouwregels opgenomen.

6.2.9 Sport

Binnen de bestemming zijn alle sportaccommodaties binnen het plangebied ondergebracht. Via een aanduiding zijn de functies van deze accommodaties aangegeven. Binnen deze bestemming is een regeling gegeven voor de eventuele lichtmasten en kantinegelegenheid bij deze sportaccommodaties. Binnen deze bestemming is tevens een regeling voor maneges opgenomen.

6.2.10 Verkeer

Een aantal verkeersbestemmingen is gegroepeerd binnen één artikel. Binnen deze bestemmingen zijn ook, voor zover aanwezig, de bermen, bermsloten en bermbeplanting opgenomen. De bestemming is toegekend aan alle wegen binnen het plangebied. Bovendien is bij lokale wegen een onderscheid opgenomen voor verharde en onverharde wegen. In de planregels is geregeld dat dit onderscheid in stand blijft. Binnen het plangebied zijn tevens een gedeelte van de A58 en de A27 opgenomen.

6.2.11 Water

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

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

6.2.12 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan bestaande burgerwoningen. De nieuwbouw van extra burgerwoningen is niet toegestaan. Ten aanzien van uitbreiding is het uitgangspunt gehanteerd dat bestaande woningen mogen worden vergroot tot maximaal 750 meter³. Bij iedere woning mogen bijgebouwen (zowel vrijstaand als aangebouwd) worden opgericht met een gezamenlijk grondoppervlak van ten hoogste 100 meter².

In het plan is een mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels om zo vrijstaande bijgebouwen uit te breiden met 20% van respectievelijk de oppervlakte dan wel de inhoud van de op het bouwperceel staande en te slopen bijgebouwen (bijvoorbeeld voormalige bedrijfsgebouwen). Hieraan is een maximum oppervlakte van 200 meter² per bouwperceel verbonden. Tevens mag, met een omgevingsvergunning, de woning met 20% van de te slopen bijgebouwen tot een maximum van 150 meter³ worden vergroot, waarbij de woning een maximale inhoud mag krijgen van 900 meter³.

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

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

In het algemeen is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen ten behoeve van woningvermeerdering. De splitsing van een woning of de verbouw van een bijgebouw tot extra woning is mogelijk, indien het gaat om een rijksmonument, een gemeentelijke monument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Woningvermeerdering kan namelijk bijdragen aan de handhaving van de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van deze woningen. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat een en ander binnen het bestaande bouwvolume plaats dient te vinden. Bovendien is het mogelijk een schuur met waarde te verbouwen tot woning onder de voorwaarde dat ter plaatse nooit meer dan 2 woningen ontstaan.

6.2.13 Dubbelbestemmingen

In het plan zijn naast de diverse bestemmingen ook een aantal dubbelbestemmingen opgenomen. Daar gelden naast de regels voor de basisbestemming ook nog specifieke regels voor zaken die eveneens binnen het plangebied aanwezig zijn. Hieronder een opsomming hiervan.

6.2.13.1 Leiding

Binnen deze dubbelbestemming zijn diverse leidingen opgenomen. De opgelegde regels zijn er voor bedoeld om de leidingen te beschermen tegen invloeden door diverse werkzaamheden. Ontheffing hiervan is mogelijk na de leidingbeheerder te hebben gehoord.

6.2.13.2 Waarde - archeologie

Hierbinnen zijn de archeologisch waardevolle gebieden en gebieden met hoge of middelhoge verwachtingswaarde opgenomen. De regels zijn ook hier bedoeld om een afdoende beschermen te bieden aan de genoemde functies.

6.2.13.3 Waarde - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Hierbinnen zijn de beschermingszones voor de natte natuurepaleis opgenomen. Op deze gronden mag geen bebouwing of andere werken of werkzaamheden worden uitgevoerd dan nadat is gebleken dat hiermee geen onevenredige schade aan de grondwaterstand wordt veroorzaakt.

6.2.13.4 Waarde - cultuurhistorie

Binnen deze dubbelbestemming zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van als zodanig op de verbeelding aangewezen cultuurhistorisch waardevolle gebieden en gebouwen. Naast een verbod om te bouwen, waarvan overigens onder voorwaarden kan worden afgeweken, is er tevens een vergunningplicht opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en voor het slopen van bouwwerken.

6.2.14 Aanduidingen

Er zijn aanduidingsregels opgenomen voor:

6.2.14.1 Aanduiding 'veiligheidszone – leiding gas'

In het kader van externe veiligheid moeten nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen op gronden met deze aanduiding vooraf worden getoetst en voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.

6.2.14.2 Aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen weg - gr contour'

In het kader van externe veiligheid moeten nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen op gronden met deze aanduiding vooraf worden getoetst en voldoen aan het groepsgebonden risico.

6.2.14.3 Aanduiding "molenbiotoop"

In verband met de aanwezigheid van een molen mag de hoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen deze aanduiding niet meer bedragen dan 23 meter.

6.2.14.4 Aanduiding 'Vrijwaringszone-radar'

Om radarverstoring te voorkomen mogen gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van deze aanduiding niet meer bedragen dan 113 meter.

6.2.14.5 Aanduiding 'vrijwaringszone - weg'

Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking van een verbreding van de betreffende weg. Het oprichten van bebouwing en of het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en het uitvoeren van werkzaamheden op deze gronden is daarom uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de wegverbredingen.

6.2.14.6 Aanduiding 'wro - zone zoekgebied voor behoud van watersystemen'

Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en herstel van watersystemen. Het oprichten van bebouwing hierop is uitsluitend toegestaan indien het

gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van watersystemen. Voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakte van meer dan 100 m² en/of voor het ophogen van gronden is een omgevingsvergunning vereist.

6.2.14.7 Aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone'

Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden tevens bestemd voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Het oprichten van bebouwing hierop is uitsluitend toegestaan indien het gebied hierdoor niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakte van meer dan 100 m² is een omgevingsvergunning vereist.

6.2.14.8 Aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone'

Ter plaatse van de aanduiding geldt het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In deze zone is het verboden om zonder vergunning of toestemming putten te slaan. Verder is het verboden gaten te maken of graafwerkzaamheden te verrichten dieper dan 2,5 meter.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Algemene afwegingsaspecten

Bij de toetsing van een aanvraag voor een vergunning spelen de onderstaande afwegingsaspecten een rol:

De locatie van de geplande activiteit

De locatie betreft de plaats waar de te ondernemen activiteit plaats zou moeten vinden. Indien nodig, dient onderzocht te worden of er plaatsen zijn waar de activiteit minder schadelijke effecten heeft op de in het geding zijnde waarden en/of de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming. Het is mogelijk dat er geen geschikte locaties aanwezig zijn.

De omvang van de activiteit

Bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit zou moeten worden uitgeoefend en naar de reikwijdte van de effecten van de activiteit. Indien nodig, dient onderzocht te worden of het mogelijk is de activiteit op een kleiner oppervlak te laten plaatsvinden.

De aard van de activiteit

Met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect daarvan nauwkeurig omschreven dienen te zijn. Bepaalde activiteiten kunnen dermate schadelijk zijn voor de in het geding zijnde waarden en/of voor de realisering van de bestemmingsdoeleinden van de betreffende bestemming, dat de vergunning niet kan worden verleend.

Het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen

Het kan voorkomen dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of bepaalde delen van een etmaal minder schadelijk is, waardoor het de voorkeur verdient de activiteit in die periode uit te voeren.

De mogelijkheden voor herstel

Het kan mogelijk zijn dat een schadelijke activiteit gecompenseerd kan worden door deze na de ingreep te herstellen, voorwaarden te scheppen voor herstel of door de waarden die verloren gaan door de activiteit op een andere plaats te realiseren, eventueel in een andere bestemming.

Voor de compensatie gelden de volgende criteria:

1. bij de activiteit zelf dient zoveel als mogelijk invulling gegeven te worden aan landschappelijke inpassing en voorkomen of verminderen van de nadelige effecten;
2. gestreefd moet worden naar een nieuwe ten minste gelijkwaardige ecologische samenhang;
3. gestreefd moet worden naar vervanging door nieuwe natuur van gelijke aard;
4. de ecologische functionaliteit en landschappelijke karakteristiek van de Groenblauwe Mantel dient intact te blijven;

5. de compenserende maatregelen dienen in beginsel een areaal te beslaan dat minimaal even groot is als het gebied dat door de ingreep wordt ingenomen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de tijd die nodig is voor het ontstaan van de vervangende waarden. (>25 jr => oppervlak + 1/3)
6. de aard en omvang van de compensatie worden mede bepaald door de invloeden die de ingreep uitoefent op zijn omgeving en de aard van het gebied waar compensatie plaatsvindt;
7. de compenserende maatregelen dienen in beginsel plaats te vinden in de (directe) omgeving van de ingreep buiten agrarische bouwvlakken;
8. compensatie dient te passen binnen het lokaal afgewogen beleid;
9. inrichting, beheer en duurzaamheid dienen gewaarborgd te zijn;
10. bij de realisering van compensatie moet gestreefd worden naar robuustheid in groene structuren in samenhang met de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische karakteristiek.

Het maatschappelijk belang in relatie tot het economisch belang

De effecten op de te beschermen waarde (maatschappelijk belang) dienen in een aantal gevallen te worden afgewogen tegen het economisch belang van de aanvrager. Dit economisch belang zal in veel gevallen samenhangen met de agrarische functie.

In zijn algemeenheid geldt dat de activiteit er niet toe mag leiden dat de betreffende waarden en/of de doelstellingen van de betrokken bestemming onevenredige schade zullen oplopen.

Dit kan mogelijk worden voorkomen door het stellen van nadere voorwaarden zoals fasering, beperking van de oppervlakte en compenserende maatregelen. Eén en ander zal dienen te geschieden in overleg met de aanvrager en zo nodig, na ingewonnen advies of onder begeleiding van deskundigen.

Voor werken en/of werkzaamheden die binnen de agrarische bouwvlakken worden uitgevoerd is, behoudens dubbelbestemmingen, geen vergunning noodzakelijk. Eveneens is voor normale agrarische bedrijfsvoering buiten agrarische bouwvlakken geen vergunning vereist. Verder zijn in de planregels nog enkele andere uitzonderingen opgenomen, waarnaar hier kortheidshalve wordt verwezen.

6.3.2 Specifieke afwegingsaspecten

Bij de toetsing van een aanvraag voor een vergunning binnen de bestemming Agrarisch en Agrarisch met waarden spelen de navolgende specifieke afwegingsaspecten een rol. Het beleid gaat uit van de aanwezige kwaliteiten van het gebied waarbij worden onderscheiden:

- de abiotische waarden
- de natuurwaarden
- de landschappelijke waarden

Deze waarden differentiëren de gebruiksbepalingen en het vergunningstelsel.

De volgende afwegingskaders zijn van toepassing bij de toetsing van een aanvraag:

Afwegingskader inzake abiotische waarden

In de gebieden met de bestemming Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden gaat het ten eerste om het bieden van een basisbescherming van de abiotiek (bodem, reliëf en hydrologie) als veiligstelling voor (bestaande en te ontwikkelen) natuurwaarden. De bescherming bestaat hieruit dat ingrepen in de bodem en waterhuishouding moeten bijdragen aan de veiligstelling of verbetering van de abiotiek voor natuur en landschap. Ingrepen in de waterhuishouding zijn gereguleerd in beheersplannen en keuren van waterschappen. In het geval er een vergunningvereiste ter bescherming van dezelfde waarden is krachtens de vigerende Keur komt de vergunningvereiste te vervallen.

Afwegingskader inzake natuurwaarden

Naast de bescherming van abiotische waarden dient het gebruik van gronden voorts gericht te zijn op het in stand houden en/of ontwikkelen van het leefgebied van de benoemde doelsoortgroepen. Eventuele ingrepen in leefgebieden van de doelsoortgroepen dienen bij te dragen aan de instandhouding of ontwikkeling van de desbetreffende doelsoortgroep. Bij de handhaving en afweging is het van belang de voorwaarden na te gaan die een doelsoort aan de omgeving stelt, zoals wel of geen houtopstanden, wel of geen reliëf. Ook kan het gaan om de manier van uitvoering of het tijdstip.

De doelsoortgroep in dit gebied zijn met name amfibieën en reptielen. Voor amfibieën en reptielen gaat het om voldoende vochtige en natte situaties in combinatie met beschutting en struikgewas

(aaneensluiting van deelbiotopen). De inrichting van deze terreinen is veelal kleinschalig van aard. Het diepploegen en het verwijderen van houtgewas en landschapselementen zijn in de regel niet toegestaan.

Afwegingskader inzake landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Binnen de gebieden met de bestemming Agrarisch met waarden - landschapswaarden kunnen verschillende landschapstypen worden onderscheiden. Deze landschapstypen staan voor een pakket aan aardkundige, cultuurhistorische en/of visueel-ruimtelijke waarden die met elkaar samenhangen. Per landschapstype geldt een regime dat gericht is op het behoud van de specifieke landschappelijke kwaliteiten ter plaatse.

Beekdal

Doel is het behoud van de relatieve openheid en het reliëf in het beekdal. Openheid wordt gewaarborgd door afwezigheid van bebouwing, bos en gesloten opgaande beplantingen en door aanwezigheid van lange en ruime zichtlijnen en weidegronden. Beplanting tbv vergroting/herstel van de biodiversiteit wordt in het beekdal niet uitgesloten maar hierbij is maatwerk nodig.

Oude cultuurgronden

Doel is het behoud van het halfopen en cultuurhistorisch waardevolle coulissenlandschap dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van boerenerven, houtwallen, bosschages, lanen en landbouwgronden.

Landgoederenstructuur

Doel is het behoud van de typische en cultuurhistorisch waardevolle landgoedkenmerken van het landschappelijk raamwerk zoals de beplantingsstructuur met lange lanen die ervoor zorgen dat het ertussen gelegen gebied met bos, water en landbouwgronden een eenheid vormt.

Jonge ontginningen (Heideontginningen)

Doel is het behoud van de openheid en rechte lijnen waardoor deze gebieden landschappelijk worden gekenmerkt.

Veenpolder (Veengebied)

Doel is het behoud van de grootschalige openheid van de veenpolder, door afwezigheid van bebouwing en opgaande beplantingen en door het behoud van weidegronden.

Bos

Doel is het behoud van begroeiing die voornamelijk uit bomen bestaat.

Afwegingskader inzake archeologische waarden

Het onderzoek heeft aangetoond dat binnen het plangebied verschillende arealen aan te wijzen zijn met een lage tot hoge archeologische verwachtingswaarde uit de diverse archeologische tijdspannen. Ook zijn diverse archeologisch waardevolle terreinen aanwezig. Daarnaast is gebleken dat een groot deel van de infrastructuur binnen het plangebied van cultuurhistorische waarde is. Archeologische en cultuurhistorische waarden zijn onlosmakelijk verbonden met de bodem en daardoor erg kwetsbaar m.b.t. bodemingrepen. Het verdient de aanbeveling om bij de verdere planvorming en bij het gebruik van gronden zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, zoals de verschillende relicten van de Tachtigjarige Oorlog en de middeleeuwse infrastructuur van het gebied zouden zelfs uitermate geschikt kunnen zijn als inspiratiebron bij de planvorming en/of verdere inrichting van het gebied.

De verschillende archeologische waardevolle terreinen en verwachtingszones (laag, middelhoog en hoog) laten zich vertalen in verschillende adviezen met betrekking tot geplande ingrepen. De voorgestelde maatregelen (zie planregels) hebben betrekking op het creëren van de mogelijkheid voor het maken van een nadere archeologische afweging bij eventuele toekomstige grootschalige bodemingrepen in het plangebied. Dit voorschrift sluit aan op de procedures die in het kader van de implementatie van het verdrag van Valletta (Malta) verplicht worden gesteld. In de vernieuwde wetgeving t.a.v. archeologie wordt het verplicht om op een verantwoorde wijze met het archeologische bodemarchief om te gaan. Dit wil zeggen dat door het bevoegde gezag (de Gemeente Breda) wordt vastgesteld of en welke vorm van archeologisch onderzoek of andere maatregelen op het te verstoren terrein noodzakelijk zijn. De Gemeente Breda baseert zich daarbij op deskundig advies gekoppeld aan

het noodzakelijke vooronderzoek. De kosten van vooronderzoek en, eventuele daaropvolgende, archeologische uitvoeringsmaatregelen worden verhaald op de exploitant. De gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde en de archeologisch waardevolle terreinen zijn is weergegeven met een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. In deze dubbelbestemming zijn de regels opgenomen met betrekking tot bouwen terwijl er voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden een koppeling is gelegd met het vergunningstelsel.

In het gebied worden de volgende categorieën onderscheiden:

Geen archeologische beperkingen

Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraving van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is.

Lage archeologische verwachting

Gebieden waar op archeologische gronden bodemverstoringen zijn toegestaan. In deze gebieden met een lage archeologische verwachting is archeologisch vooronderzoek alleen noodzakelijk bij grootschalige inrichtingsplannen van 5 hectare of meer en MER-plichtige projecten.

Middelhoge archeologische verwachting

Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter niet toegestaan, tenzij er sprake is van een gunstig archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eerst nadat eventueel een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd.

Hoge archeologische verwachting

Gebieden waar bodemroeringen op basis van de hoge archeologische verwachting aan een vergunning verbonden zijn (= archeologische onderzoeksgebieden). In deze gebieden moeten bodemroeringen vermeden worden. Indien bodemroeringen onvermijdelijk zijn dan altijd vooraf gegaan door een archeologisch vervolgonderzoek. Het gaat hierbij eveneens om bodemroeringen dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter. Burgemeester en wethouders is in een dergelijk geval verplicht het Cultureel Erfgoed om advies te vragen over de voorwaarden waaronder vergunning verstrekt kan worden.

Archeologische waardevolle terreinen

Dit zijn gebieden met behoudenswaardige oudheidkundige waarden. Deze gebieden zijn primair of mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen. De archeologisch waardevolle terreinen zoals deze zijn aangegeven op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Breda worden van een planologische bescherming voorzien. Het beleid is gericht op het beschermen van de archeologische waarden ter plaatse en het openhouden van de mogelijkheden voor archeologisch onderzoek. In deze bestemming zijn geen bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Dit is uitsluitend mogelijk via vrijstelling. Hierbij gelden de voorwaarden dat geen aantasting ontstaat voor de archeologische waarden en dat het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda wordt gehoord. Bepaalde werken en werkzaamheden zijn gebonden aan een vergunning. Hierdoor kan dit worden afgewogen tegen de voorkomende waarden overeenkomstig onderstaande tabel.

Archeologische Verwachting	Beleidsmaatregelen
Roze = hoge archeologische verwachting	Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de hoge archeologische verwachtingswaarde. Bodemroeringen die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. In deze gebieden dienen bodemroeringen dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 m ² altijd vooraf te worden gegaan door een archeologisch vooronderzoek, eventueel uitmondend in vervolgonderzoek. Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda dient vooraf op de hoogte te worden gebracht van de geplande ingrepen.
Groen = middelhoge archeologische	Gebieden waar bodemroeringen strijdig zijn met de middelhoge

verwachting	archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 30 cm -mv en met een oppervlak groter dan 100 m ² , tenzij er sprake is van een gunstig archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eerst nadat eventueel een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd.
Geel = lage archeologische verwachting	Gebieden waar op archeologische gronden bodemverstoringen zijn toegestaan. In deze gebieden met een lage archeologische verwachting is archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk bij grootschalige inrichtingsplannen van 5 hectare of meer en MER-plichtige projecten.
Gearceerd = verstoorde terreinen	Geen archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraven van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is.
Archeologische Waarden	Beleidsmaatregelen
Rood = Archeologisch waardevolle terreinen(= terreinen van archeologische waarde en terreinen van hoge en zeer hoge archeologische waarde)	Gebieden met behoudenswaardige oudheidkundige waarden. Deze gebieden zijn primair of mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Afwegingskader attentiegebied EHS

In het gebied bestemd als attentiegebied EHS dient getoetst te worden of door het uitvoeren van deze werkzaamheden de voor natuur waardevolle waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

6.3.3 Toetsing per activiteit

De waarden worden beschermd middels een stelsel van vergunningen en verbodsbepalingen. Of een bepaalde activiteit verboden of vergunningplichtig wordt gesteld is afhankelijk van de in het geding zijnde waarden. Een overzicht van vergunningen en verbodsbepalingen is opgenomen in de "Tabel vergunningen".

(1) Het verlagen, vergraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen.

Deze activiteit kan van belang zijn voor verbetering van de vlakteligging van het perceel en/of het bodemprofiel. De noodzaak hiervoor neemt toe naarmate het grondgebruik intensiever is. Vooral de huiskavel dient mogelijkheden te bieden voor een optimale exploitatie.

Ook het graven ten behoeve van de aanleg van ondergrondse transport- of communicatieleidingen wordt onder deze activiteiten begrepen. Uitgangspunt is dat bestaande tracés zoals wegbermen zo veel mogelijk worden gevolgd en dat landschapselementen niet onnodig beschadigd worden. De vergunningvereiste is niet van toepassing op het aanbrengen van beregeningsleidingen.

Ook het vergraven van de bodem ten behoeve van natuurontwikkeling is vergunningplichtig maar wordt in principe toegestaan als omliggende belangen niet onevenredig worden geschaad. In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde zijn het verlagen, vergraven en/of egaliseren van de bodem over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm niet toegestaan. Het ophogen van gronden in deze gebieden is aan een vergunning verbonden. Het ophogen van de bodem is vergunningplichtig binnen alle bestemmingen/ aanduidingen die genoemd zijn in het vergunningstelsel.

(2) Het diepwoelen of diepploegen van gronden

Voor het gebruik van gronden door volwaardige agrarische bedrijven wordt diepwoelen/diepploegen toegepast ten behoeve van grondverbetering. Hieronder worden ingrepen verstaan die het omkeren van het bodemprofiel of het mengen van de bovengrond betreffen in een laag van 30 cm of meer. Ploegen tot 50 cm diepte wordt bij agrarisch gebruik als normaal onderhoud beschouwd. In agrarische gebieden met natuurwaarden kan diepploegen/diepwoelen de natuurwaarden aantasten en is deze activiteit dan ook omgevingsvergunningplichtig.

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het woelen/omploegen van de bodem over een oppervlakte van 100 m² en dieper dan 50 cm niet zondermeer toegestaan.

(3) Het aanleggen en/of (half-)verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen:

Voor het gebruik van gronden door volwaardige agrarische bedrijven is een goede ontsluiting van belang ten behoeve van de verplaatsing van vee en werktuigen. Er worden eisen gesteld aan de situering, de breedte en de verharding. Daarnaast kan het wenselijk zijn voor recreatief fietsen en wandelen ingrepen te doen in de infrastructuur.

Criteria voor de afweging zijn het niet beschadigen van aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en het tegengaan van toename van gemotoriseerd verkeer. In veel gevallen zal de voorkeur uitgaan naar semiverhardingen. In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het verharden van de bodem aan een vergunning gebonden om te toetsen of dit een verstoring van het historisch bodemarchief tot gevolg kan hebben.

(4) Het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Het aanbrengen van tijdelijke lage tunnels de bestemming Natuur uitgesloten en binnen gebieden met natuurwaarde, landschappelijke of cultuurhistorische waarde vergunningplichtig.

(5) Het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen of struwelen alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten.

Deze activiteit kan noodzakelijk zijn voor volwaardige agrarische bedrijven. Randbeplanting kan leiden tot opbrengstderving door beschaduwing en hinderlijke wortelgroei. Anderzijds kan beplanting juist zorgen voor een gunstig microklimaat voor gewassen. In het natuur- en bosgebied is het vellen of rooien van houtgewas toegestaan voor zover het noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden of de instandhouding van het gebied. Het rooien van houtgewassen als agrarische teelt valt onder normale agrarische bedrijfsvoering en valt om die reden niet onder het vergunningstelsel. In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het rooien van houtopstanden waarbij stobben worden verwijderd aan een vergunning verbonden.

Landschapselementen, ook bomenrijen zijn als Natuur bestemd.

(6) Het beplanten van gronden met houtgewas (bos, heesters) alsmede het aanleggen en/of aanplanten van landschapselementen.

Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van opgaand houtgewas als bos, bomenrijen, houtsingels of struweel, bijvoorbeeld langs kavelgrenzen of langs wegen alsook het aanleggen van kleine landschapselementen als poelen, ruigten, e.d..

Landschapselementen kunnen van groot belang zijn voor leefgebieden van planten- en/of diergemeenschappen. Aanleg van dergelijke elementen is vergunningplichtig in gebieden met actuele en potentiële natuurwaarden waarbij het criterium is dat een nieuw element meer waarden moet toevoegen dan dat het aantast. Ook landschappelijke waarden kunnen door het aanbrengen van houtgewas worden geschaad. Criterium voor de afweging is hier of het aanbrengen van beplanting de karakteristieke landschappelijke opbouw aantast.

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het beplanten van gronden met houtgewas aan een vergunning gebonden om te toetsen of dit een verstoring van het historisch bodemarchief tot gevolg kan hebben.

(7) Het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van sierteelt of boomteelt.

Het aanbrengen van houtgewas ten behoeve van agrarische teelt is in de agrarische gebieden met natuurlijke waarden omgevingsvergunningplichtig omdat het de voor weidevogels noodzakelijke openheid kan aantasten. Binnen het overig gebied met de bestemming Agrarisch met waarden-landschapswaarden is de aanplant ook aan een vergunning gebonden. Criterium voor de afweging is hier of het aanbrengen van beplanting de karakteristieke landschappelijke opbouw aantast.

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het beplanten van gronden met houtgewas eveneens aan een vergunning verbonden. Bestaande percelen met hout- of sierteelt kunnen zondermeer opnieuw ingeplant worden.

(8) Het permanent, voor een aaneengesloten periode langer dan 2 jaar, omzetten van grasland in bouwland.

Onder het permanent omzetten van grasland in (tuin)bouwland wordt verstaan het verwijderen van het grasland om de grond blijvend als (tuin)bouwland te gebruiken.

In de in de agrarische gebieden met actuele en potentiële natuurlijke waarden is het permanent omzetten van grasland aan een vergunning verbonden. Afgewogen dient te worden of deze activiteit leidt tot aantasting van de aanwezige natuurwaarden (weidevogels, amfibieën).

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het omzetten van grasland in bouwland aan een vergunning gebonden om te toetsen of dit een verstoring van het historisch bodemarchief tot gevolg kan hebben.

(9) Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van vaarten, waterlopen, sloten en greppels.

Aanpassingen aan het profiel van watergangen, sloten en greppels hebben effect op aanwezige slootkantvegetaties en daarvan afhankelijke fauna, op de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen en op het aanwezige reliëf en zijn dientengevolge in gebieden met natuurlijke en landschappelijke waarden aan een vergunning gebonden.

In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren aan een vergunning gebonden om te toetsen of dit een verstoring van het historisch bodemarchief tot gevolg kan hebben.

(10) Het beïnvloeden van de waterhuishouding door de aanleg of reconstructie van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.

Deze werkzaamheden zijn uitsluitend vergunningplichtig voor zover daarbij hydrologische en natuurlijke waarden in het geding zijn. Voor zover de werkzaamheden slechts betrekking hebben op het kwantitatieve waterbeheer geldt de vergunningvereiste krachtens de vigerende Keur van het Waterschap. De vergunningvereiste in het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het (negatie) beïnvloeden van de gewenste natuurfunctie ter plaatse. In gebieden met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde is het beïnvloeden van de waterhuishouding door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage aan een vergunning gebonden om te toetsen of dit een verstoring van het historisch bodemarchief tot gevolg kan hebben.

(11) Het aanbrengen van kades of het wijzigen daarvan.

Het aanbrengen of wijzigen van kades is vergunningplichtig binnen alle bestemmingen/ aanduidingen die genoemd zijn in het vergunningstelsel.

Overzicht van werken en werkzaamheden

Bodem

1. Het verlagen, vergraven of egaliseren van de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen. Het ophogen van de bodem¹.
2. Het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, alle dieper dan 0,50m.
3. Het aanleggen en/of verharden van bedrijfswegen, onderhoudspaden, paden voor dagrecreatief medegebruik, dan wel het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.
4. Het aanbrengen van tijdelijk teeltondersteunende voorzieningen.

Beplanting/grondgebruik

5. Het vellen of rooien van houtgewas als bos, houtsingels, boomgroepen struwelen alsmede het verwijderen van landschapselementen als poelen, moerasjes en ruigten.
6. Het beplanten van gronden met houtgewas (bos heesters) alsmede het aanleggen en/of aanplanten van landschapselementen.
7. Het beplanten van gronden met opgaand houtgewas ten behoeve van sierteelt of boomteelt.
8. Het permanent, voor een aaneengesloten periode langer dan 2 jaar, omzetten van grasland in bouwland.

Water²

9. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van vaarten, waterlopen, sloten en greppels.
10. Het beïnvloeden van de grondwaterstand door de aanleg van een werk voor bemaling, onderbemaling of drainage.

11. Het aanbrengen van kades of het wijzigen daarvan²

1 Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een vergunning als bedoeld in lid 1 horen burgemeester en wethouders het ter plaatse bevoegde gezag.

2 Deze werkzaamheden zijn uitsluitend vergunningplichtig voor zover daarbij landschappelijke waarden (aardkundig, cultuurhistorisch, visueel-ruimtelijk) en of natuurlijke waarden in het geding zijn. De waterhuishoudkundige aspecten zijn veiliggesteld via de Keur van het Waterbeheerplan.

Tabel van vergunningen en gebruiksverboden

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
(Dubbel) Bestemmingen											
Natuur	A	A	A	S	A	A	S	A	A	A	A
Agrarisch met waarden-landschapswaarde	A	+	A	A	A	A	A	A	A	A	A
Water	A	+	A	+	A	A	A	+	A	A	A
Waarde-Archeologie	A	A	A	+	A	A	A	A	A	A	A
Waarde-attentiegebied ecologische hoofdstructuur	A	A	A	A	+	+	+	+	A	A	+
Waarde- Cultuurhistorie	A	+	A	A	A	A	A	A	A	+	A

+: toegestaan A: vergunning vereist S: strijdig gebruik

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. In paragraaf 7.2 is beschreven of de grondexploitatiewet van toepassing is op (delen van) het bestemmingsplan en op welke wijze hier uitvoering aan is gegeven. In paragraaf 7.3 is aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan uitgevoerd zal worden.

7.2 Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

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

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

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen. Voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) hoeft ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

7.3 Financiële haalbaarheid

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat met name ten aanzien van de bouwvlakken voor de agrarische bedrijven er geen ontwikkelingsmogelijkheden meer worden geboden dan ze nu ook al hebben. Aanpassingen van de bouwvlakken hebben alleen plaatsgevonden op basis van reeds bestaande bebouwing dat nog niet binnen het bouwvlak was gesitueerd en in de gevallen waar dit middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd. Verder wordt geen nieuwbouw van woningen of andere ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt welke onder voornoemde afdeling van de Wro vallen. Het stellen van locatie-eisen aan openbare ruimte of middels woningbouwcategorieën is in onderhavig plan niet aan de orde en behoeft er geen fasering te worden opgenomen.

Ten behoeve van het onderhavige plan hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.

HOOFDSTUK 8 Vooroverleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

Voor het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' zal het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening gevoerd worden. De resultaten hiervan zullen in deze paragraaf verwerkt worden.

In het kader van het vooroverleg zal het conceptontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013' voorgelegd worden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Prorail regio Zuid
4. NV Nederlandse Gasunie
5. Brabant Water
6. NV Nederlandse Spoorwegen te Utrecht
7. Brabantse Milieufederatie
8. ZLTO Afdeling Breda
9. Enexis BV
10. Rijkswaterstaat Noord-Brabant
11. Burgemeester en wethouders van de gemeenten Oosterhout, Alphen-Chaam en Gilze-Rijen.
12. Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed
13. Kamer van Koophandel West Brabant
14. Staatsbosbeheer regio Zuid.

8.2 Inspraak

Voorts zal het conceptontwerp van het bestemmingsplan in het kader van de inspraak aan de burgers voorgelegd worden. Hiertoe zal het plan ter inzage gelegd worden en zal een informatiebijeenkomst georganiseerd worden. De resultaten van de inspraak zullen verwerkt worden in een aparte commentaarnota inspraak.