Bijlagen
Ontwerp Structuurvisie Breda2030

Koers in beeld

14 mei 2013

Gemeente Breda

A4 kaft bijlage structuurvisie 2030.indd 1 02-05-13 11:57

Inhoud

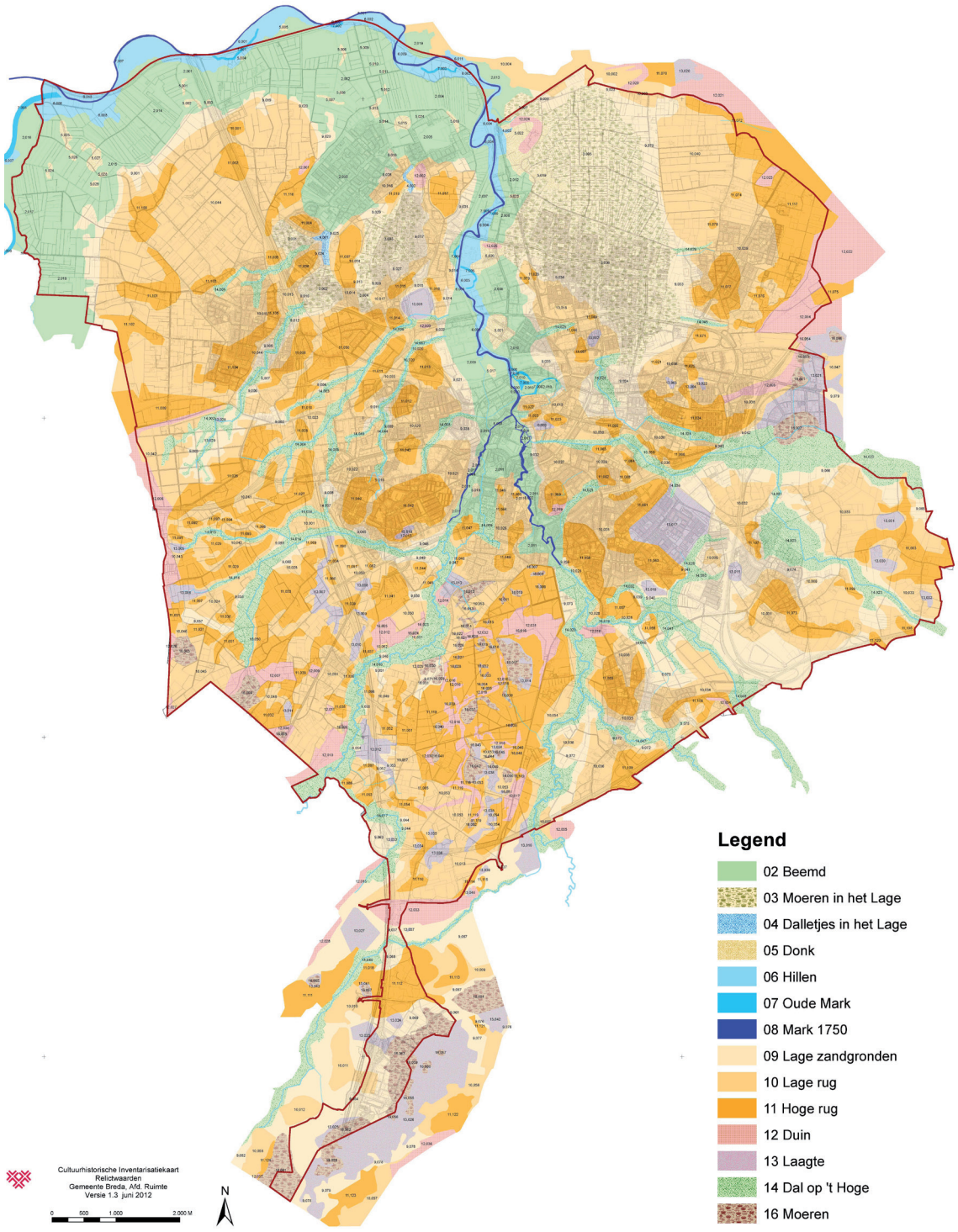
	Visie buitengebied en beleidskader groen en rood	**1**
1	**Visie Buitengebied**	**3**
1.1	Landschap en cultuurhistorie	3
1.2	Behoud door ontwikkeling	7
1.3	Landbouw	7
1.4	Water	9
1.5	Natuur	11
1.6	EHS	11
1.7	EVZ's	11
1.8	Recreatie	11
1.9	Gewenst totaalbeeld in 2030	13
1.10	Duurzaamheid in het buitengebied	15
2	**Beleidskader groen en rood**	**17**
2.1	Verordening Ruimte	17
2.2	Structuurvisie Groen en Rood	17
2.2.1	Landschapsinvesteringsregeling Breda	17
2.2.2	Kwaliteitsverbetering van het landschap	19
2.2.3	Ruimte-voor-Ruimte	19
2.2.4	Nieuwe Landgoederen	29
3	**kantoorlocaties Breda leuze SV 203**	**41**
4	**Geothermie - kaarten**	**43**
5	**Gebiedsvisies & Beleid Breda**	**49**
6	**Cultureel Erfgoed**	**56**
6.1	Inleiding	56

Visie buitengebied en beleidskader groen en rood

Kwaliteitsverbetering buitengebied

Onderdeel van de structuurvisie Ontwerp Structuurvisie Breda 2030 is het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het Bredase buitengebied. Hiervoor is het groen met rood instrumentarium van groot belang. Door de landschappelijke kwaliteiten die behouden en versterkt dienen te worden te benoemen en het instrumentarium inclusief bijbehorende spelregels vast stellen biedt dit beleidskader het perspectief voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Hierbinnen kunnen de middelen die voortkomen uit groen met rood worden geïnvesteerd in het Bredase buitengebied.

thema fysisch landschap



Afb. 1. fysisch landschap bron: Karel Leenders

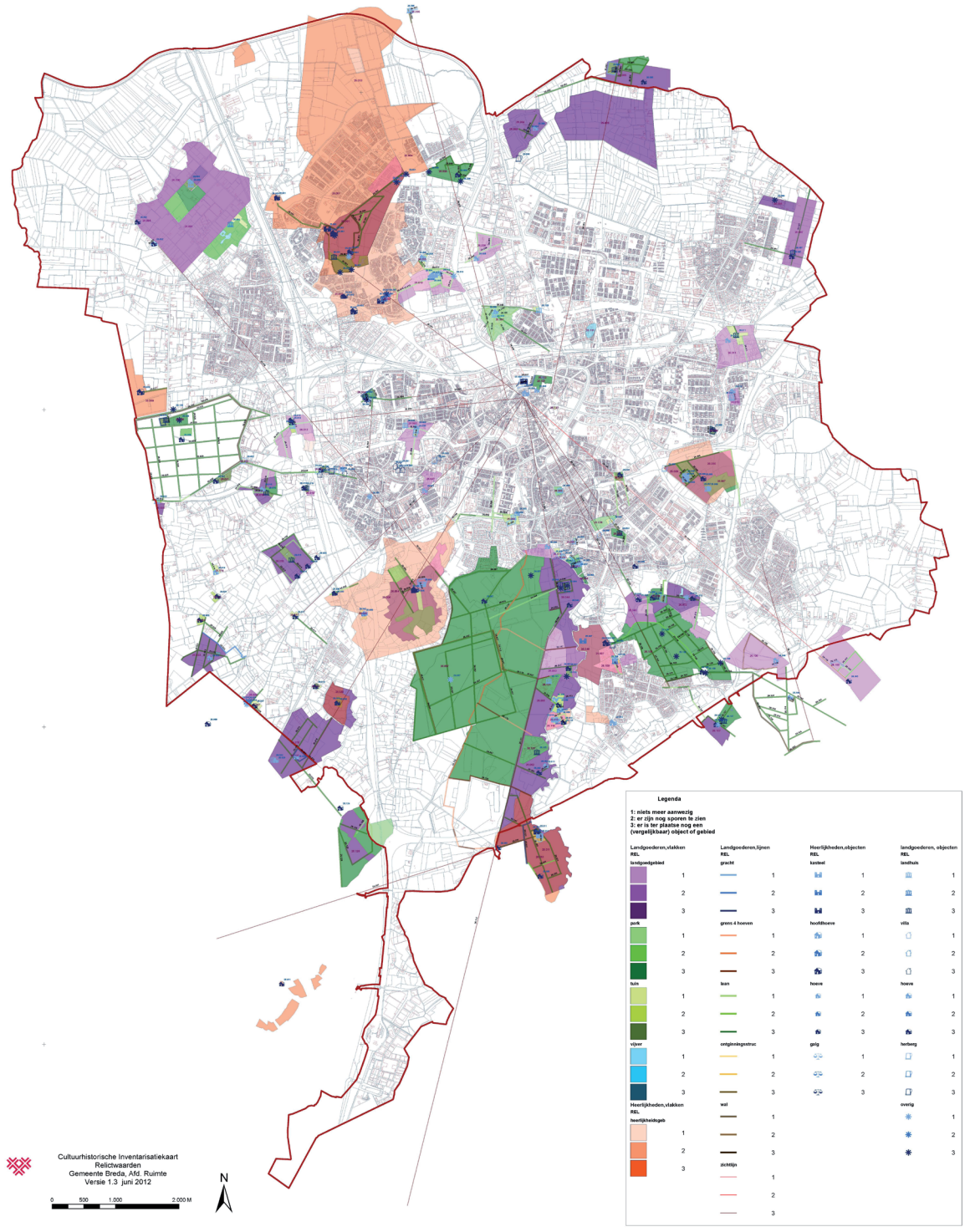
1 Visie Buitengebied

1.1 Landschap en cultuurhistorie

Een evenwichtige en passende verdeling van functies kan alleen worden gevonden als het landschap en de cultuurhistorie van het buitengebied als uitgangspunt worden genomen. Het buitengebied van Breda kent een grote variatie aan landschapstypen en een rijke cultuurhistorie. De landschapstypen betreffen of hoofdlijnen:

- De natte beekdalen
- De oude hoge, droge zandgronden
- De planmatige heideontginningen
- Bossen en heide
- De open, natte beemden en polders

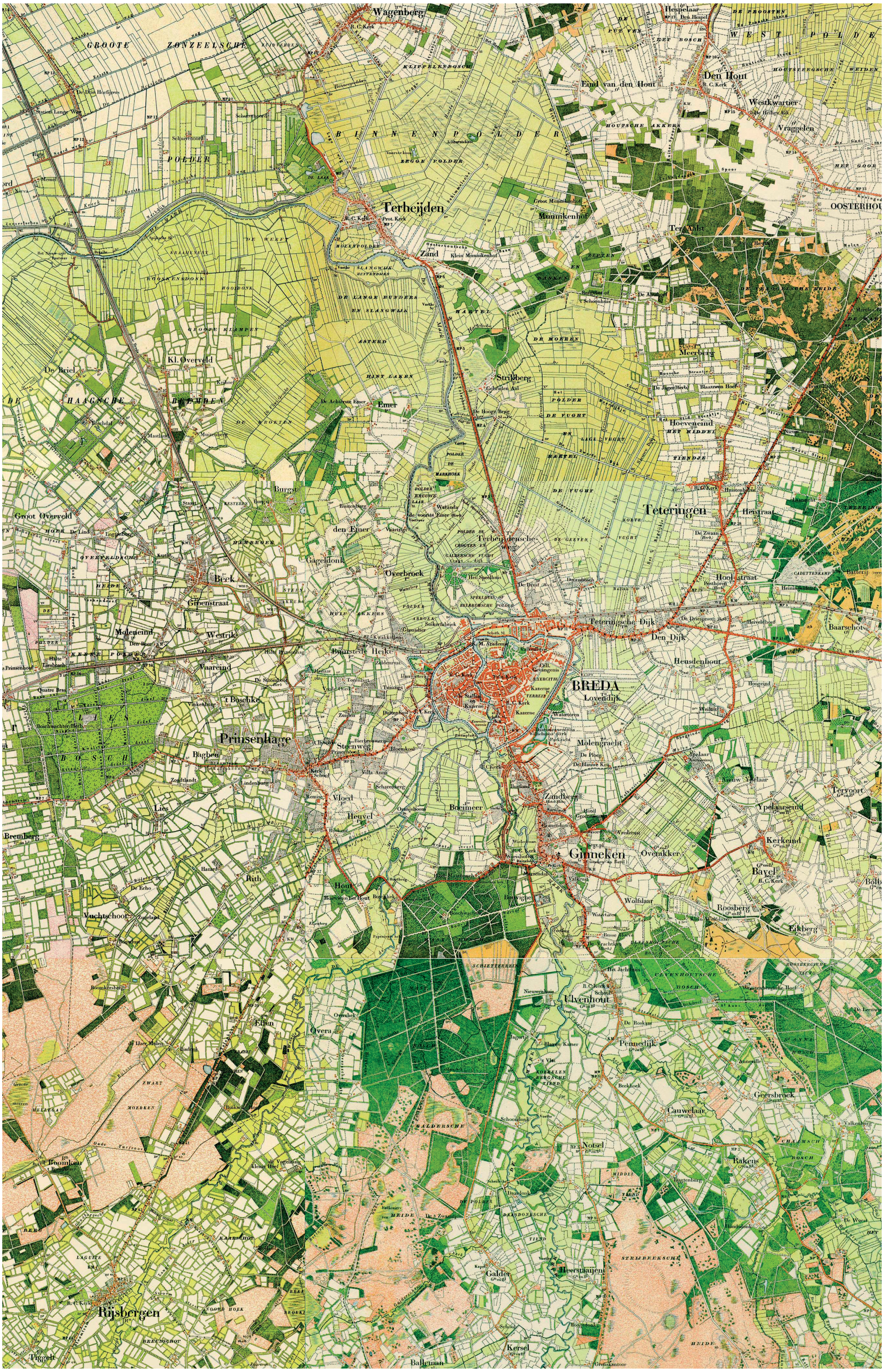
Relictenkaart thema heerlijkheden en landgoederen



Afb. 2. relictenkaart, thema heerlijkheden en landgoederen bron Karel Leenders

De cultuurhistorische waarden bevinden zich met name:

- Langs de beekdalen, op de overgangen van nat naar droog waren de natuurlijke en landschappelijke omstandigheden het meest gunstig om een Buitenplaats of Landgoed te stichten;
- Op de oude zandgronden, dit waren in de vroege middeleeuwen de eerste bewoningsplekken, hier zijn vaak nog monumentale boerderijen langs historische bebouwingslinten en restanten van het historische, kleinschalige houtwallenlandschap terug te vinden;
- Ter hoogte van de bossen, ook de bossen oefenden een grote aantrekkingskracht uit op (land)heren die een Buitenplaats of Landgoed wilden stichten, met name het Mastbos en het Liesbos die door de Nassau's als Jachtbos zijn aangelegd;
- In de Lage Vuchtpolder en de beemden ten noorden van Prinsenbeek/Haagse Beemden is het middeleeuwse verkavelingspatroon voor een groot deel bewaard gebleven. Deze gebieden stonden eeuwenlang in de winter onder water doordat de Mark buiten zijn oevers trad en waren daardoor minder interessant voor de landbouw.



Afb. 3. historische kaart ca.1900

1.2 Behoud door ontwikkeling

Voor zowel landschap als cultuurhistorie geldt het credo: Behoud door ontwikkeling. Aan stedelijke, recreatieve en agrarische ontwikkelingen in het buitengebied wordt middels de Landschapsinvesteringsregeling Breda, die bij 'nieuwe beleidskeuzes en programma' nader zal worden toegelicht, automatisch een investering in natuur en/of landschap gekoppeld.
De cultuurhistorische waarde van objecten en gebieden wordt zoveel mogelijk behouden (en waar mogelijk wordt de beleefbaarheid versterkt) door ontwikkelingen toe te staan die hier aan bijdragen.

De gebieden waar landschapsverbeteringen het meest gewenst zijn, zijn de oude zandlandschappen. In het verleden werden deze gekenmerkt door talloze houtwallen en houtsingels die als perceelsafscheiding van de akkers en weilanden dienden. Deze landschapselementen zijn in de loop der tijd grotendeels verdwenen met op sommige plekken een enorme kaalslag tot gevolg. De oude zandlandschappen bevinden zich met name tussen het Liesbos en het Mastbos (Lies, De Rith en Overa), ten noorden van Teteringen en aan de randen van Bavel en Prinsenbeek.

De cultuurhistorische high-lights in het buitengebied van Breda waarbij wordt ingezet op behoud of waarvan de beleefbaarheid middels nieuwe ontwikkelingen wordt verbeterd betreffen:

- Het Markdal met historische landgoederen en buitenplaatsen als Bouvigne en Klokkenberg met het Mastbos op de achtergrond;
- De Spinolaschans (en overige kleine schansen en verdedigingswerken) als relict uit de Spaanse bezetting;
- Landgoed Burgst in de Haagse Beemden;
- De Landschappelijke Driehoek met landgoederen Groot en Klein IJpelaar (St Joost en Seminarie);
- Middeleeuwse verkavelingspatronen in de Lage Vuchtpolder en de beemden;
- Historisch bebouwingslint Hoeveneind ten noorden van Teteringen.

1.3 Landbouw

De economische kracht in het buitengebied betreft met name de landbouw. Binnen de gemeenteraad is de ambitie uitgesproken om de landbouw zich meer op de regionale schaal te laten richten. Tenzij de grotendeels vertrokken voedingsmiddelenindustrie nieuw leven in wordt geblazen is het niet realistisch te veronderstellen dat een meerderheid van de Bredase land- en tuinbouwbedrijven haar produkten afzet in de regio. Wel kan het marktaandeel van streekprodukten nog veel toenemen. Hiervoor is het van belang dat deze produkten goed verkrijgbaar zijn en onder de aandacht worden gebracht bij een groot publiek. Dit kan de gemeente ondermeer faciliteren in haar markt- en standplaatsenbeleid. Daarnaast verdienen zaken als distributie, certificering en marketing aandacht. Hier kan de gemeente mogelijk een faciliterende rol in spelen.

Primair landbouwgebied

De gebieden waar de landbouw het meeste potentieel heeft betreffen de planmatige heideontginningen. De twee grootste heideontginningen in het buitengebied van Breda zijn Groot Overveld ten noorden van Prinsenbeek en Lijndonk-Tervoort ten oosten van Bavel. Deze voormalige heidegebieden zijn in de loop der tijd op rationele wijze verkaveld en kennen weinig landschappelijke en natuurwaarden. In beide gebieden heeft na de Tweede Wereldoorlog een ruilverkaveling plaats gevonden waarbij het accent op het verbeteren van de agrarische bedrijfsvoering lag en waarbij natuur, cultuurhistorie en landschap nauwelijks een rol speelden. Het ligt dan ook voor de hand om Groot Overveld en Lijndonk-Tervoort als primair landbouwgebied aan te wijzen.
Het buitengebied van Prinsenbeek betreft in hoofdzaak een tuinbouwgebied waar de afgelopen decennia een relatief groot aantal kassen is opgericht. In Groot Overveld bevindt

zich de grootste concentratie van kassen, het accent ligt hier dan ook op glastuinbouw.
In Lijndonk-Tervoort ligt het accent op dit moment op veeteelt en akkerbouw. De veeteelt kent relatief weinig uitbreidingsmogelijkheden doordat de provincie Noord-Brabant stuurt op inkrimping van de veestapel vanwege de hieraan gerelateerde problemen (milieu, volksgezondheid). In Lijndonk-Tervoort worden wel mogelijkheden geboden om een veehouderij of ander agrarisch bedrijf om te schakelen naar tuinbouw of boomteelt.

Verbrede landbouw
De oude zandgronden kennen wel landschappelijke en cultuurhistorische waarden, die waar mogelijk in de toekomst worden versterkt middels de aanleg van nieuwe houtwallen en houtsingels. Vanwege de aantrekkelijkheid van deze gebieden voor de recreant ligt het voor de hand om in te zetten op verbrede landbouw. Agrariërs krijgen hier de ruimte om nevenactiviteiten te ontplooien zoals:

- kamperen bij de boer
- verkoop van eigen (streek)producten aan huis
- boerenterras
- bed and breakfast
- zorgboerderij
- etc.

Hiermee houden zij hun bedrijf rendabel en kunnen landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals bijvoorbeeld Vlaamse schuren, worden behouden en/of versterkt.
Door Groot Overveld te omringen met verbrede landbouw en landschapsontwikkeling wordt gepoogd een landschappelijke buffer te creëren tussen Prinsenbeek en het glastuinbouwgebied enerzijds en tussen het glastuinbouwgebied en de beemden anderzijds.

Agrarisch landschapsbeheer
De agrarische percelen in de beekdalen, Lage Vuchtpolder en de Beemden betreffen in hoofdzaak weilanden vanwege de hoge grondwaterstand in deze gebieden. Door de hydrologische situatie en het extensieve grondgebruik kennen deze gebieden hoge natuurwaarden.
In deze gebieden wordt op dit moment ingezet op agrarisch natuur- en landschapsbeheer en beheer door natuurbeherende instanties (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten etc.)
De toekomst van agrarisch landschapsbeheer is echter nog onduidelijk en hangt ondermeer af van de besluitvorming rondom Europese landbouwsubsidies en op welke wijze de Nederlandse overheid hier invulling aan geeft. Het kan zijn dat natuurbeherende instanties in de toekomst een nog grotere rol moeten gaan spelen.
De beekdalen in Breda-Oost kennen op dit moment weinig tot geen natuurwaarden. Onder andere ten behoeve van de recreatieve belevingswaarde en een duurzame afronding van het stedelijk gebied, worden deze beken fasegewijs heringericht zodat er aan weerszijden van primair landbouwgebied Lijndonk-Tervoort een landschappelijk casco ontstaat.

1.4 Water

Ten zuiden van Breda bevindt zich een radiale structuur van beekdalen die allen uitmonden in de singels. Vanuit de singels stroomt het water via de Mark aan de noordkant de stad uit.
De strategie ten aanzien van water betreft het bufferen en zo lang mogelijk vasthouden ten zuiden van de stad en het bergen van overschotten aan water ten noorden van de stad.
In de beekdalen wordt ingezet op hermeandering van de beken waardoor het water langzamer gaat stromen en het een grotere afstand moet afleggen. Tevens krijgen de beken een zogenaamd accoladeprofiel waardoor er ruimte ontstaat voor de beek om gecontroleerd buiten de oevers te treden. Op deze manier stroomt na een hevige regenbui niet in één keer heel veel water de singels in.
Aan de noordkant van de stad fungeren de beemden als bergboezem. Hier wordt met name in de winter overtollig water opgevangen door de weilanden gecontroleerd te laten overstromen.

Afb. 4. EHS en EVZ

1.5 Natuur

Een aantrekkelijk en natuurlijk buitengebied heeft een grote economische waarde, denk hierbij niet alleen aan directe baten door bestedingen van recreanten maar ook indirecte baten als waterzuivering en de positieve invloed op het vestigingsklimaat dragen ondermeer bij aan het economisch belang, Voor Natura 2000-gebieden heeft het toenmalige ministerie van LNV berekend dat deze per ha naar schatting 4000 euro opleveren. Voor het Ulvenhoutse bos zou dit betekenen dat dit jaarlijks bijna 3 miljoen euro aan baten oplevert.

1.6 EHS

De hoogste natuurwaarden liggen in de natte gebieden zoals de beekdalen, beemden en polders omdat hier vaak sprake is van kwel, zeer schoon water dat in laag gelegen gebieden naar het oppervlak komt, maar ook omdat deze gebieden altijd extensief gebruikt zijn door de landbouw.

Maar ook de bossen, heide- en stuifzandgebieden kennen zeer hoge natuurwaarden. De natte gebieden en de bossen zijn dan ook opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De natuurwaarden in deze gebieden worden streng beschermd en waar mogelijk versterkt. Het Ulvenhoutse bos is zelfs aangemerkt als Natura 2000 gebied waardoor het Europese bescherming kent.

Zowel op provinciaal als nationaal niveau is gekozen voor het doorgaan met de realisatie van de EHS, wel is de eindtermijn verschoven van 2018 naar 2027.

1.7 EVZ's

De biodiversiteit is er het meest bij gebaat als de verschillende natuurgebieden met elkaar verbonden worden middels Ecologische Verbindingszones (EVZ).

Aan de zuidkant van de stad fungeren met name de beekdalen als (toekomstige) EVZ. Aan de noordkant van de stad moeten de EVZ's nog gestalte krijgen. Aan de oostkant zal Boswachterij Dorst worden verbonden met de Lage Vuchtpolder via de Waterakkers die op dit moment worden aangelegd.

Aan de westkant wordt in samenwerking met de gemeente Etten-Leur de Groene Schakel gerealiseerd die het Liesbos met de beemden (Strijpen-De Berk) verbindt. Daarnaast zijn er kansen om Landgoed Burgst te verbinden met het Liesbos via Steenakker.

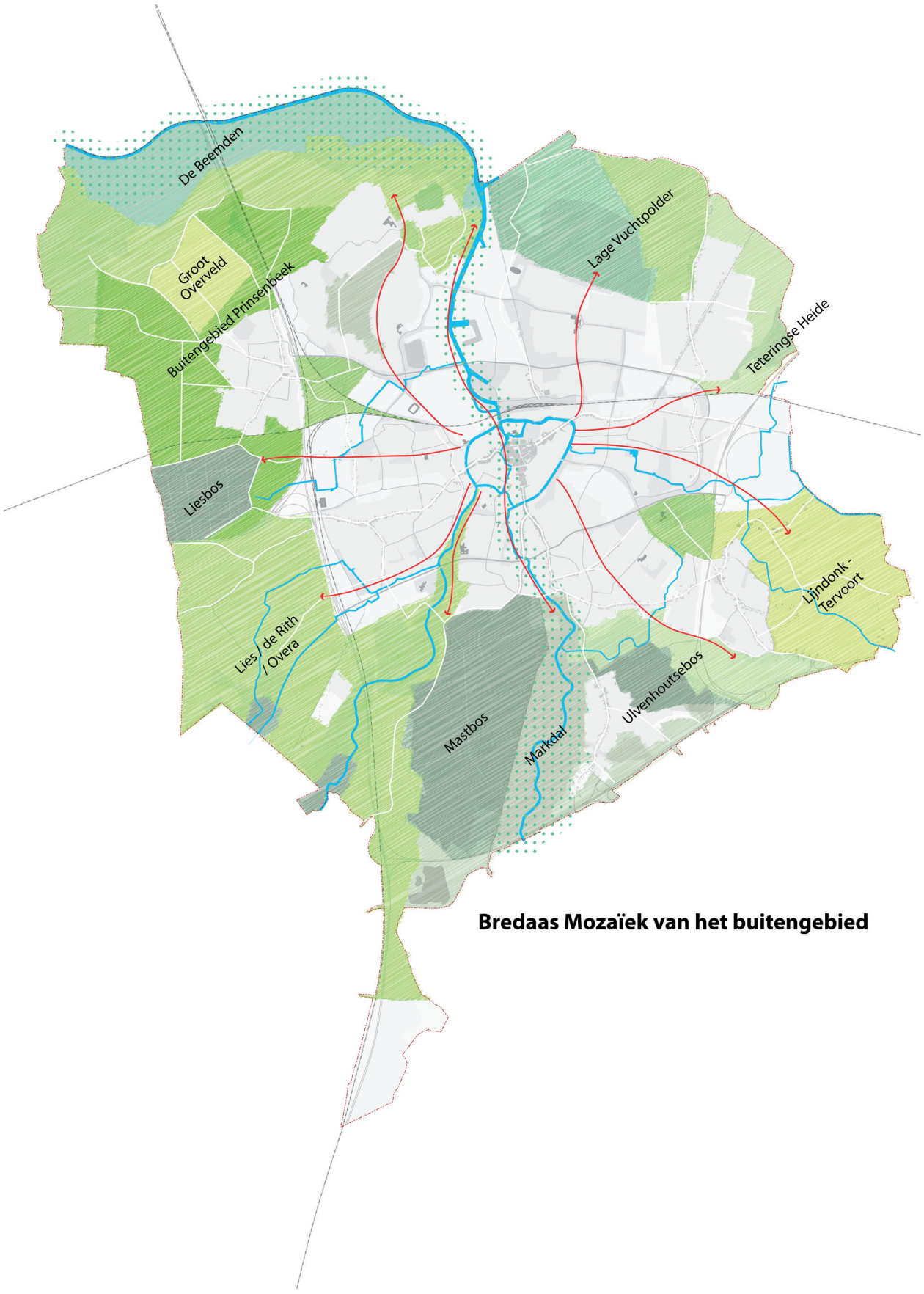
Het Liesbos zal worden verbonden met het Mastbos via een landschapsecologische verbindingszone door Lies, De Rith en Overa. Hier bevinden zich de oude zandlandschappen waar wordt ingezet op de aanleg van nieuwe houtwallen en houtsingels. Deze landschapsinvestering draagt tevens bij aan de natuurwaarde van de oude zandgronden. De kenmerkende soorten van het houtwallenlandschap, zoals Steenuil en Groene Specht worden hier nog steeds waargenomen en met de aanleg van houtwallen krijgt hun leefgebied een impuls.

1.8 Recreatie

Extensieve recreatie (wandelen en fietsen)

In een compacte stad zijn goede recreatieve verbindingen met het buitengebied cruciaal. Het buitengebied van Breda vormt reeds een aantrekkelijk uitloopgebied, dat in de toekomst door natuur- en landschapsontwikkeling verder versterkt zal worden. Zelfs het primaire landbouwgebied zal aantrekkelijker worden voor extensieve recreatie vanwege de voorgenomen investeringen in de beekdalen en landschapselementen aan de randen van deze gebieden.

Een belangrijke verbinding die echter ontbreekt is een fietspad langs de Mark. Aan de zuidkant van de stad ligt er een fietspad langs de Mark en ook aan de noordkant, maar in de stad zelf kan men niet continue langs het water fietsen.



Afb. 5. mozaïekkaart van het buitengebied

Waterrecreatie
Naast wandelen en fietsen is er in het buitengebied ruimte voor waterrecreatie. Naast het noordelijk deel van de Mark als vaarverbinding kent Breda kent een groot aantal zandwinplassen met recreatief potentieel dat beter uitgenut zou kunnen worden. Hierbij zou themagericht gewerkt kunnen worden. De Emerput is bijvoorbeeld interessant voor vogelaars vanwege de zeldzame vogelsoorten die hier gespot worden, terwijl bij de Galderse Meren kan worden ingezet op waterskiën. Maar ook (wedstrijd)visvijvers, surfplassen en hondenzwemplassen behoren tot de mogelijkheden.

Natuurpoorten
Aan de randen van de stad bij de toegangen van het buitengebied zouden recreatieve poorten kunnen worden gesitueerd, waar ruimte is voor natuureducatie om op die manier de recreant meer te betrekken bij het buitengebied. Het Milieu Educatief Centrum bij (kinderboerderij) Wolfslaar is hier een voorbeeld van. Andere logische locaties hiervoor zijn bijvoorbeeld bestaande horecagelegenheden en havens (passanten, sloepen).

1.9 Gewenst totaalbeeld in 2030

De hoofdlijnen van de structuurvisie zijn in het onderstaande vertaald naar het buitengebied.

Mozaïek van het buitengebied
Bredaas Mozaïek stelt de diversiteit aan gebiedkarakteristieken als kwaliteit voor de stad en het buitengebied. Het gaat om lokale karakteristieken en behoeften van de verschillende delen van
het buitengebied. In het buitengebied zijn globaal de onderstaande mozaïekdeeltjes te onderscheiden.

Markdal
Het Markdal wordt ruimtelijk afgebakend door het Mastbos aan de westzijde en het Ulvenhoutse bos en Ulvenhout aan de oostzijde. Het Markdal maakt deel uit van de EHS en kent hoge cultuurhistorische waarden door de aanwezigheid van vele landhuizen, buitenplaatsen en landgoederen. Hierdoor en vanwege de meanderende, relatief brede rivier kent het Markdal een hoge belevingswaarde en is het één van de belangrijkste wandel- en fietsgebieden van Breda.
De accenten in het Markdal liggen op (agrarisch) natuur(beheer), cultuurhistorie en extensieve recreatie.

Lies/De Rith/Overa
Het gebied Lies/De Rith/Overa wordt ruimtelijk afgebakend door het Liesbos aan de noordzijde en het Mastbos aan de oostzijde. Het betreft een aantrekkelijk kleinschalig landschap met beekdalen, monumentale boerderijen, bossages, lanen en houtwallen.
Het accent ligt in Lies/De Rith/Overa op landschapsverbetering en verbrede landbouw.

De Beemden
De beemden liggen aan de Mark, ten noorden van Prinsenbeek en de Haagse Beemden. Zij maken deel uit van de EHS. Door de hoge natuurwaarden en het ontbreken van bebouwing kent dit gebied een hoge (natuur)belevingswaarde. De beemden spelen een belangrijke rol bij het bergen van overtollig water.
Het accent in de beemden ligt op natuur, waterberging en extensieve recreatie.

Buitengebied Prinsenbeek
Het overige deel van het buitengebied van Prinsenbeek, ten zuiden van de beemden en ten noorden van het Liesbos kent een rationeel landschap van heideontginningen (Groot Overveld) omringd door het kleinschalige oude zandlandschap. Aan de westzijde wordt dit mozaïekdeel begrensd door de Groene Schakel.

Het accent ligt hier op glastuinbouw, verbrede landbouw, landschapsverbetering en EVZ Groene Schakel.

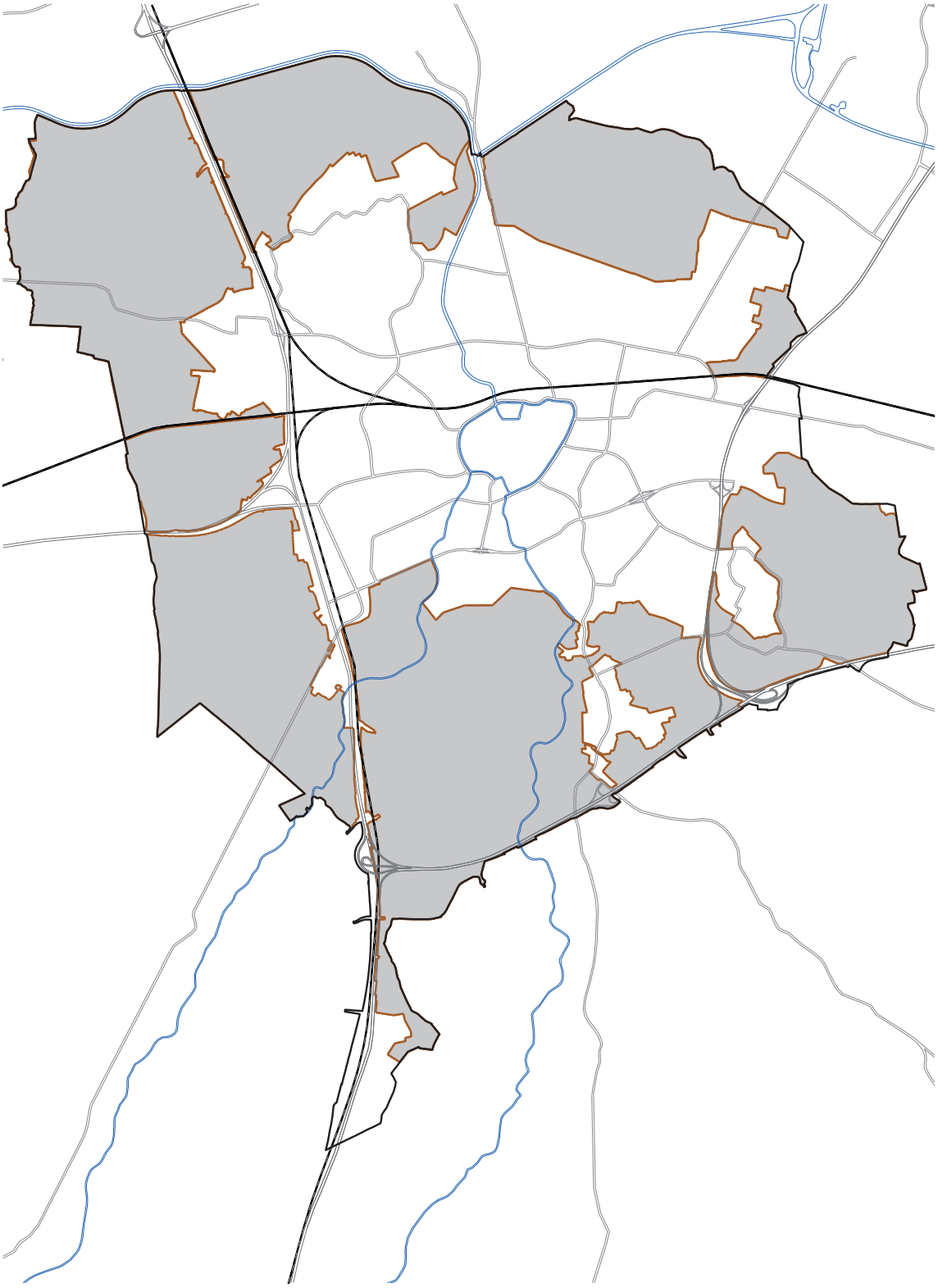
Lage Vuchtpolder
De Lage Vuchtpolder wordt ruimtelijk afgebakend door bosgebied de Vrachelse Heide aan de noordkant (gemeente Oosterhout), de Hoge Vucht aan de zuidkant, Teteringen aan de oostkant en de Mark/Haagse Beemden aan de westkant.
De Lage Vuchtpolder betreft een nat en open veenlandschap dat deel uitmaakt van de EHS. Het accent ligt op natuur en extensieve recreatie.

Lijndonk-Tervoort
Lijndonk-Tervoort wordt ruimtelijk afgebakend door (Boswachterij) Dorst en bedrijventerrein Hoogeind aan de noordkant en Bavel en Ulvenhoutse bos aan de zuidwestkant. Het betreft primair landbouwgebied met aan weerszijden de beekdalen van de Gilzewouwerbeek en de Molenleij waar fasegewijs zal worden geïnvesteerd in natuurontwikkeling en waterretentie in combinatie met extensieve recreatie.

Bossen
Ieder bos op zich vormt een apart mozaïekdeeltje met een eigen karakteristiek en uitstraling.

1.10 Duurzaamheid in het buitengebied

De rijksoverheid stuurt middels strenge regelgeving ten aanzien van agrarische bedrijven op verduurzaming van de landbouw en toename van het dierenwelzijn. Te constateren valt dat door het toenemen van de voedselvraag enerzijds en de behoefte aan een aantrekkelijk landschap en realisatie van de EHS anderzijds, de productiedruk op het agrarisch areaal toeneemt. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de in het gebied aanwezige restmaterialen en grondstoffen. Dit volgens de aflopende lijn Voedsel - Grondstof voor voedsel – Grondstof voor kunststoffen – Grondstoffen voor Energie. Een kansrijke combinatie is bijvoorbeeld het gebruik van maaisel uit de Vierde Bergboezem als veevoer waardoor elders anders hooiland of bouwland voor voedermaïs kan worden ingezet voor voedselproduktie. Het is zaak deze stromen in beeld te brengen en te kijken waar systemen gesloten kunnen worden zodanig dat op de meest duurzame manier binnen de binnen de regio aanwezige bronnen efficiënt kunnen worden benut. Hoewel dit niet direct een ruimtelijke weerslag krijgt leidt het uiteindelijk wel tot efficiënter gebruik van de schaarse ruimte.



hoofdlijnen beleid buitengebied

bestemmingsplannen buitengebied
- geen nieuwe woningen toegestaan
- geen nieuwe agrarische bedrijven

bestemmingsplannen stedelijk gebied

Afb. 6. Hoofdlijnen beleid buitengebied

2 Beleidskader groen en rood

2.1 Verordening Ruimte

De provincie en de rijksoverheid zetten in op deregulering en ontwikkelingsgericht beleid. In het licht daarvan heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte vastgesteld. In de verordening zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd. Veel van deze belangen liggen in het buitengebied (natuur, water, landschap, cultuurhistorie en landbouw). Het gemeentelijke buitengebiedbeleid dient hierop te worden afgestemd.

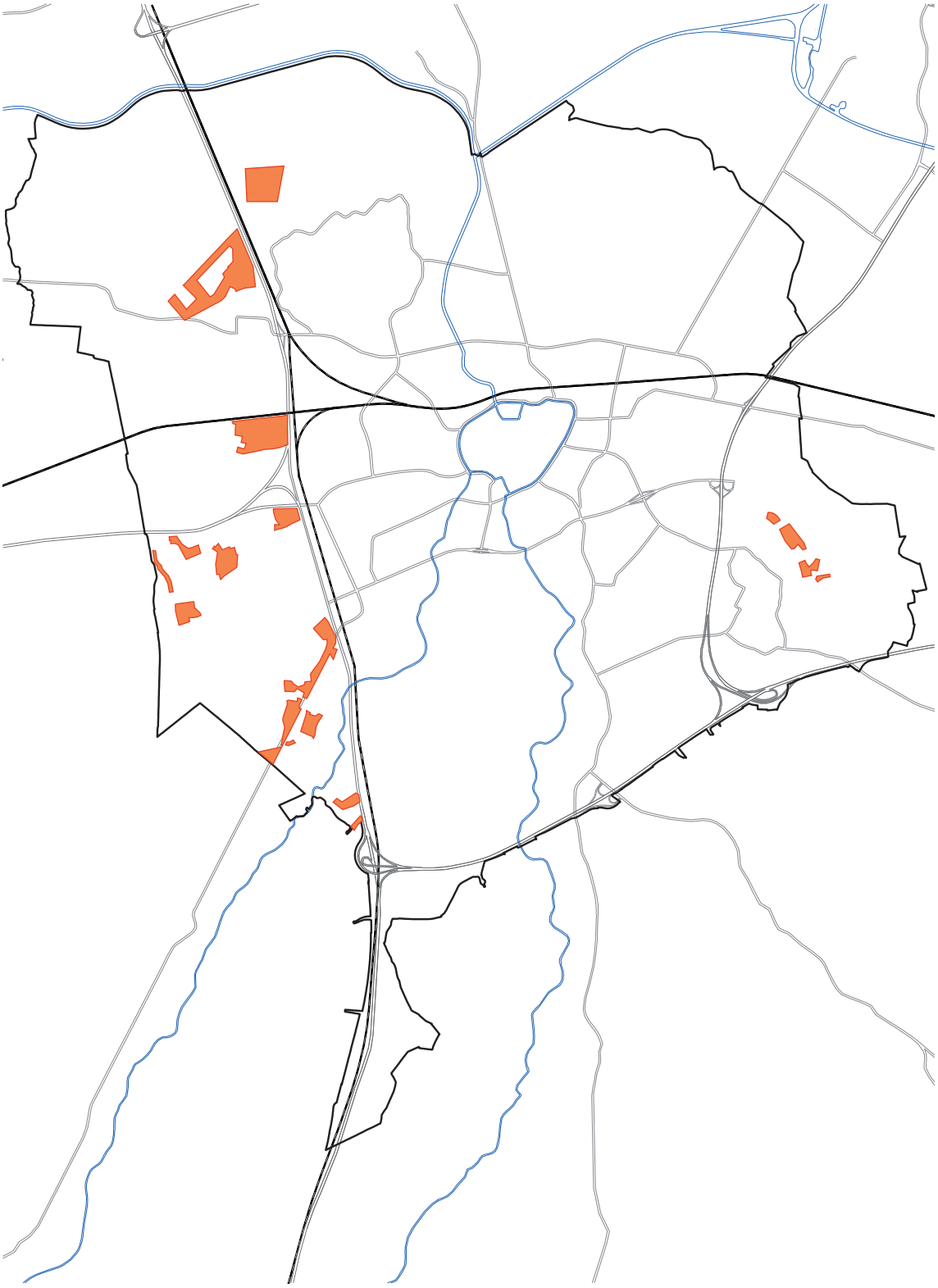
2.2 Structuurvisie Groen en Rood

Eén van de documenten die in het licht van het bovenstaande dient te worden herzien is de Structuurvisie Groen en Rood. Dit document was gebaseerd op het Streekplan en bevat gemeentelijk beleid ten aanzien van de provinciale onderwerpen Ruimte-voor-ruimte, de Rood-met-groenkoppeling en verschillende Rood-voor-groenconstructies.
Het hoofddoel van de structuurvisie Groen en Rood is de ontwikkeling van Groen: i.c. de verbetering van de kwaliteit van het Bredase Buitengebied. Groen staat voorop en Rood is een middel. Het beleid moet er in de eerste plaats toe leiden dat het Bredase buitengebied landschappelijk en ecologisch waardevoller wordt en daardoor meer kwaliteit heeft voor mens, plant en dier.
De middelen daartoe worden opgebracht door nieuwbouw in beperkte mate toe te laten maar zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied niet wordt aangetast. De ruimtelijke draagkracht van het Bredase Buitengebied is bepalend voor de mate waarin nieuwe bebouwing toegevoegd kan worden.

De Structuurvisie Groen en Rood wordt ingetrokken bij vaststelling van onderhavige Structuurvisie Breda 2030. In het onderstaande wordt het beleid in de Verordening Ruimte ten aanzien van **Kwaliteitsverbetering van het landschap, Ruimte-voor-ruimte en Nieuwe Landgoederen** opnieuw vertaald naar gemeentelijk beleid en vormt voortaan het toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied.
Ook nu is het hoofddoel de ontwikkeling van groen en de verbetering van de kwaliteit van het Bredase buitengebied. **De gewenste landschapsverbetering van de oude zandgronden, de natuurontwikkeling in de EHS en/of de aanleg van EVZ's worden gerealiseerd middels, of gefinancierd uit onderstaande mogelijkheden.**

2.2.1 Landschapsinvesteringsregeling Breda

In de Verordening ruimte staat de zorg voor de ruimtelijke kwaliteit centraal. Van oudsher heeft de provincie een rol in de bescherming van ruimtelijke waarden en kenmerken. Naast bescherming wil de provincie ook ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een dergelijke ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de
ontwikkeling van niet agrarische functies is onder voorwaarden mogelijk. Gebiedskenmerken en bijbehorende waarden zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de gebiedskenmerken en waarden. Daarnaast moet een ruimtelijke ontwikkeling passen bij de aard, schaal en functie van haar omgeving.



‘rode’ kaart

verdichting mogelijk voor ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten

Afb. 7. Rode Kaart Breda; verdichting mogelijk voor ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten

2.2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied bepaaltd de Verordening rRuimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. In principe wordt hierbij uitgegaan van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de storting van een bijdrage in een gemeentelijk landschapsfonds een alternatief.
De regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap is zo opgezet dat de gemeente hier zelf nader vorm kan aan kan geven.
Deze regeling zal worden verankert in de bestemmingsplannen buitengebied.

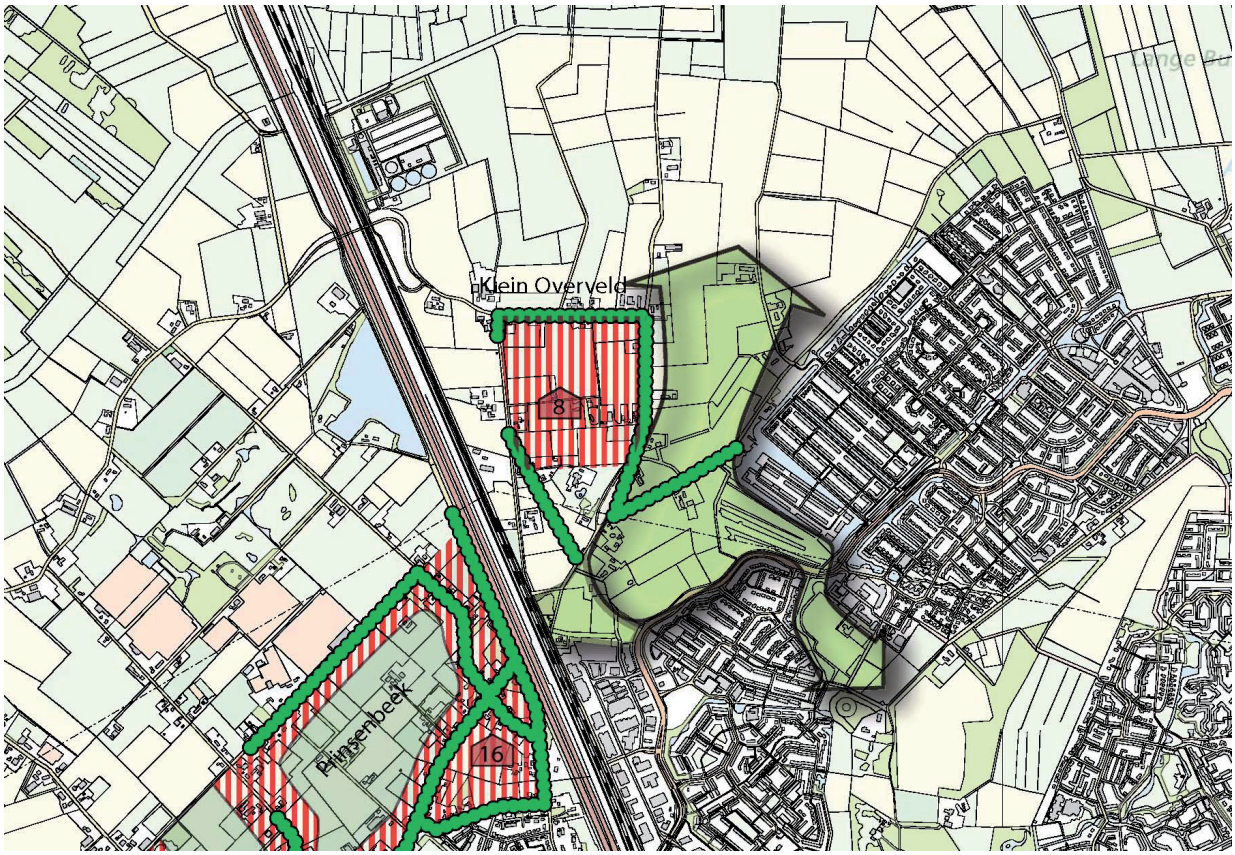
2.2.3 Ruimte-voor-Ruimte

De provinciale ruimte-voor-ruimteregeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in
ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan, dit in afwijking van de regel dat geen nieuwe (burger)woningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De regeling geeft aan dat een passende locatie gevonden kan worden in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen het agrarisch gebied (met uitzondering van het vestigingsgebied glastuinbouw). De groenblauwe mantel grenst aan de EHS en draagt bij aan de bescherming van de natuurwaarden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied. De exacte begrenzingen van de groenblauwe mantel en het agrarisch gebied zijn opgenomen in de Verordening Ruimte.

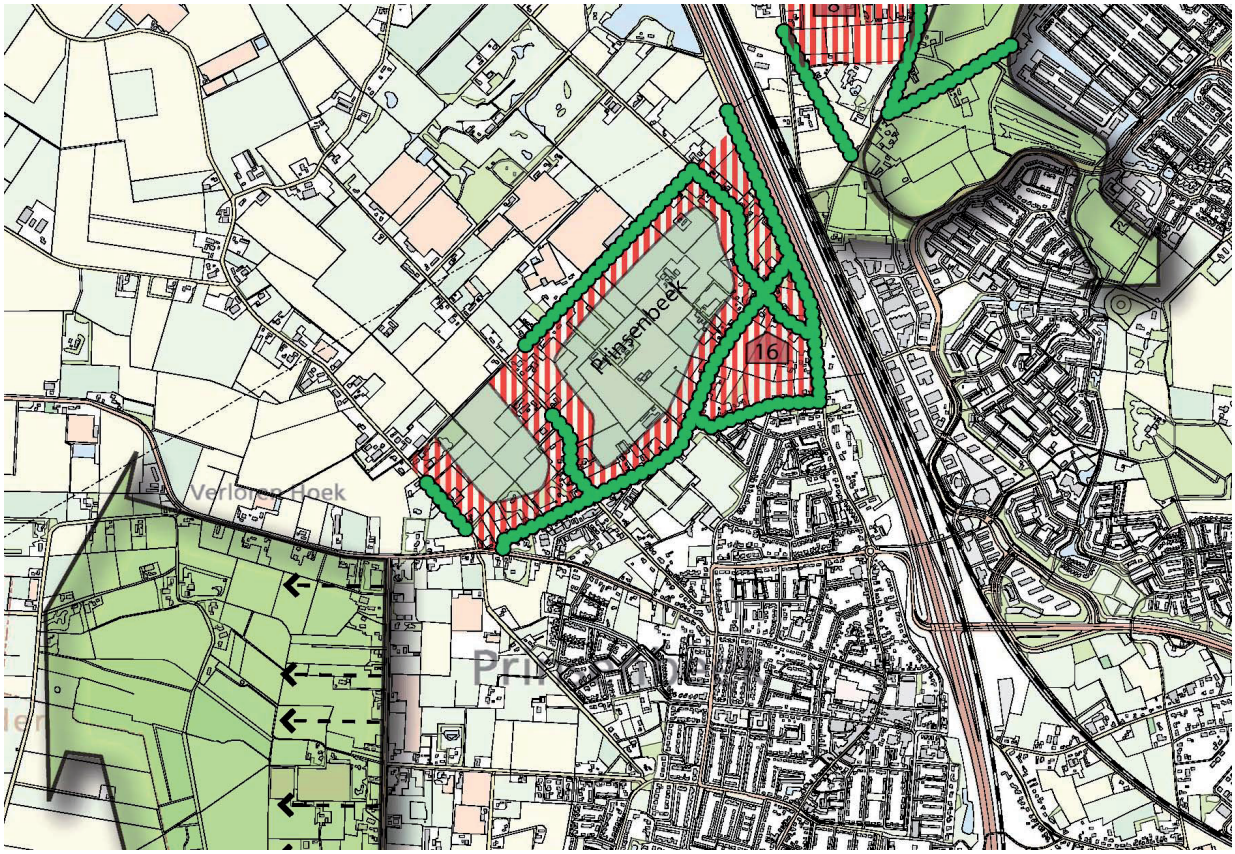
In het onderstaande worden de gemeentelijke ruimtelijke beleidsregels toegelicht voor het oprichten van ruimte-voor-ruimtewoningen aan diverse geselecteerde linten in het buitengebied van Breda. Hiermee ontstaan er ook voor bestaande burgerwoningen aan de betreffende linten meer uitbreidingsmogelijkheden. Voor beide verruimde mogelijkheden geldt het ‘voor wat, hoort wat’ principe. Nieuwbouw of verruimde uitbouw van de bestaande burgerwoning aan de geselecteerde linten in het buitengebied moet de middelen genereren voor projecten die de kwaliteit in het buitengebied verbeteren. Dit is vastgelegd in een overeenkomst met de provincie waarin is opgenomen dat per woning een financiële afdracht moet plaatsvinden, waarvan 50% toekomt aan de provincie en 50% aan het Groenfonds van de gemeente Breda.

Gemeentelijke beleidsregels ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten
Nieuwe ruimte-voor-ruimtewoningen kunnen niet overal in het Bredase buitengebied verschijnen. Een ‘Rode kaart’ is gemaakt om aan te geven in welke delen van Breda dit tot de mogelijkheden behoort. Bouwlocaties voor ruimte-voor-ruimtewoningen liggen in delen van bebouwingsconcentraties die door de gemeente aangewezen zijn. Hieronder worden in volgorde van belangrijkheid de criteria genoemd die hebben geleid tot de geselecteerde gebieden op de Rode kaart. Ook het uitbreiden van de bestaande burgerwoning, tot 1000 m3, op bestaand eigendom aan het lint is alleen mogelijk binnen de aangewezen gebieden van de Rode Kaart.

Waar in Breda zijn ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten mogelijk:
1. uitsluitend in het buitengebied;
2. uitsluitend in bebouwingsconcentraties;
3. niet in EHS;
4. niet in glastuinbouwvestigingsgebied (Prinsenbeek);
5. niet in potentiële waterbergingsgebieden (alle beekdalen, beemden langs de Mark en de Lage Vuchtpolder;
6. niet in landschappelijk kwetsbare gebieden (gave of open gebieden die te gevoelig zijn voor verdichting);
7. niet in gebieden waar toekomstige stedelijke uitbreidingsmogelijkheden liggen.

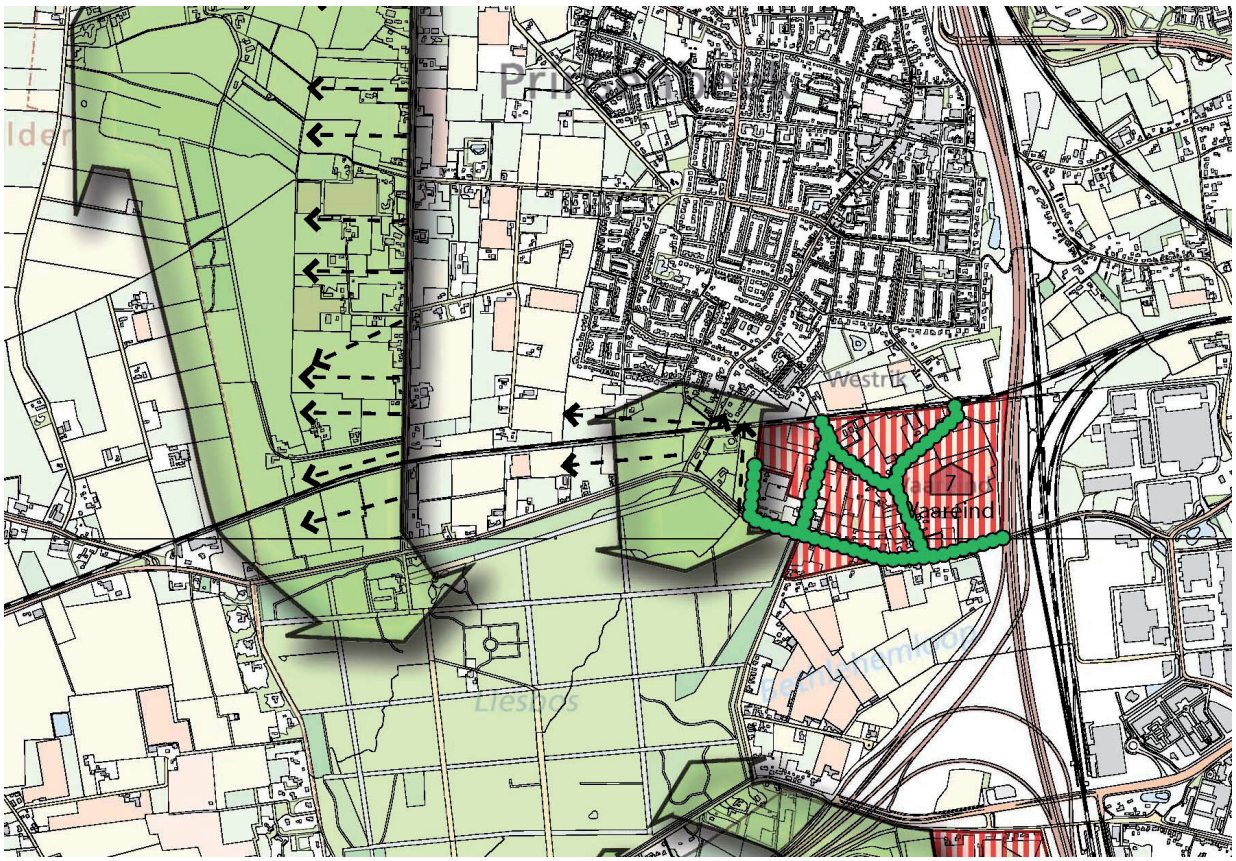


Afb. 8. Klein Overveld

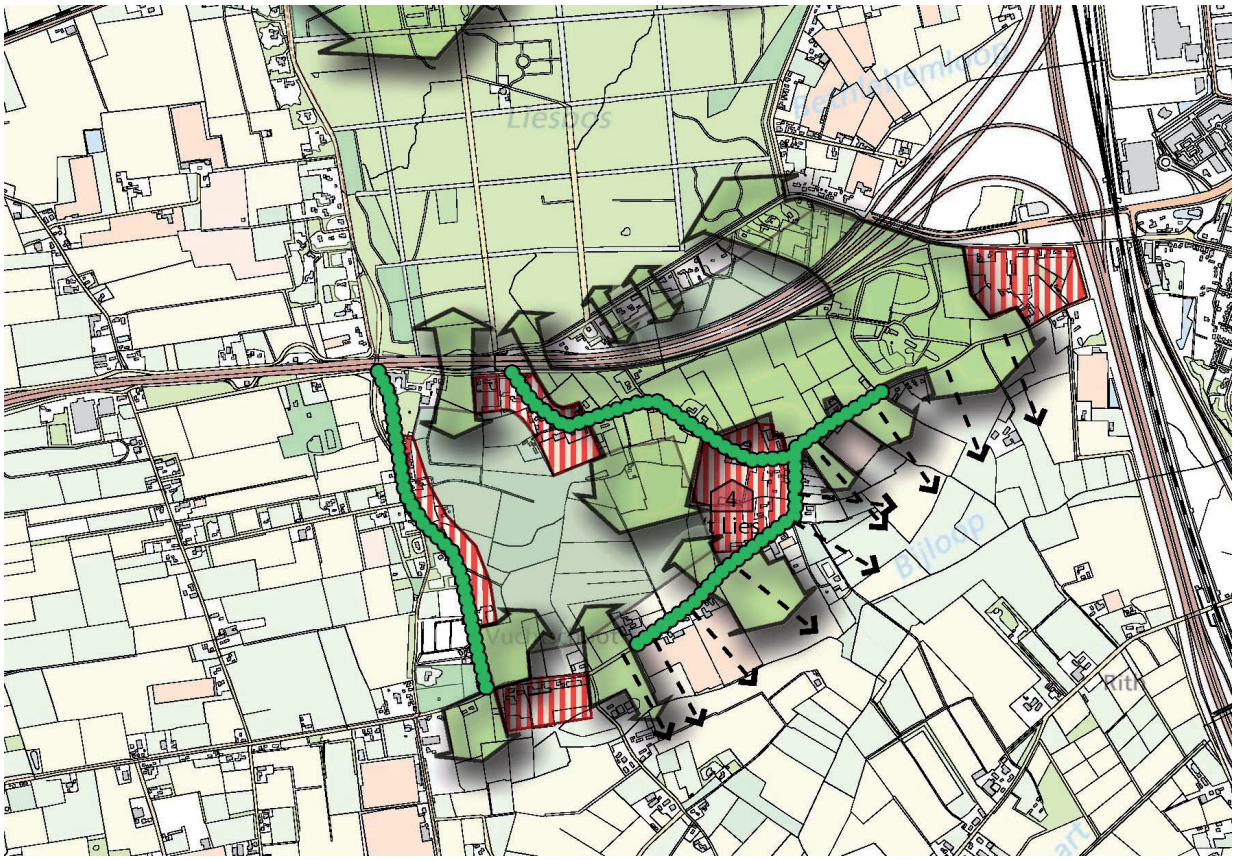


Afb. 9. Prinsenbeek

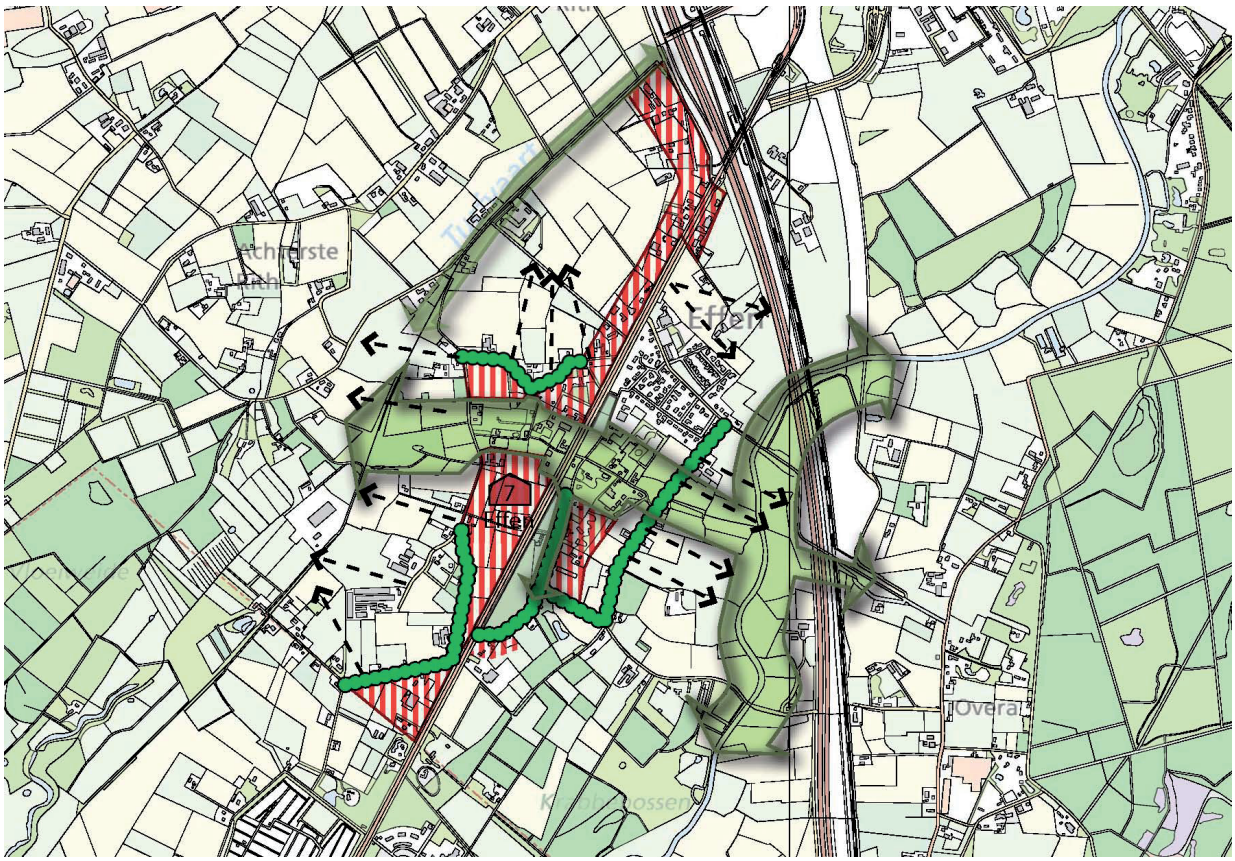
Per bebouwingsconcentratie is een gebiedsvisie opgesteld waarbij het kwantitatieve "Draagvermogen" is benoemd. Omdat elk bebouwingslint verschillend is, kan het ene lint meer nieuwe ruimte-voor-ruimtewoningen opnemen dan het andere. Het ene lint heeft een groter "Draagvermogen" terwijl het andere lint eerder uit balans raakt. Niet alleen de gebiedsvisie is hiervoor bepalend maar ook de al bestaande burgerwoningen aan de linten die ieder hun eigen ruimtebeslag hebben.
Het getal voor het "Draagvermogen" geeft per bebouwingsconcentratie of deelgebied het maximaal aantal nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten aan voor een periode van 10 jaar (2013 – 2023). Gekozen is om via het "Draagvermogen" maximale aantallen per deelgebied toe te wijzen zodat de vrijheid voor het aanvragen van een nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning zoveel mogelijk bij de burgers komt te liggen die grondeigendom hebben binnen de aangewezen deelgebieden van de Rode Kaart.



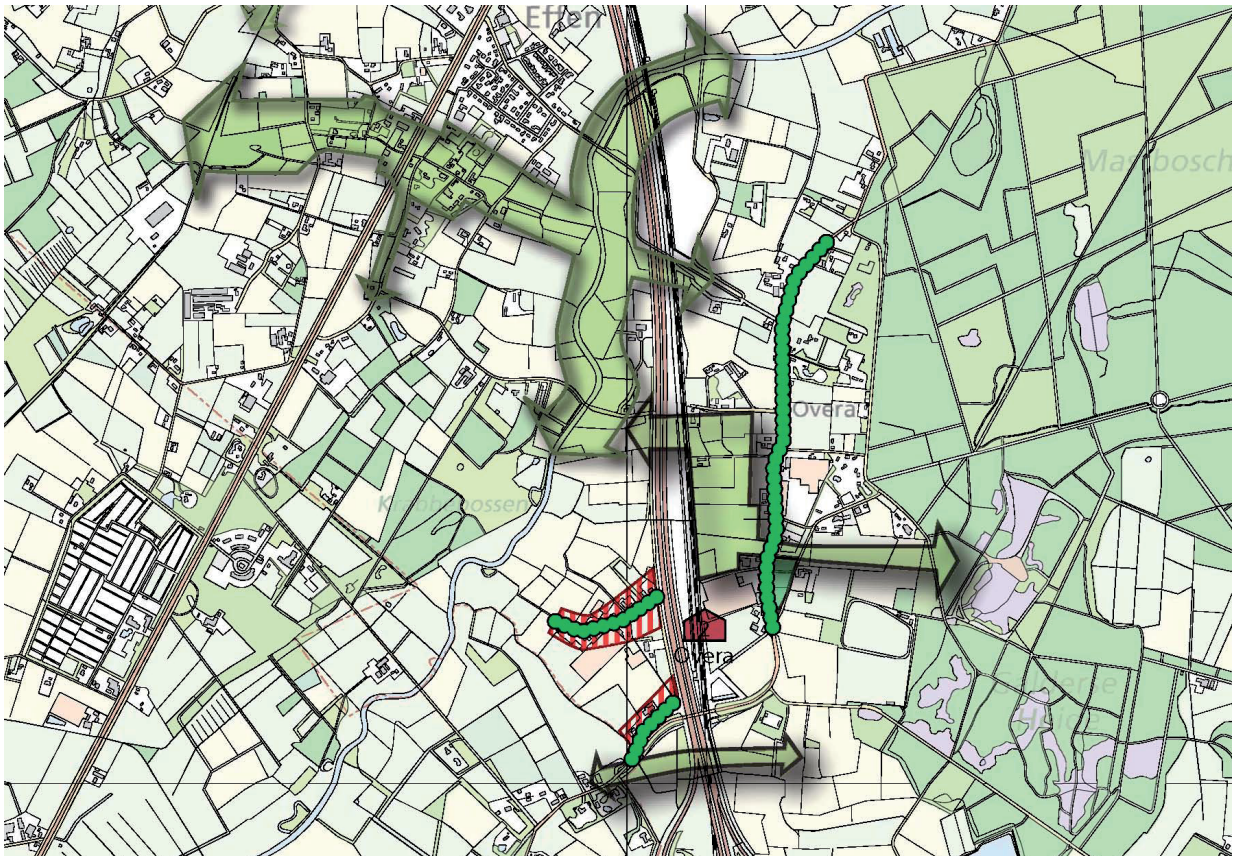
Afb. 10. Vaareind



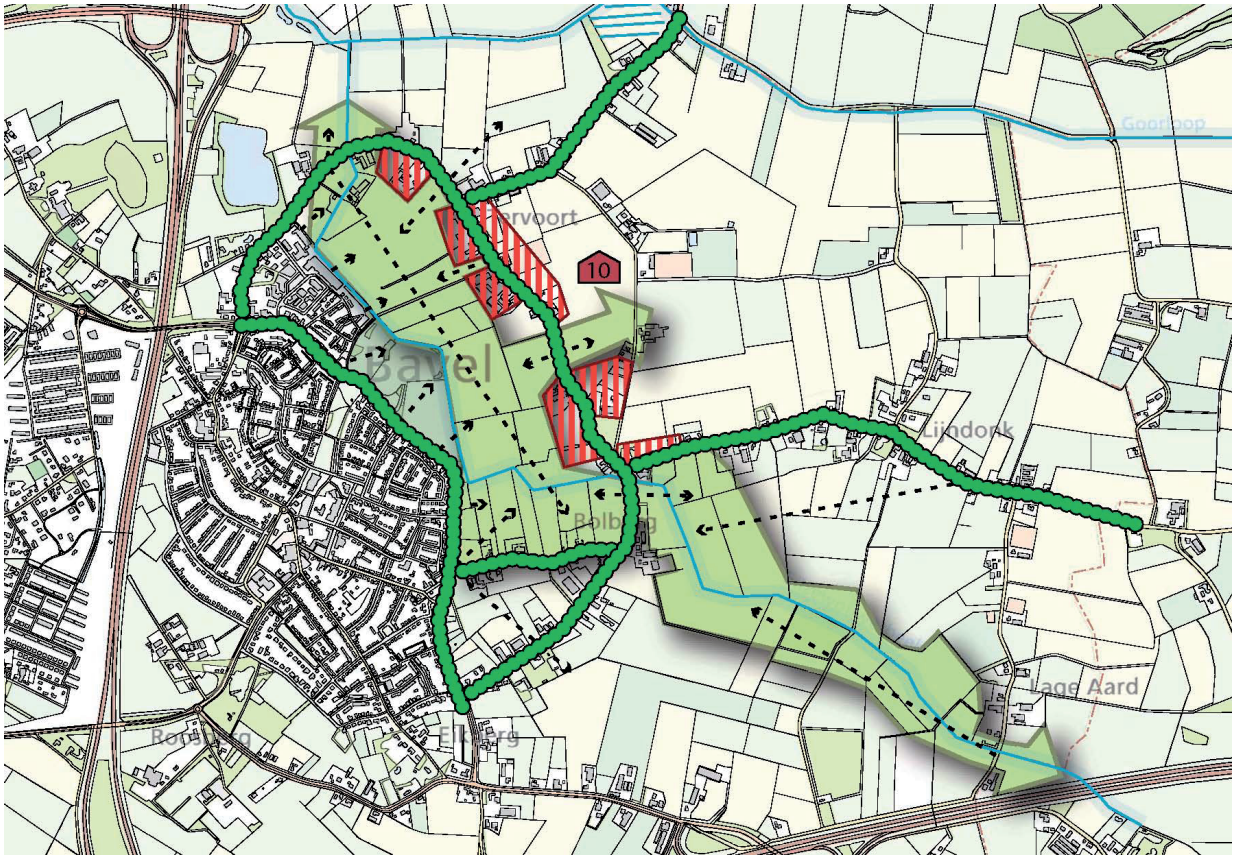
Afb. 11. Liesbos



Afb. 12. Effen



Afb. 13. Overa



Afb. 14. Bavel

√ behoud kenmerken bestaand lint

√ nieuwe bouwkavels achter het lint aan de insteekweg

X niet dichtzetten vrije doorzichten aan lint

X niet groepsgewijs bouwen aan of achter het lint

Afb. 15. Locatiegebonden regels voor ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten

Richtinggevende aandachtspunten bij het opstellen van de visie per bebouwingsconcentratie:

- niet in bestaande landschapselementen, beken, bossen of natuurgebieden;
- niet in te behouden of te ontwikkelen landschappelijke en ecologische relaties;
- niet in te behouden of te herstellen zichtrelaties;
- niet in te behouden landschappelijke, open, groene ruimte;
- niet in bestaande kassen of opstallen.

Randvoorwaarden aan inhoud woning, kavelgrootte, locatie, schaal en ontwerp

Om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentraties zelf niet wordt aangetast zijn er nadere eisen gesteld aan de inhoud van de woning en de omvang van de kavel alsmede de locatie, de schaal en typologie van de nieuwbouw.

Locatiegebonden regels voor ruimte-voor-ruimtewoningen (hoe wel en hoe niet) aan de linten:

1. Het betreft een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning van max. 1000 m3 aan het lint op een vrije kavel.
2. De nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning takt direct aan op bestaande wegen.
3. De nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning mag het bestaande bebouwingslint niet doen dichtslibben, doorzichten in de bebouwingslinten dienen te worden behouden (alle linten zijn al redelijk vol, een aanvraag voor de komst van een nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning wordt per bebouwingslint bekeken en afgewogen).
4. Een vrije kavel voor ruimte-voor-ruimtewoningen heeft een frontbreedte van minimaal 70 meter direct aan het bebouwingslint gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen waarvoor ook de minimale frontbreedteregel geldt van 70 meter aan het bebouwingslint, zie voorbeelden.
5. Sporadisch zijn via insteekweggetjes ruimte-voor-ruimtewoningen achter de linten mogelijk waarbij een kaveldiepte van minimaal 70 meter wordt ingesteld voor de bestaande kavel aan de weg en de nieuwe toe te voegen kavel achter het bebouwingslint (afhankelijk van het gebied kunnen bredere linten ontstaan, dit wordt per bebouwingslint bekeken, zie voorbeelden).
6. Ruimte-voor-ruimtewoningen kennen geen complexmatige of seriematige bouw maar kenmerken zich door individuele bouw (elke nieuwe woning is apart herkenbaar, hierdoor onderscheiden ruimte-voor-ruimtewoningen zich van het dorpse -, stedelijke - of vinex bouwen).
7. Bij een nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning is nader onderzoek vereist (o.a. voor geluid, verkeer, archeologie, ecologie, water, landschap).
8. Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning, als de kavel èn de tuin.
9. Landschappelijke inpassing (erfbeplanting) is vereist.
10. Bij een nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning blijft 10 meter rand uit de perceelsgrens onbebouwd (hier geen huis en geen opstallen toegestaan). De rooilijn aan de voorzijde dient afgestemd te worden op de rooilijn van het betreffende bebouwingslint.

Bovenstaande regels op locatie gelden ook voor het uitbouwen van een bestaande burgerwoning aan het lint op bestaande eigendom. Met andere woorden: uitbouw van een bestaande burgerwoning aan het lint is niet mogelijk indien bijvoorbeeld de betreffende kavel, waarop de burgerwoning staat, niet voldoet aan de vereiste frontbreedte van 70 meter!

Nader onderzoek

Bij elk afzonderlijk initiatief voor een ruimte-voor-ruimtewoning (maar ook bij het uitbouwen van de bestaande woning aan het lint) is ter plekke altijd nader onderzoek nodig ten aanzien van ondermeer: milieu, landbouw, water, verkeer, landschap, ecologie, cultureel erfgoed, brandweer, economische uitvoerbaarheid en risico's op planschade. In onderhavige structuurvisie in zijn algemeenheid uitgezocht wat ruimtelijk acceptabel is. Echter uit het nader onderzoek worden ter plekke de specifieke omstandigheden en eventuele onmogelijkheden duidelijk. Indien het mogelijk is, kunnen er nadere eisen volgen. Pas na het afronden van

bovenstaand onderzoek wordt het voor de initiatiefnemer duidelijk of de gemeente in principe medewerking kan verlenen aan het initiatief

Hardheidsclausule
In situaties waar de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied daarmee gediend is kan van bovenstaande randvoorwaarden afgeweken worden. De gemeente kan in voorkomende gevallen besluiten om maatwerk te bieden.

Toetsingskader ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten
Nadat aan alle voorgaande voorwaarden en stappen is voldaan, is het onderstaande toetsingskader van toepassing voor alle nieuwe ruimte-voor-ruimtewoningen en ook voor bestaande burgerwoningen aan de betreffende linten die willen uitbreiden.
Een substantiële financiële afdracht van de initiatiefnemers als bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wordt gevraagd. Uiteraard worden ook de bestaande burgerwoningen aan de linten die passen binnen de voorwaarden in de gelegenheid gesteld uit te breiden naar 1000m3 mits naar verhouding eenzelfde financiële afdracht als bijdrage aan kwaliteitsverbetering buitengebied wordt geleverd.

Huis	<u>1 Burgerwoning</u> - Inhoud max. 1000m3 - Goothoogte max. 4.5m - Bouwhoogte max. 9.0m Beeldkwaliteit: - 1 laag + kap - Integraal ontwerpen is vereist	<u>1 Bijgebouw</u> - Oppervlakte max. 75m2 - Goothoogte max. 3m - Bouwhoogte max. 5m Beeldkwaliteit: - 1 laag + kap
Tuin/ kavel	- Frontbreedte kavelminimaal 70m - Landschappelijke inpassing (erfbeplanting) - Integraal ontwerpen is vereist	
Buiten-gebied	Substantiële bijdrage aan kwaliteitsverbetering buitengebied	

Afb. 16. Toetsingskader ruimte-voor-ruimtewoningen; specifieke bouw- en inrichtingsvoorschriften

Beeldkwaliteitstoets ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten
Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning aan het lint als voor de kavel èn de tuin. Ditzelfde geldt ook voor de uit te bouwen burgerwoning aan het lint. Het integrale ontwerp dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Breda waarbij inhoud aan onderstaande aspecten is gegeven:

1. Passendheid in het landschap

Het belangrijkste criterium is dat de nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning aan het lint past in het landschap. Dit dient tot uitdrukking te komen in de situering en de vormgeving van de ruimte-voor-ruimtewoning aan het lint. Kavel, tuin en bebouwing dienen het landschap, de directe omgeving en elkaar te versterken. Ook dient de keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de ruimte-voor-ruimtewoning maar ook vormgeving en beplanting van de tuin aan te sluiten op het omringende landschap.

2. Typologie van de ruimte-voor-ruimtewoning aan het lint

De nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning aan het lint en de uit te breiden bestaande burgerwoning aan het lint dienen uit te gaan van één bouwlaag met een kap. De huidige typologie van nagenoeg alle bestaande burgerwoningen in het Bredase buitengebied is hierbij maatgevend. Burgerwoningen in het buitengebied bestaan uit één bouwlaag met een kap. Hierdoor onderscheidt de burgerwoning zich van het landgoed, welke veelal uit meer dan één bouwlaag bestaat.

3. Architectuur ruimte-voor-ruimtewoning aan het lint

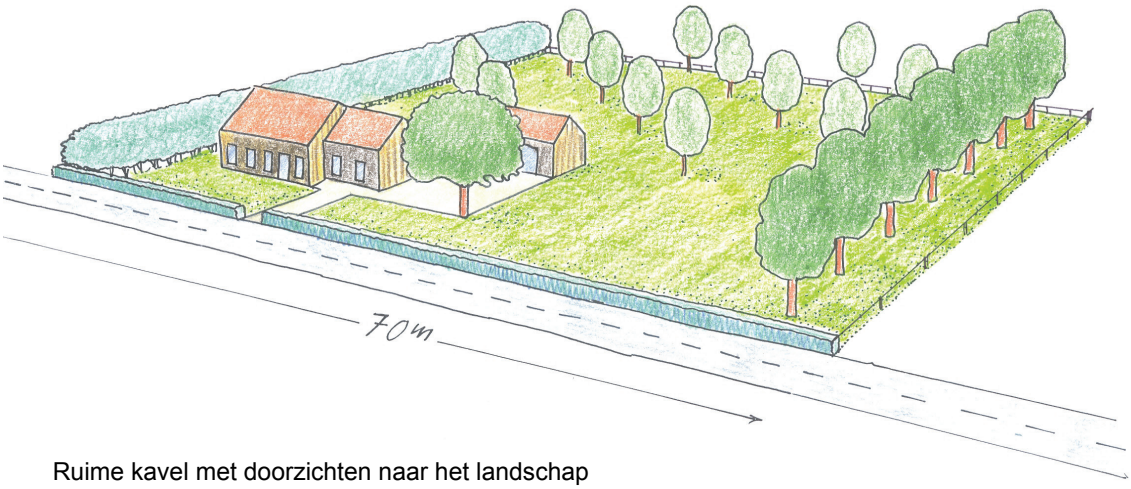
Het is de vrije keus van de initiatiefnemer welke architectuur hij / zij prefereert: eigentijds, modern of traditioneel. Bij het uitbouwen van de bestaande burgerwoning aan het lint kan de keuze gemaakt worden om te bouwen in de stijl van de bestaande woning of juist door eigentijdse architectuur hiervan af te wijken.

4. Typologie en architectuur tuin

Het opstellen van een tuinontwerp is verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/ kavel en ruimte-voor-ruimtewoning door een landschappelijke beplanting dient te zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan: bosschages, houtwallen, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties etc. Een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Hiermee wordt ‘vertuining’ van het platteland voorkomen en is passendheid in het landschap gewaarborgd. Binnen deze landschappelijke structuren is ondergeschikt een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk.

Inrichting kavel met landschappelijke beplanting (houtsingel, struweel, bomenrij, boomgaard, poel)

Architectuur en materiaal gebruik bebouwing passend in het landschap



Ruime kavel met doorzichten naar het landschap

Afb. 17. Beeldkwaliteitstoets ruimte-voor-ruimtewoningen

Instrumentarium gemeente en provincie
Altijd blijft de kwaliteitsverbetering buitengebied voorop staan. Daartoe dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. De planologische procedure van een partiële herziening van het bestemmingsplan
Nadere onderzoeken zijn bij elk initiatief verplicht en kunnen uitwijzen dat de geprojecteerde nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning niet realistisch is, bijvoorbeeld vanwege geluidstechnische, archeologische of andere aspecten. Elk afzonderlijk initiatief zal op zichzelf worden beoordeeld aan de hand van de specifieke situatie ter plaatse. Het instrument dat daarbij wordt ingezet is een planologische procedure: een partiële herziening van het bestemmingsplan. Daarbij komen alle ruimtelijk relevante eisen breed aan de orde.
Als aan een initiatief voor het ontwikkelen van een ruimte-voor-ruimtewoning door de gemeente in principe medewerking kan worden verleend, wordt de eigenlijke planologische procedure opgestart waarbij inspraak- en bezwaarmogelijkheden alsook de overeenstemming met de provincie nog van invloed zijn op de uiteindelijke haalbaarheid van het initiatief.

2. Overeenstemming met de provincie
De provincie stelt duidelijke voorwaarden aan nieuwe ruimte-voor-ruimtewoningen in bebouwingsconcentraties en de koppeling met kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De nieuwbouw of verruimde uitbouw van de bestaande burgerwoning aan de geselecteerde linten in het buitengebied moet middelen genereren voor projecten die de kwaliteit in het buitengebied verbeteren. Afspraken hierover zijn vastgelegd op 7 december 2012 in een overeenkomst inzake Buitenwonen aan de Linten en Ruimte-voor-ruimte tussen de provincie Noord Brabant en de gemeente Breda. Hierin is opgenomen dat per woning een financiële afdracht moet plaatsvinden, waarvan 50% toekomt aan de provincie en 50% aan het Groenfonds van de gemeente Breda.
De gemeente stelt dan ook als voorwaarde voor haar medewerking aan initiatieven voor ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten dat initiatiefnemers aantonen dat zij overeenstemming hebben met de provincie.

Intrumentaruim Buitenwonen aan de linten:

- Overeenstemming met particulier initiatiefnemr over bijdrage aan opbrengst t.b.v. kwaliteitsverbetering buitengebieden conform beleidsnota Buitengebeid in Ontwikkeling van de provincie
- Bestemmingsplan (partiële herziening)
- Welstandstoets

2.2.4 Nieuwe Landgoederen

De provincie hanteert de volgende definitie voor een nieuw landgoed: een ruimtelijk-functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden, waarop een of meer woongebouwen met een karakteristieke verschijningsvorm van allure zijn gesitueerd.
Voorts is uitdrukkelijk bepaald dat een landgoed aangewezen kan worden in verschillende gebieden: ecologische hoofdstructuur (voor wat betreft het natuurdeel van het nieuwe landgoed, niet voor wat betreft de bebouwing!), groenblauwe mantel of agrarisch gebied. Het glastuinbouwvestigingsgebied is uitgesloten vanwege de overwegend agrarische belangen die in dit gebied aan de orde zijn.
De richtlijnen van de provincie:

1. het landgoed heeft een minimale omvang van ten minste 10 hectare;
2. een of meer woongebouwen ten behoeve van een of meer woonfuncties zijn toegelaten;de woonbebouwing heeft een karakteristieke verschijningsvorm van allure en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed.
3. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
4. per woonfunctie wordt ten minste 5 hectare landgoed aangewezen;
5. ingeval van nieuwbouw van een woongebouw wordt per woonfunctie een gebied van ten minste 2,5 hectare aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur of een nieuw bos. Daaronder wordt mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
6. in afwijking van het bepaalde onder b, c en d kan worden voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
7. uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf kan onderdeel uitmaken van een landgoed;
8. verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
9. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
10. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd, in voorkomende gevallen door middel van enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbenden, zulks zonder afhankelijk te zijn van middelen die beschikbaar zijn op grond van enige subsidieregeling.
11. de ontwikkeling van een nieuw landgoed leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.

De gemeente Breda wil deze ontwikkelingsmogelijkheden zeker ondersteunen maar wil er sterk voor waken dat een Nieuw Landgoed meer is dan een optelsom van nieuwe bossen en enkele woningen. Centraal staat daarbij wat de essentie van een landgoed is.

Definitie historisch landgoed
Om deze vraag te beantwoorden is onderzoek gedaan naar wat de historische landgoederen in Breda inhouden. In de Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie van Breda geeft Karel Leenders de volgende definitie van een historisch Landgoed:

"Juridische, ruimtelijke en economische eenheid van landerijen en gebouwen, vol waarden op het gebied van architectuur, tuinaanleg en landschapsinrichting maar vaak ook met natuurhistorische en archeologische waarden."

Deze definitie geeft de eigenschappen en kwaliteiten weer waarmee een landgoed zich onderscheidt van andere eenheden binnen het buitengebied. Hij is ook voor Nieuwe Landgoederen actueel en de gemeente wil daarom deze definitie als ook uitgangspunt hanteren voor het omschrijven van Nieuwe Landgoederen.

Betekenis Nieuwe Landgoederen
Met de aanleg van Nieuwe Landgoederen wordt beoogd om het buitengebied waardevoller te maken. Vertaald naar de beleidsdoelen van tegenwoordig worden de volgende waarden nagestreefd:

1. Waarde voor landschap en beeldkwaliteit

Het Nieuw Landgoed dient een esthetische meerwaarde te hebben. De Inrichting en het ontwerp van zowel de bebouwing als van de tuin en het park zijn afgestemd op het omringende landschap, de bodemgesteldheid en de waterhuishouding van het gebied. Bebouwing, tuin en park worden speciaal vormgegeven, waarbij allure en een rijk karakter worden nagestreefd.

2. Waarde voor natuur

Er dient sprake te zijn van aanleg van nieuw bos- en/of natuurgebied. Nieuwe natuur sluit aan op de karakteristieken en kwaliteiten ter plekke en vormt een bijdrage aan de te ontwikkelen groenstructuur. Vooral nabij bestaande bossen mag men niet te gemakkelijk voorbij gaan aan kansen voor nieuwe bossen. Ook andere vormen van natuur (bijv. (schraal) grasland, heide, water) kunnen onderdeel uitmaken van de Nieuw Landgoed.

3. Waarde voor recreatie

Een deel van de Nieuw Landgoed dient (overdag) openbaar toegankelijk te zijn. Recreanten hebben de gelegenheid om wegen en paden te betreden en ervan te 'genieten'.

4. Waarde voor cultuurhistorie

Inrichting en ontwerp van zowel de bebouwing als het omringende park zijn afgestemd op de cultuurhistorie van het gebied. Reeds aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, waterlopen en beplanting mogen niet worden geamoveerd. Daarnaast dient te worden getracht om verloren gegane, cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren, nieuw leven in te blazen. Deze hoeven niet letterlijk te worden herbouwd, maar er mag ook op enigerlei wijze aan worden gerefereerd.

Onderscheid begrippen Ruimte-voor-ruimtewoning en Nieuw Landgoed
Voor een goed begrip is het van belang om onderscheid te maken tussen Ruimte-voor-ruimtewonen en Nieuwe Landgoederen.

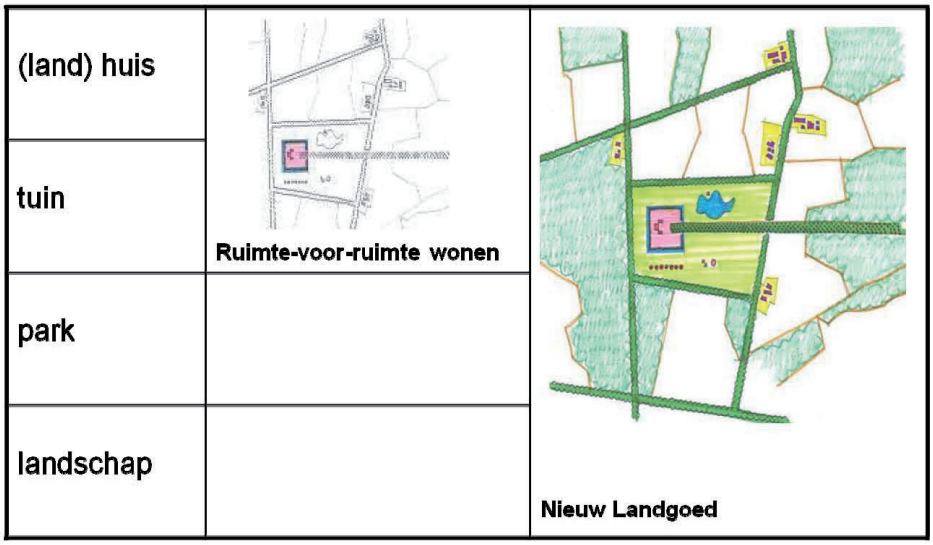
1. Ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten

Bij Ruimte-voor-ruimtewoningen aan de linten gaat het om een vrijstaande woning met een tuin. Het streven is om de bebouwing en de tuinaanleg passend in het landschap te laten zijn waarbij het geheel zich onderscheidt van een woning in het stedelijk gebied. Een Ruimte-voor-ruimtewoning aan het lint onderscheidt zich van de gemiddelde burgerwoning in het buitengebied omdat deze een groter bouwvolume mag hebben en er voor de kavel een minimale frontbreedte van 70 meter geldt.

2. Nieuw Landgoed

Een Nieuw Landgoed bestaat uit een samenhangend geheel van een landschappelijk raamwerk met daarin een landhuis met tuin (hoofdgebouw) en een park. Bij een landgoed kan er aanvullend sprake zijn van productiegronden zoals landerijen (landbouw), bospercelen (bosbouw) of natuur (natuurbouw) die een plaats hebben binnen het landschappelijk raamwerk. Naast het landhuis kunnen er binnen het landgoed ook vrijstaande woonhuizen ontwikkeld worden. De woonhuizen maken onderdeel uit van de economische en architectonische eenheid van het landgoed en zijn qua maat, schaal of ligging ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

In bijgaand schema is af te lezen dat het gaat om een combinatie van bebouwing en groen maar er zijn belangrijke verschillen in omvang en samenstelling.



Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed
Zoals aangegeven is het van belang om het begrip 'Landgoed' niet te laten verwateren tot verkoopslogan die de lading van het geheel van bebouwing en groen niet dekt. De vormgeving van nieuwe landgoederen is onlosmakelijk verbonden met een drietal sleutelbegrippen: allure, eenheid en duurzaamheid. Voordat een geheel van bebouwing met omringend park en landschap het predicaat 'Nieuw Landgoed' verdient, moet er sprake zijn van een samenhang tussen deze essentiële kwalitatieve kenmerken:

Allure
Een van de belangrijkste aandachtspunten bij de vormgeving is dat het landgoed 'allure' moet hebben.
Allure heeft iets te maken met 'grootsheid'. Bij de historische landgoederen was het bewust imponeren van de toeschouwer en het uitstralen van macht en rijkdom van de bewoners een belangrijk doel. Bij de Nieuwe Landgoederen is dit gevoel van dominantie door de gewijzigde sociale verhoudingen minder belangrijk, maar ligt het accent veel meer op het bieden van een kwalitatief hoogwaardig landschap.
Allure wordt ook vaak geassocieerd met 'uniciteit' of 'bijzonderheid'. Het gaat hierbij om het niet-alledaags zijn van dingen.

- Grootsheid

Het uitstralen van allure in de zin van 'grootsheid' uit zich ondermeer in uitstraling naar de omgeving, overdimensionering, en optische trucs.

- Uitstraling naar omgeving

Bij bestaande landgoederen is de aanwezigheid van lange bomenlanen, die in de omgeving van het landgoed aanwezig zijn, een verwijzing naar de nabijheid van het landgoed en de belangrijkheid van het landgoed. Ook de zichtbaarheid van de bebouwing van het landgoed vanuit de omgeving en de markering van de grenzen van het terrein (door middel van poorten of herkenbare grenspalen) vergroot de uitstraling van het landgoed.

- Overdimensionering

Grootsheid van het landgoed wordt vaak ook heel letterlijk uitgewerkt, doordat veel elementen op een landgoed groter zijn dan strikt noodzakelijk. De aanwezigheid van objecten met een grote maat of het grote aantal van objecten, hebben het effect dat de toeschouwer wordt geïmponeerd. Het volume van het landhuis dient daarom ook groter te zijn dan een normale burgerwoning in het buitengebied.
Optische trucs als het plaatsen van de bebouwing op een hoger terreingedeelte versterken de grootsheid van het landgoed.

- Uniciteit

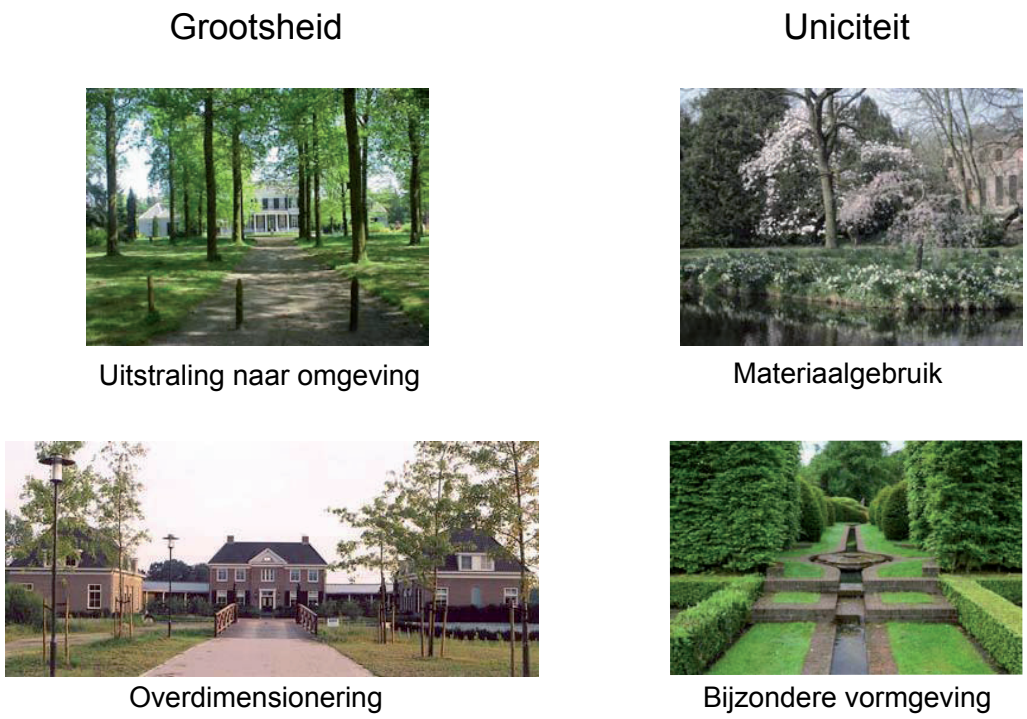
De 'uniciteit' van dingen bepaalt in hoeverre iets als bijzonder wordt ervaren. De vormgeving van een landgoed en van de elementen op een landgoed werd van oudsher veelal specifiek voor de eigenaar van het landgoed bedacht en vervaardigd. Hierdoor werd ieder landgoed uniek. Deze uniciteit is ook uitgangspunt voor Nieuwe Landgoederen: de vormgeving en het materiaalgebruik worden niet samengesteld uit een catalogus maar worden specifiek voor die plek ontworpen en gekozen.

- Materiaalgebruik

Het gebruik van kostbare of exotische materialen op landgoederen was veelal eveneens een uiting van rijkdom. Het gebruik van materialen als natuursteen, exotische bomen en planten draagt bij aan de zeldzaamheidswaarde en daarmee aan de bijzonderheid van het landgoed. Als objecten speciaal voor een landgoed worden vervaardigd, vergroot dit de zeldzaamheidswaarde alsook de herkenbaarheid van een landgoed. Dit kan ook bewerkstelligd worden door een bepaald beheer bijv. de manier waarop beplanting gesnoeid wordt.

- Bijzondere vormgeving

Een bijzondere vormgeving van een landgoed, van delen van een landgoed of zelfs van de op een landgoed voorkomende elementen, vergroot de uniciteit. Als de vormgeving van een landgoed aansluit op de omgeving zal dit veelal bijdragen aan een vergroting van de mate van bijzonderheid van een landgoed. Hierbij kan gedacht worden aan de vormgeving van de tuin en van de bebouwing.



Afb. 19. Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed: allure

Eenheid

Een tweede sleutelbegrip bij het vormgeven van kwaliteit van Nieuwe Landgoederen is 'eenheid'.

De samenhang in een landgoed ontstond van oudsher omdat er sprake was van een juridische, ruimtelijke en economische eenheid. Deze samenhang zal bij een Nieuw Landgoed gezien de gewijzigde sociale context wellicht anders liggen dan bij de historische landgoederen.

Om een landgoed echter meer te laten zijn dan een aantal woningen met een bijbehorend bos en wat landerijen is het van essentieel belang om te streven naar een samenhangend geheel van bebouwing en beplanting dat zich als ruimtelijke eenheid in de omgeving presenteert.

- Eenheid van landgoed en omgeving

De eenheid van landgoed en omgeving wordt versterkt door visueel-ruimtelijke en functioneel-ruimtelijke relaties tussen beide.

- Visueel-ruimtelijke relatie tussen landgoed en omgeving

Een landgoed onderscheid zich van zijn omgeving als een eenheid, doordat het herkenbaar is als 'iets dat anders is'. Anderzijds moet met de vormgeving van het landgoed worden aangesloten op de karakteristiek van de omgeving. De zichtbaarheid van de bebouwing vanuit de omgeving speelt hierbij een belangrijke rol. Door zichtlijnen vanuit het landgoed kunnen fraaie elementen in de omgeving een bijdrage leveren aan de beleving op het landgoed. Het vermijden van uitzicht op storende elementen is daarbij ook van belang.

- Functioneel-ruimtelijke relatie tussen landgoed en omgeving

Een ontwerp voor een landgoed heeft pas meerwaarde als er ook sprake is van functionele relaties zoals wandelpaden die doorlopen of aangrenzende natuurgebieden die via het landgoed verbonden worden. Ook kan een landgoed een bufferzone vormen tussen stedelijke gebieden.

- Eenheid binnen het landgoed zelf

De eenheid van het landgoed wordt ook versterkt door eenheid binnen het landgoed zelf. Deze wordt bewerkstelligd door vormentaal/stijl, relaties tussen functies en onderdelen en herhaling van kenmerken.

- Herhaling van kenmerken

Op het niveau van afzonderlijke elementen kan de herhaling van de specifieke kenmerken van een element bijdragen aan het creëren van eenheid.
Te denken valt aan het gebruik van dezelfde soort steen voor de bebouwing en voor de tuinmuren, het terugkerend gebruik van elementen als luiken, hekken, ornamenten, bruggen, tuinmeubilair etc.

- Vormentaal/stijl

Vanzelfsprekend is de vormentaal/stijl een sterk middel om eenheid te creëren. Het is van belang om aan te geven dat niet per definitie gestreefd wordt naar neoklassieke stijlen. Als een landgoed van nu wordt aangelegd als een exacte kopie van een bestaand historisch landgoed zal dat een valse beleving van onderdom opwekken. De aanleg van neoklassieke landgoederen vermindert bovendien de uniciteit van de bestaande historische landgoederen. Bij de ontwikkeling van Nieuwe Landgoed ligt er de uitdaging om voor een hedendaagse stijl te kiezen waardoor de ontwikkeling van het begrip landgoed levend wordt gehouden.

Eenheid van landgoed en omgeving

Visueel-ruimtelijke relatie

Eenheid binnen het landgoed

Herhaling van kenmerken

Functioneel-ruimtelijke relatie

Vormentaal/stijl

Afb. 20. Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed: eenheid

Duurzaamheid

De duurzaamheid van het ontwerp en van onderdelen van een landgoed is van groot belang voor de ontwikkeling van allure. Duurzaamheid wordt ondermeer bepaald door een sterk landschappelijk raamwerk, het beheer en het materiaalgebruik.

- Landschappelijk raamwerk

Het landschappelijk raamwerk vormt de ruggengraat van het landgoed waarmee de verschillende elementen bebouwing, tuin, park en landerijen met elkaar verbonden zijn. Binnen dit raamwerk kunnen veranderingen in gebruik van de ruimtes plaatsvinden zonder dat het landgoed uiteenvalt.Het raamwerk zal veelal bestaan uit een stelsel van lanen met paden die de verschillende onderdelen van het landgoed zowel visueel als functioneel met elkaar verbinden. Een ander belangrijk middel om een raamwerk vorm te geven is water waarmee bijvoorbeeld een scheiding tussen privéterrein en openbaar toegankelijk terrein kan worden gemaakt.

- Beheer

Voor de ontwikkeling van en het behoud van het 'landgoedkarakter' is het essentieel dat een gericht beheer op lange termijn is gewaarborgd. Het beheer van de elementen op het terrein is immers allesbepalend voor de vraag of solitairen kunnen uitgroeien tot fraaie bomen, of lanen als zodanig herkenbaar blijven en zichtlijnen behouden.

- Materiaalgebruik

De keuze voor het gebruik van duurzame materialen, constructiemethoden en boomsoorten met een lange levensduur draagt eveneens bij aan de duurzaamheid van het landgoed als geheel.

Landschappelijk raamwerk

Beheer

Materiaalgebruik

Afb. 21. Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed: duurzaamheid

Inrichtingstoets Nieuw Landgoed

- Een Nieuw Landgoed dient minimaal 10 ha. groot te zijn en een aaneengesloten gebied te vormen.
- Bij 10 hectare landgoed mogen maximaal twee nieuwe wooneenheden worden toegevoegd, hetzij geclusterd in 1 gebouw hetzij in de vorm van maximaal vrijstaande woningen. Per nieuwe wooneenheid wordt minimaal 5 hectare nieuw landgoed toegevoegd, hiervan is ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht. Het volume per wooneenheid mag maximaal 1500 m3 groot zijn.

- Daarnaast is per wooneenheid een afzonderlijk bijgebouw toegestaan van maximaal 100m2 grondoppervlak.
- Er dient sprake te zijn van een duidelijk hoofdgebouw (landhuis) dat zich qua uitstraling, volume of situering onderscheidt van de andere gebouwen en van de "gewone" bebouwing in de omgeving.
- Bestaande overtollige bebouwing dient zoveel mogelijk verwijderd te worden behalve als deze cultuurhistorisch waardevol is.
- De bebouwing moeten gerangschikt zijn als een compact samenhangend geheel omgeven door de privétuin(en) waarin ook het parkeren is opgenomen. Het heeft de voorkeur om het parkeren in een gebouw onder te brengen.
- Het oppervlak van de privétuin(en) mag maximaal 10 % van de oppervlakte van het landgoed beslaan.
- Planvoorstellen voor de aanleg van bos en natuur worden beoordeeld aan de hand van voorgestelde natuurdoeltypen in relatie tot de omgevingskwaliteiten en de meerwaarde voor biodiversiteit.
- Kansen voor waterdoelen (berging, herstel, overloop) dienen optimaal benut te worden Daarbij dient men tevens rekening te houden met waterhuishoudkundige waarden en de meerwaarde van de buitenplaats voor beken, vennen en waterlopen.
- Agrarische (productie)gronden maken eveneens deel uit van een Nieuw Landgoed. Agrarische (productie)gronden worden niet als nieuwe natuur beschouwd.

Landhuis	Volume • Maximaal 1500 m3 per wooneenheid • Maximaal 100 m2 bijgebouw per wooneenheid Functie Wonen/ Voorzieningen	Rangschikking • Binnen landgoed en geconcentreerd • Compositie van gebouwen in samenhang met landschappelijk raamwerk met 1 duidelijk hoofdgebouw
Tuin	Maximaal 10 % privéterrein.	
Park+ Landschap	Landschappelijk raamwerk met bijzondere vormgeving, passend in landschapstype; zijnde een ruimtelijk – functionele eenheid. Duurzame verrijking van aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuiskundige waarden en kenmerken Per woonfunctie 5 ha. landgoed extra en 2,5 ha natuur extra. Landerijen in de vorm van weide- of akkerbouw binnen landschappelijk raamwerk. Netwerk recreatieve paden.	

Afb. 22. Inrichtingstoets Nieuw Landgoed > 10 hectare

Hardheidsclausule

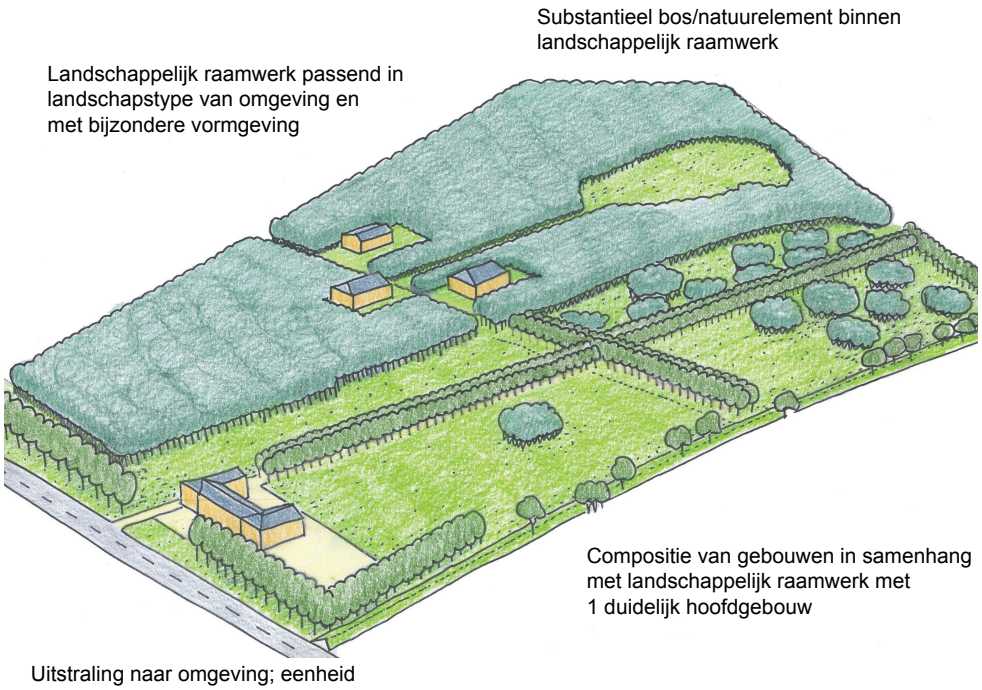
In situaties waar de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied daarmee gediend is kan van bovenstaande randvoorwaarden afgeweken worden. De gemeente kan in voorkomende gevallen besluiten om maatwerk te bieden.

Functionele toets

- De bestemming van bebouwing op het landgoed is Woondoeleinden in de vorm van eengezinswoningen. Andere woontypologieën worden niet bij voorbaat uitgesloten maar zijn alleen toelaatbaar als dit binnen de toegestane bouwvolumes past en past bij de capaciteit van de omliggende infrastructuur.
- In samenhang met de woonfunctie zijn eventueel functies als kantoor en atelierruimte mogelijk en/of daarmee te combineren functies die bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden zijn (bijvoorbeeld recreatie) mits ondergeschikt aan de woonfunctie.
- De haalbaarheid van de situering van een woonfunctie dient getoetst te worden aan milieuaspecten als ondermeer geluidhinder, stank, geur, licht, luchtkwaliteit en externe veiligheid zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied.
- De vestiging van nieuwe functies mag de bestaande agrarische bedrijvigheid in omgeving niet beperken.
- De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie moet passen in de capaciteit van de aanwezige infrastructuur en mag niet leiden tot aantasting van bestaande natuurwaarden in de omgeving.
- Het landgoed dient voor 90 % toegankelijk te zijn voor recreatief medegebruik in de vorm van wandelen.

Beeldkwaliteitstoets Nieuw Landgoed

- Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van een Nieuw Landgoed in de omgeving is gewaarborgd door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument. Sleutelbegrippen daarin dienen allure, eenheid en duurzaamheid te zijn.
- Bebouwing, tuin, park en landschap worden speciaal vormgegeven, waarbij allure, eenheid en duurzaamheid worden nagestreefd. Er is ruimte voor vernieuwende (landschaps)architectuur, mits deze aan genoemde sleutelbegrippen beantwoordt.
- Qua inrichting en architectuur is zoveel mogelijk aangesloten op de landschapstructuur en de cultuurhistorische kenmerken van het gebied;
- Het landschappelijk raamwerk van dreven, waterlopen, lanen en singels versterkt de beeldkwaliteit van het Nieuw Landgoed en van het omringende landschap.

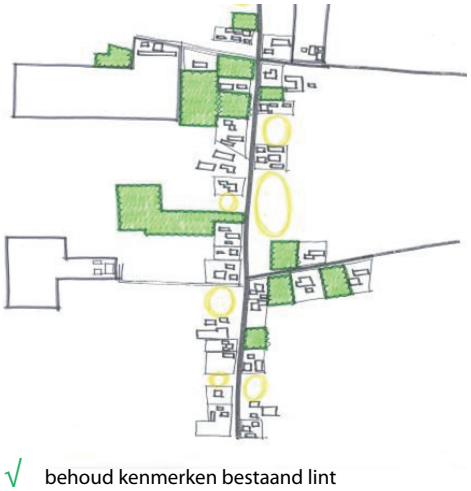


Afb. 23. Beeldkwaliteitstoets Nieuw Landgoed > 10 hectare

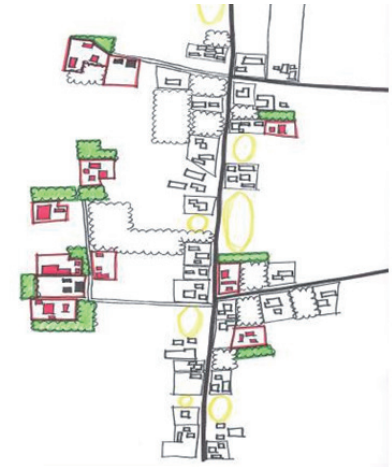
Locatietoets Nieuwe Landgoederen

Een landgoed kan aangewezen worden in verschillende gebieden van het buitengebied:

- in de ecologische hoofdstructuur (alleen voor wat betreft het natuurdeel van het nieuwe landgoed maar niet voor wat betreft de bebouwing ervan)
- in de groenblauwe mantel
- in het agrarisch gebied
- niet in het glastuinbouwvestigingsgebied (uitgesloten vanwege de overwegend agrarische belangen die in dit gebied aan de orde zijn)
- in de beekdalen van de Mark, Aa of weerijs, Bijloop en Gilzewouwerbeek (alleen voor wat betreft het natuurdeel van het nieuwe landgoed maar niet voor wat betreft de bebouwing, de ruimte in de beekdalen dient gereserveerd te blijven voor waterberging, en de – relatieve- openheid van de beekdalen is een visueel-ruimtelijke waardevol kenmerk waardoor beekdalen zich onderscheiden ten opzichte van hun omgeving).



√ behoud kenmerken bestaand lint



√ nieuwe bouwkavels achter het lint aan de insteekweg

X niet dichtzetten vrije doorzichten aan lint

X niet groepsgewijs bouwen aan of achter het lint

Afb. 24. Locatietoets situering landhuizen Nieuw Landgoed

Duurzaamheidstoets

- De instandhouding van een Nieuw Landgoed dient te zijn verzekerd. In het belang van het duurzaam in stand houden van een Nieuw Landgoed dient aan de meerdere voorwaarden te worden voldaan. Zo dient inzicht te worden gegeven in het (financiële) exploitatieplan voor de langere termijn. Het plan dient uitvoerbaar en beheersbaar te zijn.
- Het Nieuwe Landgoed dient een juridische eenheid te vormen waarin duurzaam beheer gewaarborgd is. Dit kan doordat het landgoed in bezit is van één eigenaar (persoon, bedrijf of stichting) of door het oprichten van een vereniging van eigenaren.
- Het Nieuwe Landgoed dient zodanig te worden bestemd dat de eenheid, de kwaliteiten en de eindvorm van het Nieuwe Landgoed veilig zijn gesteld.
- Omdat zekerstelling niet volledig via een bestemmingsplan kan plaatsvinden, zal ook een privaatrechtelijke overeenkomst met kettingbeding vooraf of soortgelijk instrument worden ingezet waarin ondermeer wordt geregeld dat:
    - realisatie van de parkaanleg zeker is gesteld: Pas wanneer 60% van het groen is gerealiseerd, kan gestart worden met de realisatie/herstructurering van de bebouwing;
    - onderhoud van het Nieuwe Landgoed plaatsvindt op basis van een (duurzaam) beheerplan;
    - de openstelling van 90 % van de oppervlakte van de buitenplaats voor wandelaars is gegarandeerd;
    - verkaveling of opsplitsing van de buitenplaats, die de instandhouding van het landgoed in gevaar brengt, voorkomen wordt.

- Economische uitvoerbaarheid
- Juridische en economische eenheid
- Planologische bestemming
- Beheerplan
- Garantie openstelling
- Garantie instandhouding

Afb. 25. Duurzaamheidstoets Nieuw Landgoed

Een plan voor een Nieuw Landgoed dient te bestaan uit vijf verplichte onderdelen:

1. een beschrijving van de situering (gebiedsprofiel) van het Nieuwe Landgoed:
   geeft inzage in de ligging van de buitenplaats ten opzichte van de omgeving en motiveert waarom de buitenplaats past binnen de ruimtelijke structuur;
2. een inventarisatie van de aanwezige gebiedswaarden:
   hierbij moet o.a. gedacht worden aan natuur (ecologisch), landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden;
3. een inrichtingsschets en onderbouwing (projectprofiel):
   geeft inzicht in en motiveert de configuratie en meerwaarde van nieuw groen en rood, de (recreatieve) padenstructuren en eventueel de opgenomen agrarische (productie)gronden.
4. een beeldkwaliteitplan:
   geeft inzicht in de kwaliteit van de Nieuw Landgoed en geeft aan op welke wijze (fysiek en architectonisch) de bebouwing deel uitmaakt van het gebied. Het beeldkwaliteitplan geeft tevens inzicht in de wijze waarop bij de nieuwe bos- en natuurgebieden rekening is gehouden met de cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden en de

waterhuishoudkundige omstandigheden. De beoordeling van de bebouwing zal mede aan de hand van het beeldkwaliteitplan plaatsvinden;

5. een exploitatieopzet:
   geeft inzicht in de haalbaarheid van het plan (korte termijn) en het continuïteitsperspectief (lange termijn). Een beheersplan mag daarbij niet ontbreken.

Planologische procedure

De ontwikkeling van een Nieuw Landgoed vergt een zorgvuldig planproces dat uitmondt in de planologische regeling door middel van een bestemmingsplan.
Het is raadzaam om vooraan in het planproces deskundige partijen, zoals bijvoorbeeld de gemeente en het waterschap in te schakelen ter vergroting van de publieke en functionele kwaliteit maar ook om de financiële aspecten te objectiveren.
Geadviseerd wordt om vroegtijdig in het planproces een gekwalificeerd natuur/terreinbeherende organisatie in te schakelen in verband met het eventueel overdragen van het beheer van natuur- en bosgebied.

Het initiatief zal in ieder geval beoordeeld moeten worden vanuit aspecten van ondermeer:

- milieu (geluidhinder, stank, geur, luchtkwaliteit, licht en externe veiligheid);
- water (watertoets);
- verkeer (ontsluiting, verkeersaantrekkende werking);
- ecologie (flora en fauna);
- cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie);
- brandweer (primaire en secundaire bluswatervoorzieningen).
- economische uitvoerbaarheid.
- risico op planschade.

Aan de hand van deze toetsen zal duidelijk worden of aan een initiatief voor het ontwikkelen van een Nieuw Landgoed door de gemeente in principe medewerking kan worden verleend. Als dat het geval is wordt de eigenlijke planologische procedure opgestart waarbij inspraak- en bezwaarmogelijkheden alsook de goedkeuring van de provincie nog van invloed zijn op de uiteindelijke haalbaarheid van het initiatief.

3

kantoorlocaties Breda leuze SV 203

Naam	Kantoormilieu	SV keuze		Schrappen Plancapaci-teit	Schrappen BP-capaciteit	
		t/m 2020	na 2020	Streven	BP in procedure	streven
OVTC Stationskwartier (via Breda)	Stationsmilieu (centrum)	21.500				
Thes Stationskwartier (via Breda)	Stationsmilieu (centrum)	12.050				
De Hoven Stations-kwartier (via Breda)	Stationsmilieu (centrum)	20.600				
Coulissen Stations-kwartier (via Breda)	Stationsmilieu (centrum)	53.600				
Stationsweg Stations-kwartier (via Breda)	Stationsmilieu (centrum)		8.600			
Drie Hoefijzers zuid (Via Breda)	Stationsmilieu (centrum)	8.500				
Drie Hoefijzers noord (Via Breda)	Stationsmilieu (centrum)	7.800				26.000
Havenkwartier (Via Breda)	Stationsmilieu (centrum)			65.000	402.000	
Markoevers oost (Via Breda)	Stationsmilieu (centrum)			25.000		
Vlaszak/Gasthuispoort	(Stationsmilieu) centrum					8.500
Stadskantoor C, (Parkeerterrein)	(Stationsmilieu) centrum					3.000
Tramsingel (Triple O)	Gemengd milieu BT (centrum)	5.920				
Tramsingel (gebouw Ante)	Gemengd milieu BT (centrum)				17.400	
Tramsingel (overige locaties)	Gemengd milieu BT (centrum)				103.500	
Behoefte t/m 2020 is 62.053 (TM max.) (40%)	Sub. Tot.	129.970	8.600	90.000	522.900	37.500
Behoefte t/m 2020 is 41.558 (TM min.) (40%)						

Steenakker-noord	Snelwegmilieu (A16)				40.000	
Knooppunt Princeville	Snelwegmilieu (A16)					34.000
Princenhagelaan (zuid)	Snelwegmilieu (A16)	23.500				
Hoge Mosten (vml HSL)	Snelwegmilieu (A16)		4.000			

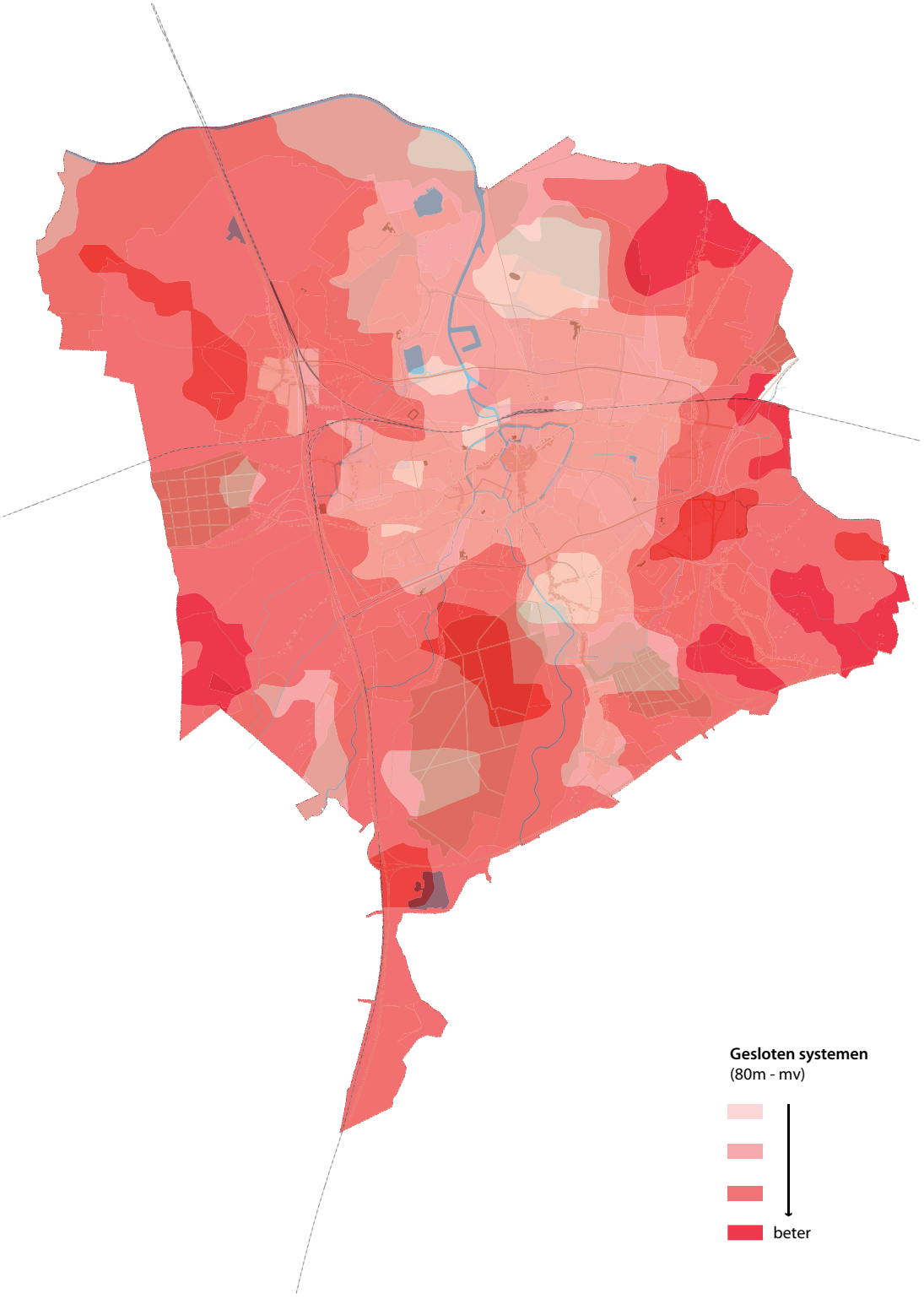
t Hout (incl. Rithmeester Park)	Snelwegmilieu (A16)	pm	pm			
BT Moskes (HB)	Snelwegmilieu (A16)				180.000	
Officepark Steenakker	Radialenmilieu (A16)					20.000
Nac Stadion	Radialenmilieu (A16)	5.000	13.000			
Ettensebaan/Cosunpark	Radialenmilieu (A16)					6.000
Ettense Baan (Westpoort)	Radialenmilieu (A16)				2.825	
Lunetstraat	Radialenmilieu (A16)		,			5.217
De Lunet (vml winkelcentrum)	Radialenmilieu (A16)					2.000
Valveeken	Radialenmilieu (A16)				4.125	
Behoefte t/m 2020 is 31.027 (TM max.) (20%)	Sub. Tot.	28.500	17.000	0	226.950	67.217
Behoefte t/m 2020 is 20.779 (TM min.) (20%)						

Vml Jeka-terrein	Radialenmilieu (A27)			40.000		
Amrath Hotel	Radialenmilieu (A27)					73.900
Cl. Prinsenlaan (D'laudius)	Radialenmilieu (A27)			6.500		6.500
Kantorenpark CL Prinsenlaan	Radialenmilieu (A27)					46.500
Koraalstraat (Westenburg)	Radialenmilieu (A27)					2.000
Digit Parc	Radialenmilieu (A27)	15.000				
Bergschot Business houses	Gemengd milieu wonen (A27)	1.566				
Meulenspie	Radialenmilieu (A27)	600		9.000		
Druivenstraat	Gemengd milieu BT (A27)			5.000		5.000
Werkdonken/ Kapittelweg	Gemengd milieu BT (A27)					7.780
Behoefte t/m 2020 is 31.027 (TM max.) (20%)	Sub. Tot.	17.166	0	60.500	0	141.680
Behoefte t/m 2020 is 20.779 (TM min.) (20%)						

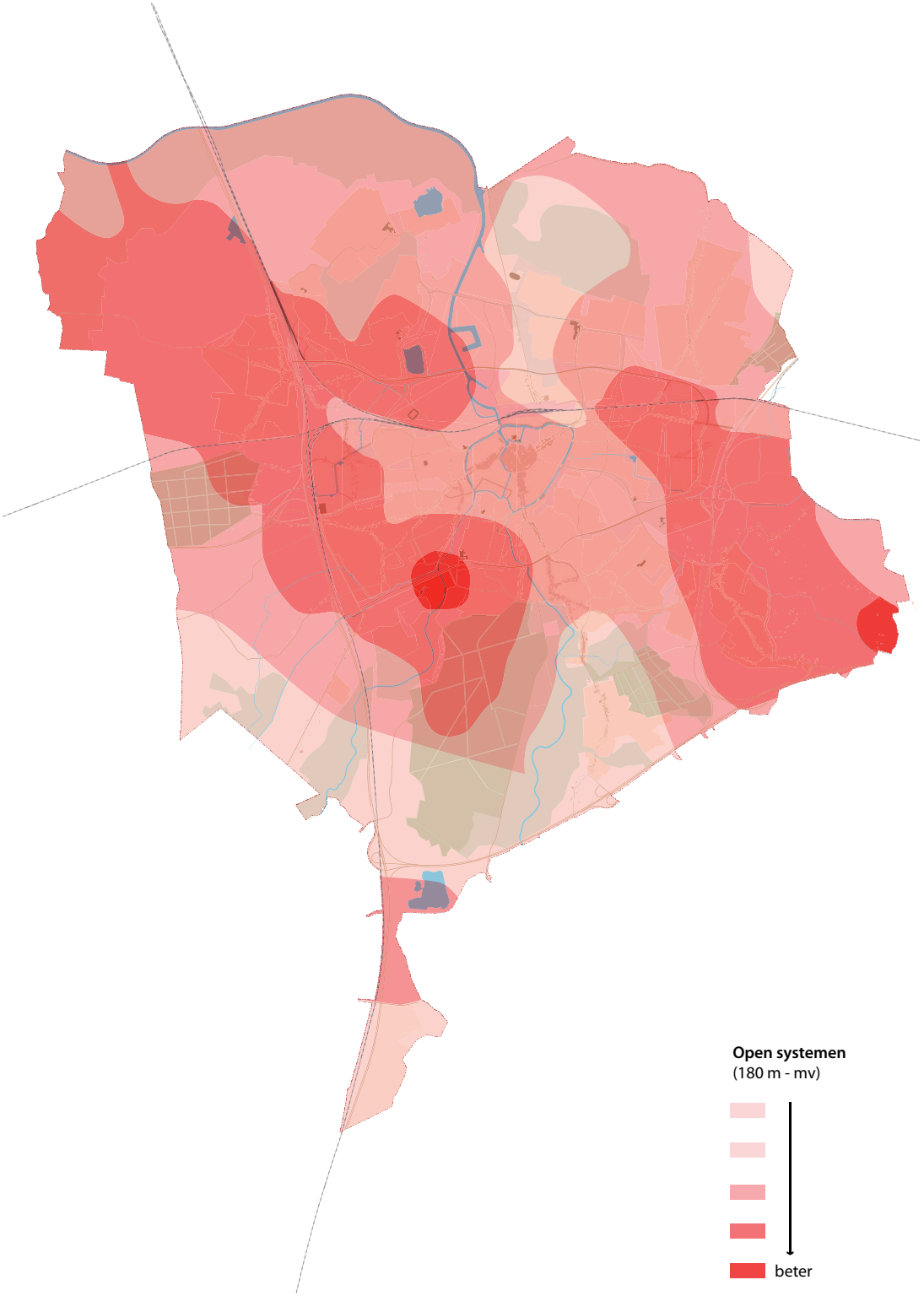
Behoefte t/m 2020 totaal 155.133 (TM max.) (100%)	Totaal	175.636	25.600	150.500	749.850	246.397

4

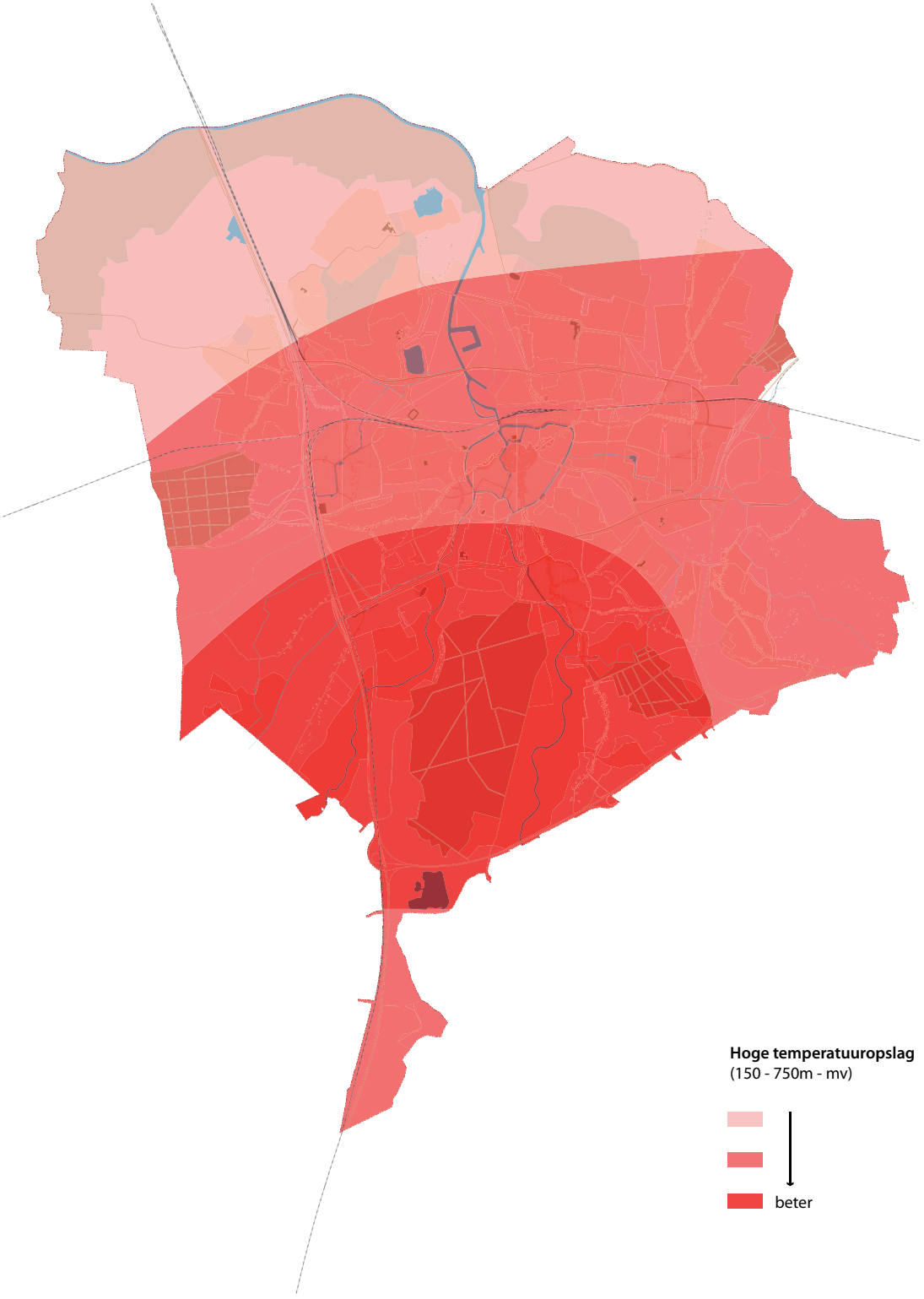
Geothermie - kaarten



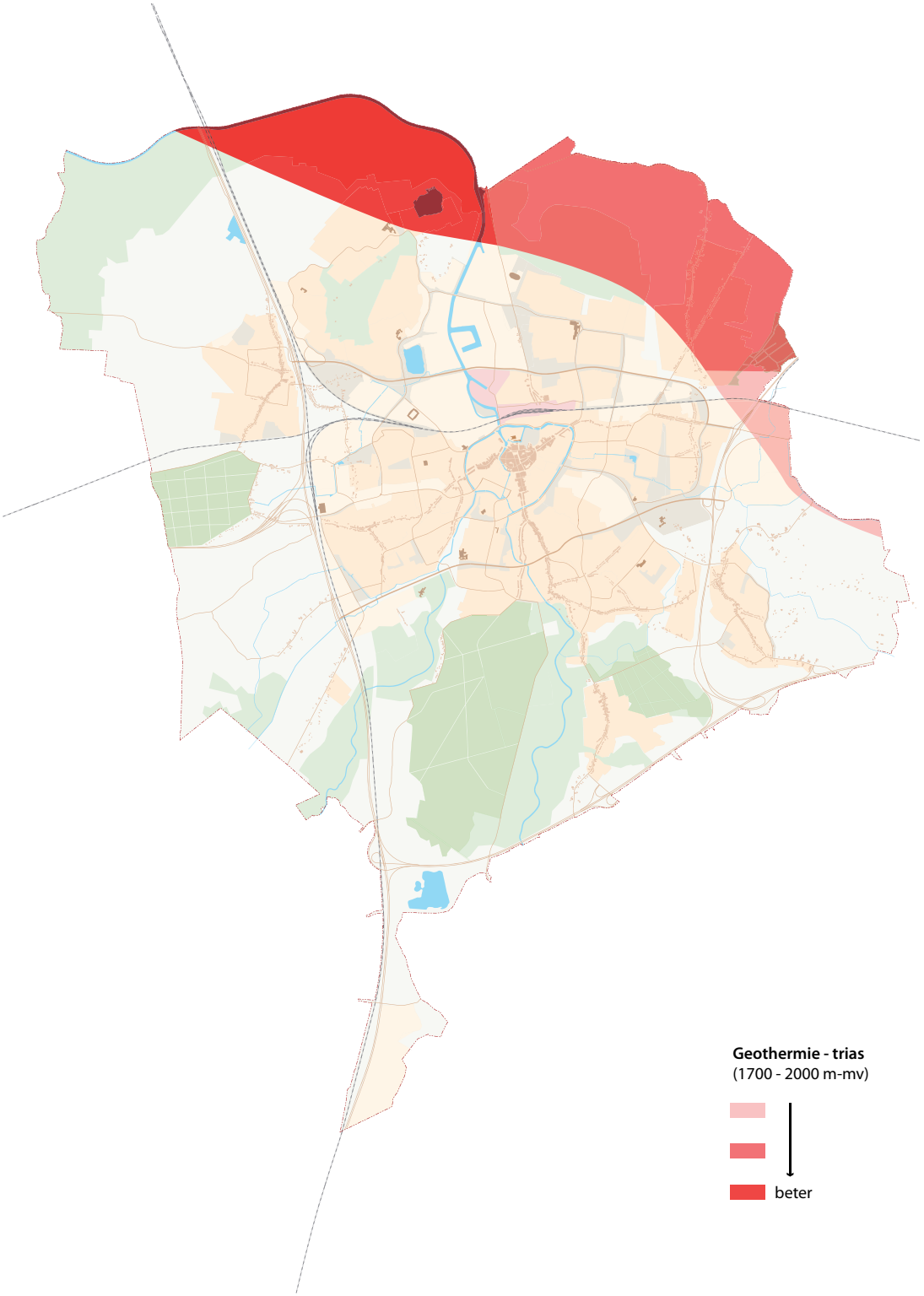
Afb. 26. Gesloten systemen



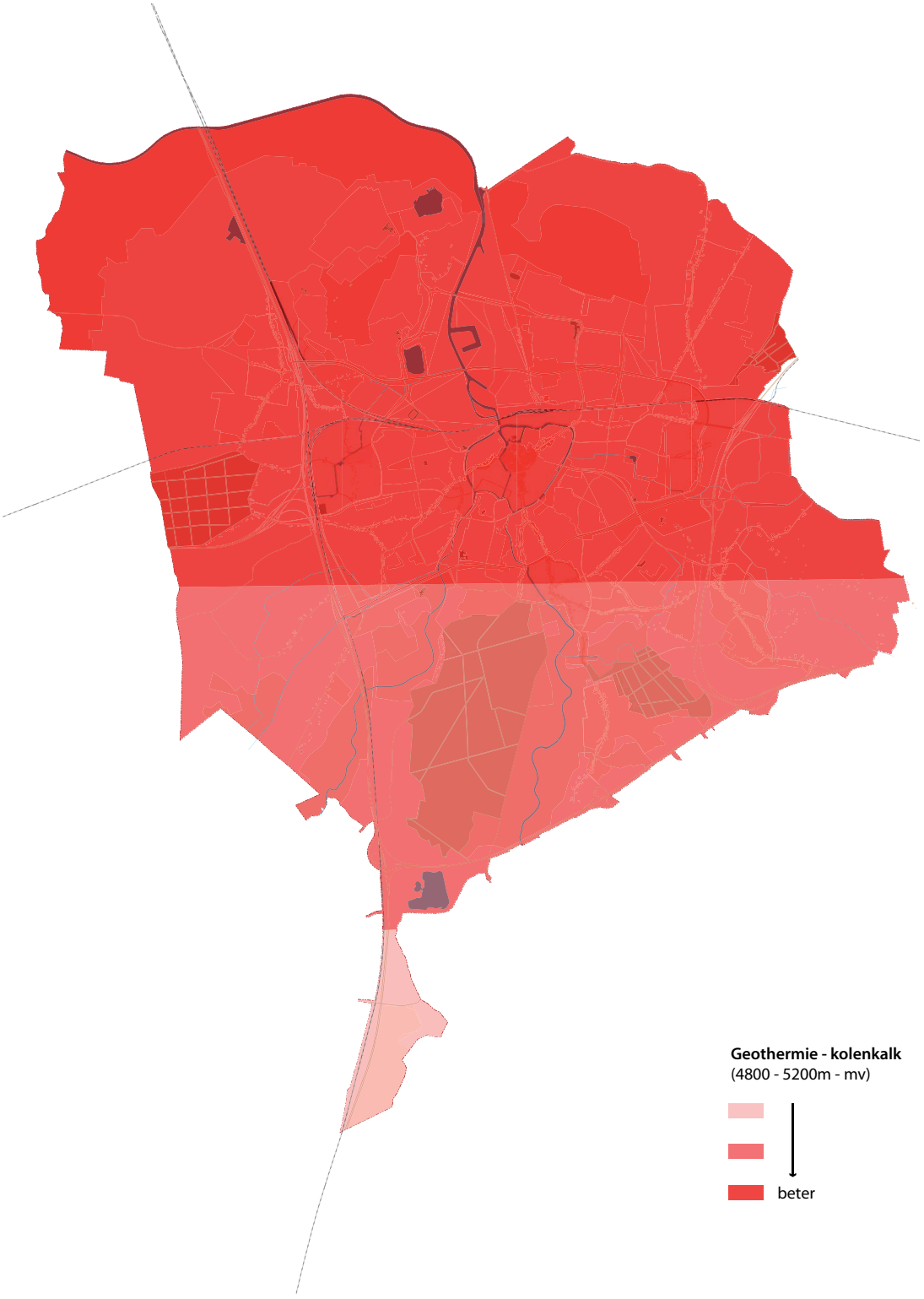
Afb. 27. Open systemen



Afb. 28. Hoge temperatuuropslag



Afb. 29. Trias



Afb. 30. Kolenkalk

5

Gebiedsvisies & Beleid Breda

Naam	Vastelling	Termijn	Intrekken
Koers gezet 2020	December 2010	2020	Ja
SV Breda 2020	Raad dec. 2007	2007-2020	Ja
SP Breda-oost	Raad 2006	?	Ja
SP Lijndonk Tervoort	Raad		Ja
SV Via Breda – Spoorzone 2025	Raad april 2005	2005-2025	Ja
SV Driesprong	Raad mei 2009	2008-2030	Ja
SV Doornbos en Linie	Raad nov. 2012	2020	Nee
Ontwikkelingsplan Breda noordoost (Hoge Vught, Doornbos & Linie)	2001		Ja
Nota van Uitgangspunten Ulvenhout	College 2009		Nee
Nota van Uitgangspunten Ginneken	Raad juni 2009		Nee
Nota van uitgangspunten Breda-oost	College 2012	2012-2020	Nee

Ruimtelijk relevant sectoraal beleid				
	Looptijd	Vastgesteld	Wat?	Intrekken

Wonen

Studenthousing@ Breda 2011-2014		2011 (cie ruimte) wel vastgesteld?	Actieplan studentenhuis-vesting 2011-2014	Nee
Woonagenda 2011-2014				
	20 sept. 2011 (college)	Gemeenteraad	Afstemmen vraag en aanbod woningmarkt obv 10 woon-doelen	Nee
Verzilvering@Breda 2011-2015	2015	Sept. 2011 (college)	Actieplan wonen, zorg en welzijn	Nee
Nota kwaliteit Wonen	onduidelijk	2007	Bevat het gemeentelijk kwaliteitsbeleid voor bouwinitia-tieven, kwali-teitseisen voor duurzaamheid, veiligheid, toegankelijkheid.	Ja

Grondbeleid

Nota Grondbeleid	onduidelijk	Gemeenteraad begin 2008	Kaders voor grondbeleid: beleid voor grondexploitatie en kostenver-haal, actief en facilitair grondbeleid in relatie tot ruimtelijk beleid, risicomanage-ment, Grond-prijsbeleid.	Herijking obv SV

Cultureel Erfgoed

Erfgoed in context, Erfgoedvisie Breda	2008-2015	Gemeenteraad 14-02-08	Beleid voor archeologie, monumenten en architectuur	Nee

Buitenruimte

Beheerplannen BR			Gedateerd beleid, geënt op beheer en niet op ontwikkeling	Nee
Taal van de stad	nvt	2007: niet vastgesteld door raad	Standaardprocedure voor inrichting van de openbare ruimte	
Visie Openbare Ruimte	2009-2020	begin 2009		Ja
Bredaas Palet		In ontwikkeling		

Milieu

Milieuvisie 2015	2015	Gemeenteraad 31-1-2002	Beleid voor leefbaarheid en duurzaamheid. Concrete ruimtelijke claim uit visie: groenrustplaatsen op loopafstand in woonwijken	Ja
Overige nota's		Collegestukken	Nota kwaliteit Wonen (2005), Luchtkwaliteitsplan 2006-2009, bodembeleid, uitvoeringsprogramma Water, Bredase Grondslag	Ja
		Collegestukken	klimaatnota, verordening geurhinder en veehouderij,	Nee

Groen & Water

Elementplan Groen		Eind jaren '80		Ja
Waterplan Breda	2030	Gemeenteraad 2002	Vanuit streef-beelden voor de watersituatie in Breda in 2030 zijn oplossings-richtingen en maatregelen opgesteld. Aan waterplan is een uitvoeringspro-gramma gekoppeld waarin ook integrale projecten zijn opgenomen waarin water van belang is. Kaderrichtlijn water en concrete waterbergings-opgave dient nog nader te worden ingevuld.	Ja
Verbreed gemeentelijk rioleringsplan	2009-2013			Wordt geïntegreerd in nieuw GRP in voorberei-ding

EZ/ werken

Structuurvisie Bedrijventerreinenvisie Breda 2020	2020	November 2008	Bedrijventer-reinenbeleid voor Breda: o.a. herstructurering, uitbreiding & duurzaam ruimtegebruik	Herijken obv SV
Kantorennota Breda 2020	2020	2012	Kantorenbeleid	Herijken obv SV
Detailhandelsnota 2010-2020, actualisatie 2010	2020	2010	Detailhandelsbe-leid	Herijken obv SV

Verkeer en vervoer

Verkeersplan 2004& Evaluatie Verkeers- en vervoersplan	2010	Raad 2010	Evaluatie verkeersbeleid	Geïntegreerd in SV
Parkeernota		10 september 2004	Parkeerbeleid; een verordening en parkeerfonds worden voorbereid.	Nee, nadere uitwerking o.b.v. SV en Visie Binennstad
Fietsnota		14 februari 2008	Beleid voor langzaam verkeer.	Ja

Maatschappelijke ontwikkeling

meedoen@Breda	2011-2015	College Juni 2011	Participatiebeleid voor burgers.	Relatie met SV?
jong@Breda + uitvoeringsprogramma's	2011-2014		Beleid voor jeugd en onderwijs	Relatie met SV?
Factor C + uitvoeringsprogramma 2011-2012	2008-2020	Oktober 2008	Cultuurbeleid.	Relatie met SV?
Nota stedelijk Kompas		Maart 2008	Beleid voor dak- en thuislozen	Relatie met SV?
Nota Beter Breda	2008-2011		Lokaal beleid voor volksgezondheid	Relatie met SV?

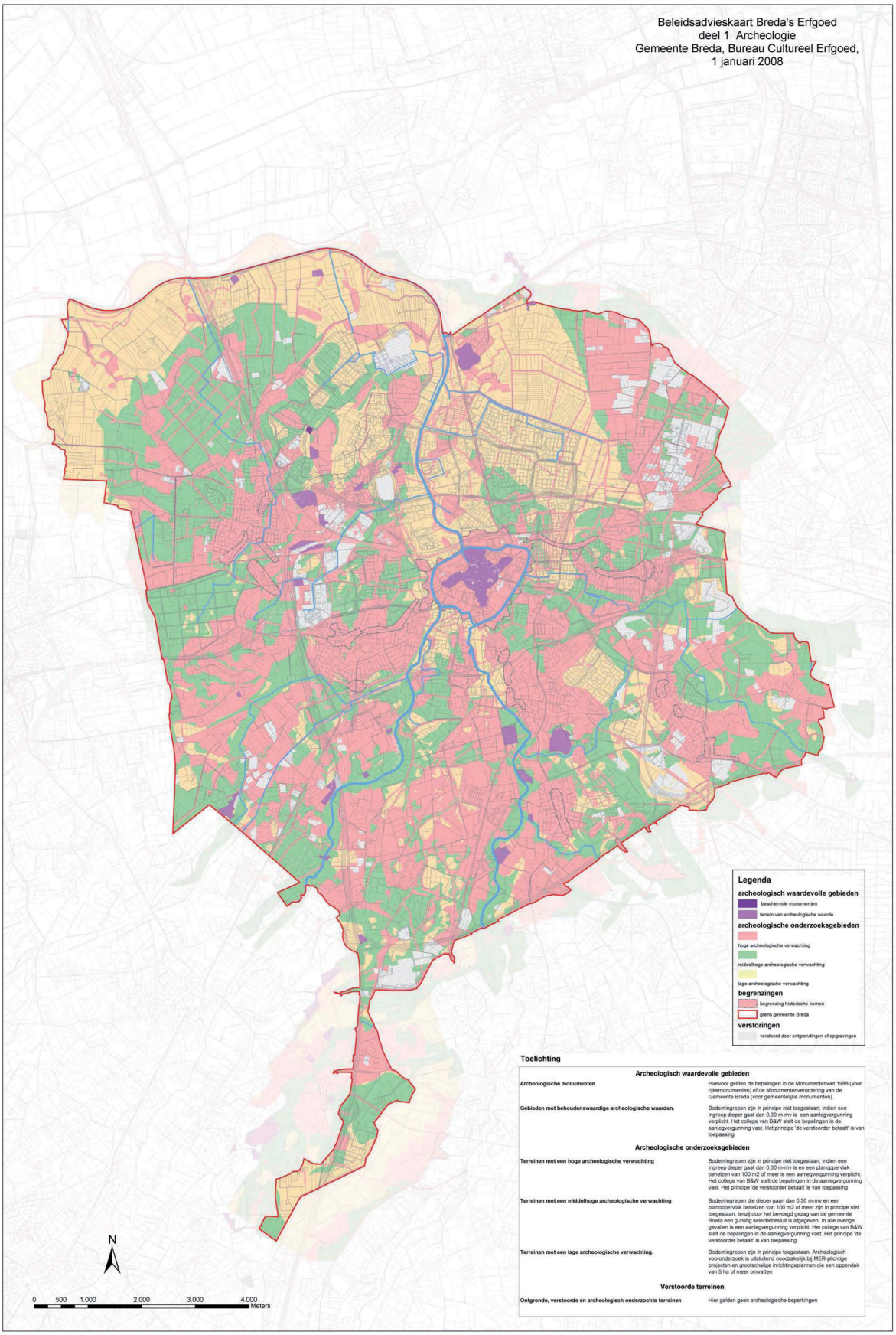
6 Cultureel Erfgoed

6.1 Inleiding

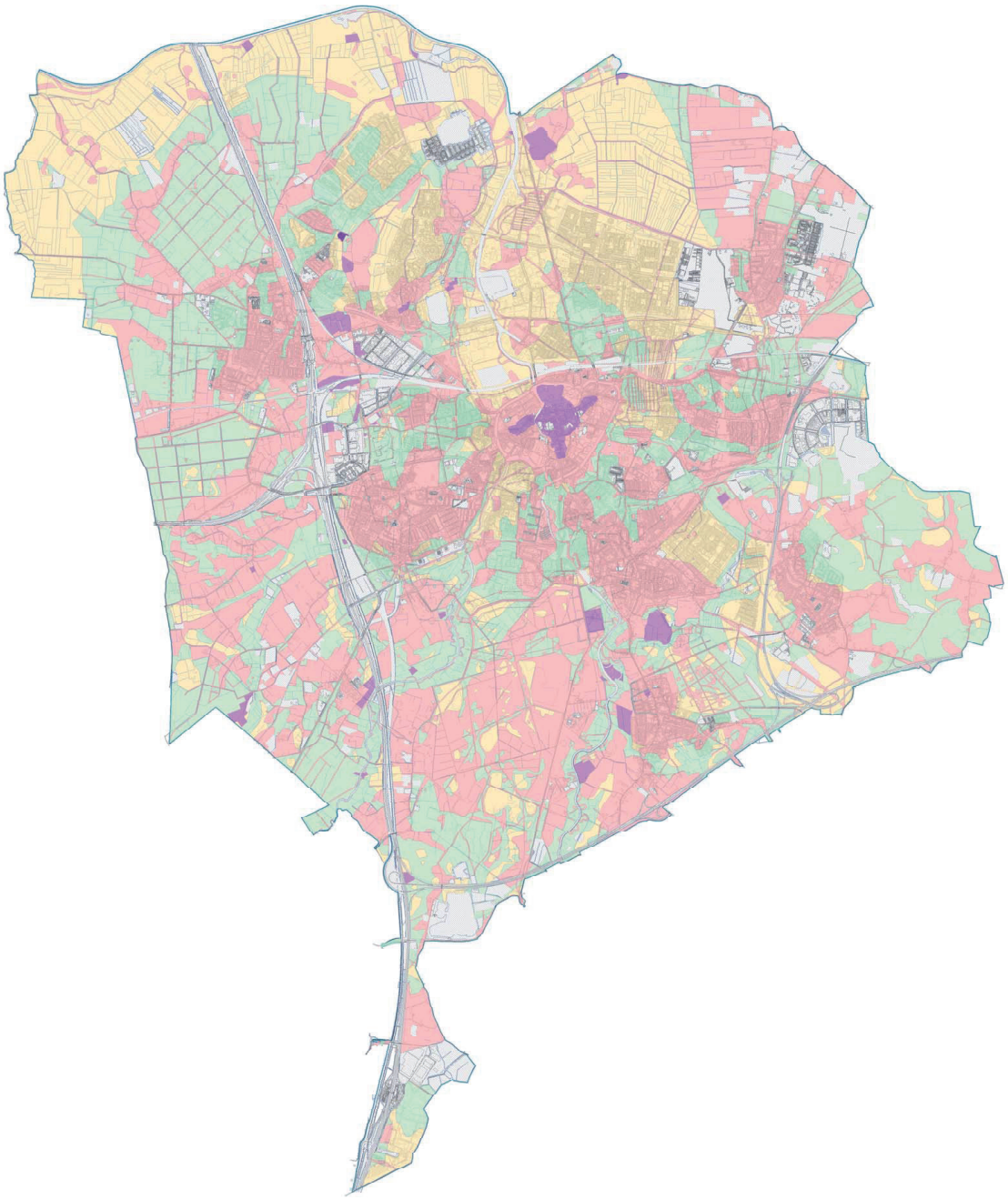
In 2008 is erfgoedvisie 'Erfgoed in Context' vastgesteld. Onderdeel hiervan is een beleidskaart voor de archeologische ondergrond van Breda. Voor het gehele grondgebied van Breda is in kaart gebracht wat de archeologische potentie, dan wel archeologische waarde, is en vervolgens zijn er maatregelen benoemd hoe om te gaan met deze potentie of waarde wanneer er spraken is van grondverzet. Bij vrijwel iedere ontwikkeling is sprake van grondverzet.
Omdat deze beleidsadvieskaart inmiddels vijf jaar oud is, wordt op dit moment gewerkt aan een herziening.

In de erfgoedvisie is tevens benoemd om ook voor de andere onderdelen van het culturele erfgoed, te weten gebouwd erfgoed (monumenten en historische stedenbouw) en historische geografie vergelijkbare beleidskaarten te maken. Omdat het hier echter enkel over zaken gaat die waarneembaar zijn beperken deze kaarten zich tot het benoemen van waarden. In deze kaarten zijn de waarden verdeeld in beschermd (donker paars), beschermenswaardig (licht paars), hoge waarde (rood), middelhoge waarde (groen) en lage waarde (geel). Aan deze waarderingen zijn nog geen maatregelen gekoppeld.

Naar verwachting zullen de aangepaste archeologische beleidsadvieskaart en de beleidsadvieskaarten voor gebouwd erfgoed en historische geografie in 2013 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.

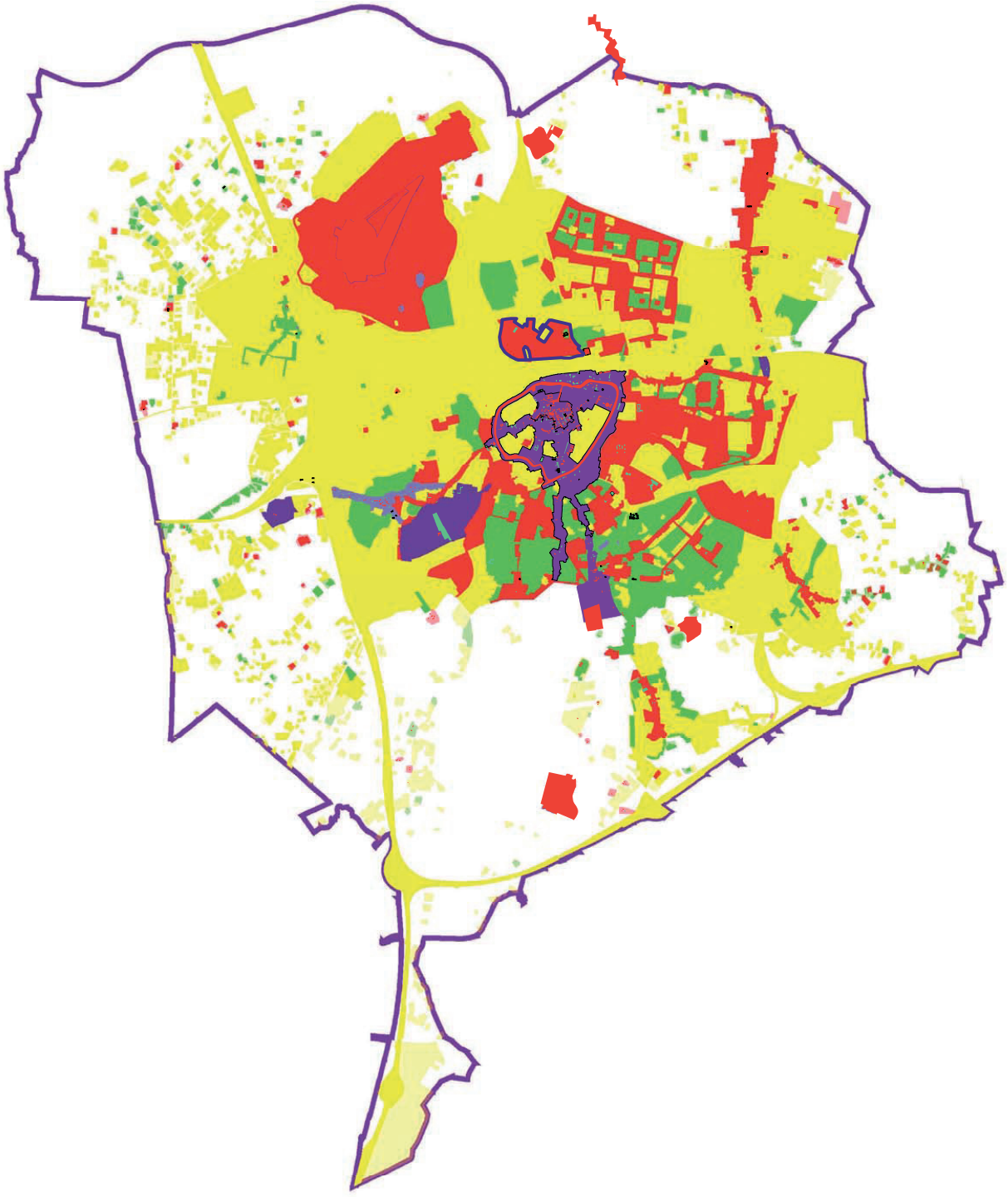


Afb. 31. Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed - archeologie

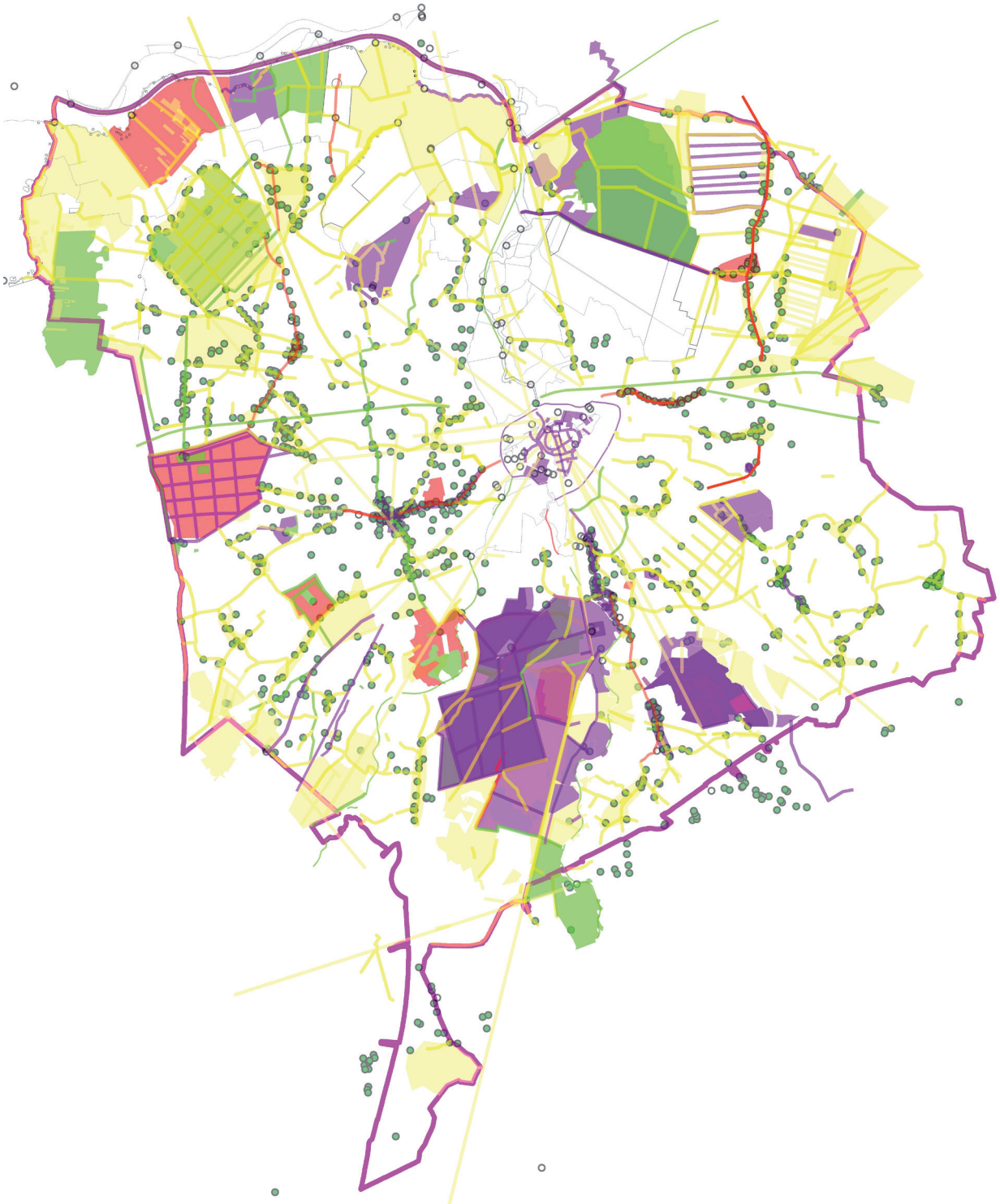


Afb. 32. Concept beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed - archeologie

Bij de structuurvisie wordt de door de raad in februari 2008 vastgestelde beleidsadvieskaart breda's erfgoed deel 1, archeologie opgenomen. Daarnaast wordt een conceptversie van de vernieuwde kaart opgenomen, om te laten zien dat de ontwikkelingen van afgelopen jaren leiden tot een bijstelling van de kaart. Deze kaart is nog niet volledig herzien en gecontroleerd, de kaart is ook nog niet door de raad vastgesteld en daarom nog niet rechtsgeldig (er kunnen geen rechten aan worden ontleend), maar dient alleen om een tendens weer te geven.



Afb. 33. Concept beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed - gebouwd erfgoed



Afb. 34. Concept beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed - historische geografie