

Beleidsnota **Groen en Rood**

kwaliteitsverbetering buitengebied

ontwerp - nota

november 2007



Inhoud



foto: Nieuw Landgoed Villandry, gemeente Nijmegen

Inhoud

INLEIDING		
1.1 Aanleiding		
1.2 Doel		
1.3 Inhoud beleidsnota		
1.4 Leeswijzer		
RUIMTE-VOOR-RUIMTE		
2.1 Provinciaal beleid		
2.2 Toepassing in Breda		
BUITENWONEN AAN DE LINTEN	13	
3.1 Provinciaal beleid	13	
3.2 Toepassing in Breda	15	
3.3 Stap 1: Visie op gewenste ruimtelijke ontwikkeling per bebouwingsconcentratie	17	
3.4 Stap 2: Randvoorwaarden aan kavelgrootte, locatie, schaal en ontwerp	29	
3.5 Stap 3: Benoemen kwantitatieve 'Draagvermogen'	31	
3.6 Toetsingskader Buitenwonen aan de linten	31	
3.7 Overige voorwaarden	33	
NIEUWE LANDGOEDEREN	37	
4.1 Provinciaal beleid Nieuwe Landgoederen	37	
4.2 Toepassing in Breda	37	
4.3 Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed	41	
4.4 Ruimtelijke kwaliteitsregels Nieuw Landgoed	45	
4.5 Locatietoets	51	
4.6 Overige randvoorwaarden aan Nieuw Landgoederen	53	
NIEUWE BUITENPLAATSEN	57	
5.1 Provinciaal beleid Nieuwe Buitenplaatsen	57	
5.2 Toepassing in Breda	57	
5.3 Ruimtelijke kwaliteitsregels Nieuwe Buitenplaats	59	
5.4 Locatietoets Nieuwe Buitenplaatsen	63	
5.5 Overige randvoorwaarden aan Nieuwe Buitenplaatsen	63	
5 ROOD-MET-GROENKOPPELING BIJ STEDELIJKE UITBREIDINGEN	67	
5.1 Provinciaal Beleid Rood-met-Groenkoppeling	67	
5.2 Toepassing in Breda	69	
7 GROEN: KWALITEITSVERBETERING BUITENGEBIED	75	
7.1 Budget kwaliteitsverbetering buitengebied	77	
7.2 Gemeentelijke uitgangspunten Kwaliteitsverbetering Buitengebied	79	
7.3 Projectenlijst Kwaliteitsverbetering Buitengebied	81	
7.4 Selectie projecten tbv Programma Kwaliteitsverbetering Buitengebied	85	
7.5 Financieel beheer Kwaliteitsverbetering Buitengebied	87	



INLEIDING

1.1 Aanleiding

De volgende ontwikkelingen zijn aanleiding voor het opstellen van de beleidsnota Groen en Rood:

1. Ruimte-voor-Ruimte

Ruimte-voor-ruimte is een planologisch instrument dat ingezet wordt in het buitengebied om geld te genereren voor provinciale subsidieregelingen voor sanering van overtollige bebouwing in het buitengebied. De provincie vraagt medewerking aan alle Brabantse gemeenten om het doel van Ruimte-voor-Ruimte te bereiken.

2. Rood-met-Groenkoppeling

In het streekplan Brabant in Balans (2002) heeft de provincie als beleid opgenomen dat stedelijke uitbreidingen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In een brief van 3 juni 2005 heeft de provincie de gemeente verzocht om aan te geven hoe zij deze Rood-met-Groen-koppeling denkt uit te werken. In het belang van een voorspoedige voortgang van de planologische procedures voor stedelijke uitbreidingsgebieden moet de gemeente beleidsregels vaststellen waarin zij vastlegt hoe zij de kwaliteit van het buitengebied wil versterken in relatie tot een uitbreiding van de stad in het buitengebied..

3. Rood-voor-Groen-financiering ontwikkeling buitengebied

Het coalitieakkoord voor de bestuursperiode 2006-2010 geeft aan dat voor de ontwikkeling van het buitengebied gebruik gemaakt zal worden van een 'Rood-voor-Groen'-financiering.

In de afgelopen jaren zijn er door de provincie verschillende nota's met Rood-voor-Groenbeleid vastgesteld. Daarmee worden nieuwe planologische mogelijkheden geboden voor verschillende Rood-voor-Groenconstructies zoals o.a. Nieuwe Landgoederen, functieverruiming en nieuwbouw in bebouwingsconcentraties. De gemeente wil de planologische mogelijkheden die hierdoor beschikbaar zijn gekomen benutten voor de financiering van haar buitengebiedbeleid.

Vanwege economische omstandigheden stoppen veel agrariërs. Het zoeken van alternatieve inkomsten is essentieel voor het behoud en het beheer van het Bredase platteland. Bij de gemeente worden er concrete verzoeken ingediend van initiatiefnemers die een Rood-voor-Groenplan willen ontwikkelen. Om medewerking hieraan te kunnen verlenen heeft de gemeente specifieke beleidsinstrumenten op dit terrein nodig. Dit beleid schetst voor zowel stoppende agrariërs, als voor naar inkomsten zoekende agrariërs als ook voor overige particuliere grondeigenaren de ruimtelijke kaders. In deze nota wordt ruimte gegeven aan de wens vanuit de praktijk om te komen tot een verbetering van het platteland. Daartoe is het nodig om het provinciaal Rood-voor-Groenbeleid uit te werken tot beleid van de gemeente Breda.

1.2 Doel

Het hoofddoel dat met deze beleidsnota wordt nagestreefd is de ontwikkeling van Groen: i.c. de verbetering van de kwaliteit van het Bredase Buitengebied. De gemeente vindt het belangrijk dat het buitengebied van Breda waarin de landbouw, de natuur en de recreatie een hoofdplaats hebben, vitaal en aantrekkelijk blijft.

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.

1.3 Inhoud beleidsnota

Het provinciaal beleid dient op gemeentelijk niveau te worden uitgewerkt. Op 19 december 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de gemeentelijke beleidsnota Groen en Rood op te stellen. De beleidsnota Groen en Rood bevat het gemeentelijk beleid voor:

onderscheid onderwerpen Groen-en-Rood

beleid provincie	beleid gemeente	vorm
Buitengebied in Ontwikkeling/ Ruimte-voor-Ruimte	Buitenwonen aan de linten	Huis + tuin
Streekplan: Nieuwe buitenplaatsen	Nieuwe Buitenplaatsen	Landhuis + tuin + park
Rood-voor-Groen/ Nieuwe landgoederen	Nieuwe landgoederen	Landhuis + tuin + park + landschap
Streekplan: Rood-met-Groenkoppeling	Stedelijke uitbreidingen	Buurt of wijk Bedrijventerrein Voorziening

Ruimte-voor-Ruimte

Uitgewerkt wordt hoe de gemeente bij wil dragen aan de provinciale ruimte-voor-Ruimteregeling. De bedoeling is dat dit uitmondt in een bestuurlijke overeenkomst tussen gemeente en Provincie met afspraken over toepassing van de regeling.

Drie verschillende Rood-voor-Groenconstructies:

- Buitenwonen aan de linten (Nieuwbouw in bebouwingsconcentraties)
De mogelijkheid van de nieuwbouw van burgerwoningen in bebouwingsconcentraties/Ruimte-voor-Ruimte betreft vrijstaande burgerwoningen op een individuele bouwkvavel. Het gaat niet om projectmatige stedelijke ontwikkeling van stad- en of dorpsuitbreidingen maar om individuele kavels die aan de bestaande linten in het buitengebied worden ingepast. De draagkracht van de huidige linten is bepalend voor de mate waarin nieuwbouw kan plaatsvinden. Om deze speciale vorm van burgerwoningen te benadrukken geeft de gemeente hieraan de naam 'Buitenwonen aan de linten'. Daarmee wil zij tevens de ambitie uitdrukken om een nieuwe woontypologie te ontwikkelen die niet stedelijk is maar op eigentijdse wijze invulling geeft aan landelijk wonen. Bebouwing en inrichting van de kavel moeten thuishoren in het landschap.
Om deze vorm van nieuwbouw mogelijk te maken dient de gemeente allereerst de bebouwingsconcentraties aan te wijzen waar zij deze nieuwbouwmogelijkheden toelaatbaar acht, de zogenaamde 'Rode gebieden'. In een visie op deze gebieden dient de gemeente de ontwikkelingsmogelijkheden aan te geven.
Ook werkt de gemeente uit aan welke kwantitatieve en kwalitatieve eisen de bebouwing en inrichting van het terrein moeten voldoen
Vervolgens moet de gemeente afspraken maken met de provincie over de bijdrage die de ontwikkelaar van een woning aan de provincie moet leveren ten behoeve van de kwaliteitsverbetering buitengebied.
Voor de besteding van de gelden aan de kwaliteitsverbetering buitengebied dient de gemeente een gebiedsvisie vast te stellen waarin de opbrengst op de ontwikkellocatie direct in verband wordt gebracht met de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De visie dient aan het college van GS ter beoordeling te worden voorgelegd.
- Nieuwe Buitenplaatsen en Nieuwe Landgoederen
Ondanks dat er al uitgebreide provinciale richtlijnen liggen voor Nieuwe Landgoederen is er nog verdere uitwerking nodig op gemeentelijk niveau. Van groot belang is dat het gaat om een ontwikkeling die de essentie van een

buitenplaats of een landgoed treft en anderzijds daar een eigentijdse invulling aangeeft. Daartoe is in deze nota onderzocht wat de essentie van een Bredase Buitenplaats en een Bredaas Landgoed in historisch perspectief is. De historische kenmerken geven richting aan de invulling van een hedendaagse variant maar zijn niet allesbepalend; eigentijdse doelstellingen en functionele eisen zijn dat eveneens.

In deze nota wordt uitgewerkt wat de ontwikkelingszones voor Nieuwe Landgoederen en Nieuwe Buitenplaatsen zijn in Breda. Ook worden de kwaliteitseisen aan bebouwing en landschapsinrichting nader omschreven. Tenslotte wordt uitgewerkt hoe duurzaamheid van beheer en openstelling gegarandeerd dienen te worden

De Rood-met-Groenkoppeling die de provincie als voorwaarde stelt aan stedelijke uitbreidingen in het buitengebied.

De Rood-met-Groenkoppeling betreft stedelijke uitbreidingen in de vorm van nieuwe wijken/buurtten, bedrijventerreinen, sportparken, maatschappelijke instellingen etc. die in het buitengebied plaatsvinden.

In deze nota wordt aangegeven hoe de gemeente Breda een koppeling wil leggen tussen deze uitbreidingen en de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Dit wordt vastgelegd in een bestuurlijke afspraak tussen de gemeente (college B&W) en de provincie (GS).

1.4 Leeswijzer

De verschillende onderwerpen zoals hiervoor genoemd zijn elk in een apart hoofdstuk uitgewerkt. In elk hoofdstuk wordt steeds eerst het provinciale beleid kort samengevat waarna het gemeentelijk beleid en de hiervoor benodigde instrumenten worden uitgewerkt:

- Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimte voor ruimteregeling en de wijze waarop de gemeente daaraan haar medewerking wil verlenen
- Hoofdstuk 3, 4 en 5 werken het gemeentelijk beleid uit voor de rood voor groenconstructies:
- Hoofdstuk 3 betreft het toevoegen van nieuwe burgerwoningen in bebouwingsconcentraties in het buitengebied.
- Hoofdstuk 4 en 5 het beleid voor de vestiging van respectievelijk nieuwe landgoederen en nieuwe buitenplaatsen.
- Hoofdstuk 6 geeft aan hoe de gemeente de Rood-met-Groenkoppeling wil toepassen bij nieuwe stedelijke uitbreidingen in het buitengebied.
- Hoofdstuk 7 gaat in op de wijze waarop de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied oppakt.

Ruimte voor ruimte



Doelen

- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit buitengebied en milieuwinst
- Saneren intensieve veehouderijen in Reconstructiegebied door middel van Regeling beëindiging veehouderijtakken (inmiddels gesloten)

Middelen

- 3000 woningen bouwen in buitengebied Brabant

Verbrede inzet

- Nu saneren glastuinbouw en amoveren overtollige bebouwing
- 600 extra woningen bouwen in Brabant

RUIMTE-VOOR-RUIMTE

Ruimte-voor-ruimte is een planologisch instrument dat ingezet wordt in het buitengebied om geld te genereren voor provinciale subsidieregelingen voor sanering van overtollige bebouwing in het buitengebied

2.1 Provinciaal beleid

Het streekplanbeleid is bepalend voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Een van de hoofdlijnen van dat beleid is dat er in het buitengebied geen nieuwe burgerwoningen mogen worden toegevoegd. Dit beleid geldt al decennialang maar sinds 2001 maakt de provincie hierop een uitzondering in de vorm van het Ruimte-voor-Ruimtebeleid.

Dit beleid houdt in dat provinciebreed inkomsten worden gegenereerd door de bouw van woningen aan de rand van dorp en stad om daarvan de kosten te betalen die de sloop van intensieve veehouderijstallen met zich meebrengt. De opbrengsten worden verzameld in het provinciale Ruimte-voor-Ruimtefonds; de kosten werden gemaakt door uitvoering van de Regeling beëindiging intensieve veehouderijtakken (Rbv).

Sinds 31 december 2005 is de Regeling beëindiging intensieve veehouderijtakken (Rbv) gesloten. Maar de provincie heeft nog niet alle kosten die daarmee gemaakt zijn terugverdiend en moet nog inkomsten uit 1750 woningkavels in de kas van het Ruimte-voor-Ruimtefonds zien te krijgen. Tevens heeft de provincie nieuwe subsidieregelingen in het leven geroepen voor het saneren van glastuinbouw uit kwetsbare gebieden en de sloop van overtollige bebouwing uit het buitengebied. Ook deze regelingen wil de provincie financieren uit het Ruimte-voor-Ruimtefonds. Daartoe biedt zij nu extra mogelijkheden in de vorm van de bouw van nog eens 600 burgerwoningen in het Noord-Brabantse buitengebied (beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte vastgesteld door GS 27 juni 2006).

De woningen mogen alleen gebouwd worden op locaties die voldoen aan de volgende richtlijnen:

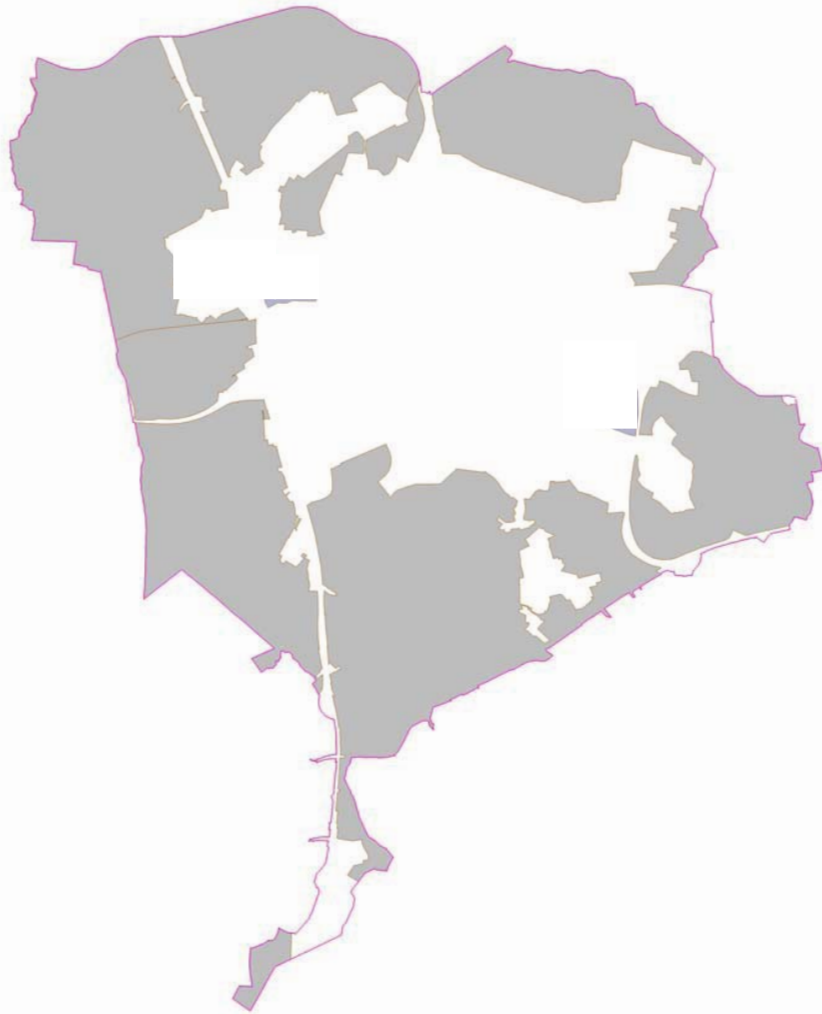
- De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande

bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

- De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
- Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
- Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
- De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknod.
- Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

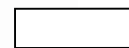
De woningen mogen alleen worden gebouwd indien er minimaal 100.000 Euro per kavel aan de provincie wordt overgemaakt en dat de netto-opbrengst wordt afgedragen aan de provincie als deze hoger uitvalt dan 100.000 Euro. De provincie stort de opbrengsten die zij ontvangt in het provinciale Ruimte-voor-Ruimtefonds dat wordt ingezet voor de bekostiging voor de beëindiging en de sloop van (voormalige) veehouderij- en glastuinbouwbedrijven en de sloop van andere bebouwing in delen van het buitengebied die vanuit een oogpunt van natuur en landschap kwetsbaar zijn.

Hoofdlijnen streekplanbeleid buitengebied



bestemmingsplannen buitengebied:

- geen nieuwe woningen toegestaan
- geen nieuwe agrarische bedrijven



bestemmingsplannen stedelijk gebied

2.2 Toepassing in Breda

Het buitengebied van Breda heeft van de Regeling Beëindiging Veehouderij-takken geprofiteerd. In Breda hebben 14 varkenshouderijen gebruik gemaakt van de subsidieregeling om hun intensieve veehouderij te beëindigen. Aan deze bedrijven is circa € 1 miljoen uitbetaald uit het Ruimte-voor-Ruimtefonds. De gemeente Breda heeft, zoals meerdere grote steden, tot op heden niet aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling meegewerkt omdat de mogelijkheid om extra woningen in het buitengebied te bouwen geen meerwaarde bood voor de woningproductie van de stad.

De gemeente wil een bijdrage leveren aan het welslagen van het reconstructiebeleid. Zij ziet daartoe de volgende mogelijkheden:

1. Planologische medewerking aan de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimtekavels
De gemeente Breda staat in principe open voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimtekavels door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (ORR). Deze medewerking is afhankelijk van de planologische haalbaarheid van de voorgestelde locaties. In het geval er door de ORR Ruimte-voor-Ruimtekavels tot ontwikkeling worden gebracht in de gemeente dan biedt dat aan de gemeente de mogelijkheid om de opbrengst van eenzelfde aantal Buitenwoningen aan de linten te investeren in de Kwaliteitsverbetering van het Bredase buitengebied.
2. Mogelijkheid bieden voor de ontwikkeling van nieuwbouw in bebouwingsconcentraties (Buitenwonen aan de linten)
Met de nota Groen en Rood heeft de gemeente in principe het bouwen van burgerwoningen in het buitengebied mogelijk gemaakt onder voorwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 3. De provincie verbindt aan deze ontwikkelingsmogelijkheid de voorwaarde dat een afdracht plaatsvindt aan de provincie ten behoeve van Ruimte-voor-Ruimte.

BUITENWONEN AAN DE LINTEN



BUITENWONEN AAN DE LINTEN

Tot op heden (2007) was nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied volgens het beleid niet toegestaan. Met de komst van de nota 'Groen en Rood' komt hierin beperkt verandering. Het is echter uitdrukkelijk niet de bedoeling het prachtige buitengebied van Breda vol te bouwen. Integendeel. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied staat voorop. Dit hoofdstuk geeft de gemeentelijke ruimtelijke beleidsregels aan voor het oprichten van nieuwe burgerwoningen op vrije kavels 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 het lint in het buitengebied moet de middelen genereren voor projecten die de kwaliteit in het buitengebied verbeteren. Dit noemen we de 'Groene' projecten.

3.1 Provinciaal beleid

Naast nieuwe woningen in het kader van het beleid Ruimte-voor-Ruimte-verbreed biedt de provincie nog extra mogelijkheden voor het bouwen van burgerwoningen in het buitengebied. Ook hier met als uiteindelijk doel de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

De voorwaarden aan de bouw van deze woningen zijn opgenomen in de provinciale Beleidslijn Bebouwingsconcentraties (beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling, vastgesteld door GS van Noord-Brabant 20 juli 2004) en vervolgens nader geconcretiseerd in beleidsregels in de beleidsnota Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte (vastgesteld door GS 27 juni 2006).

Deze provinciale beleidsregels houden het volgende in:

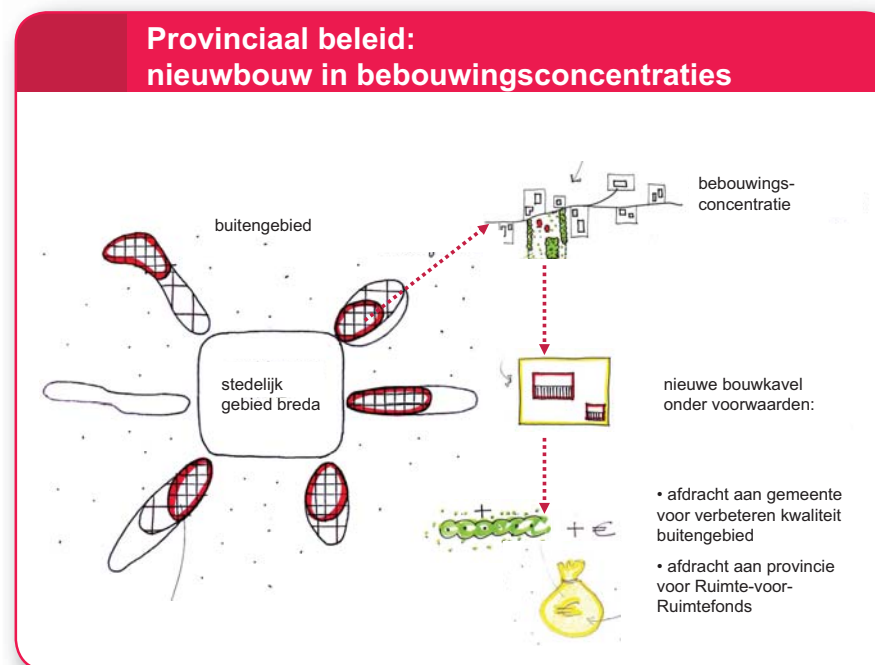
- Voor elke nieuwe burgerwoning dient er in de gemeente ook een Ruimte-voor-Ruimtetwoning te zijn/worden ontwikkeld.
- De ontwikkelaar van de nieuwe burgerwoning moet een financiële bijdrage leveren aan het gemeentelijk fonds voor de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De hoogte van de bijdrage is gerelateerd aan de netto-opbrengstpotenties bij verkoop van de bouwkwavel. De provincie hanteert daarbij een ondergrens van 140 Euro per m2 uit te geven grondoppervlakte. Kosten die specifiek zijn voor de ontwikkellocatie

kunnen daarbij in mindering worden gebracht op de te storten bijdrage.

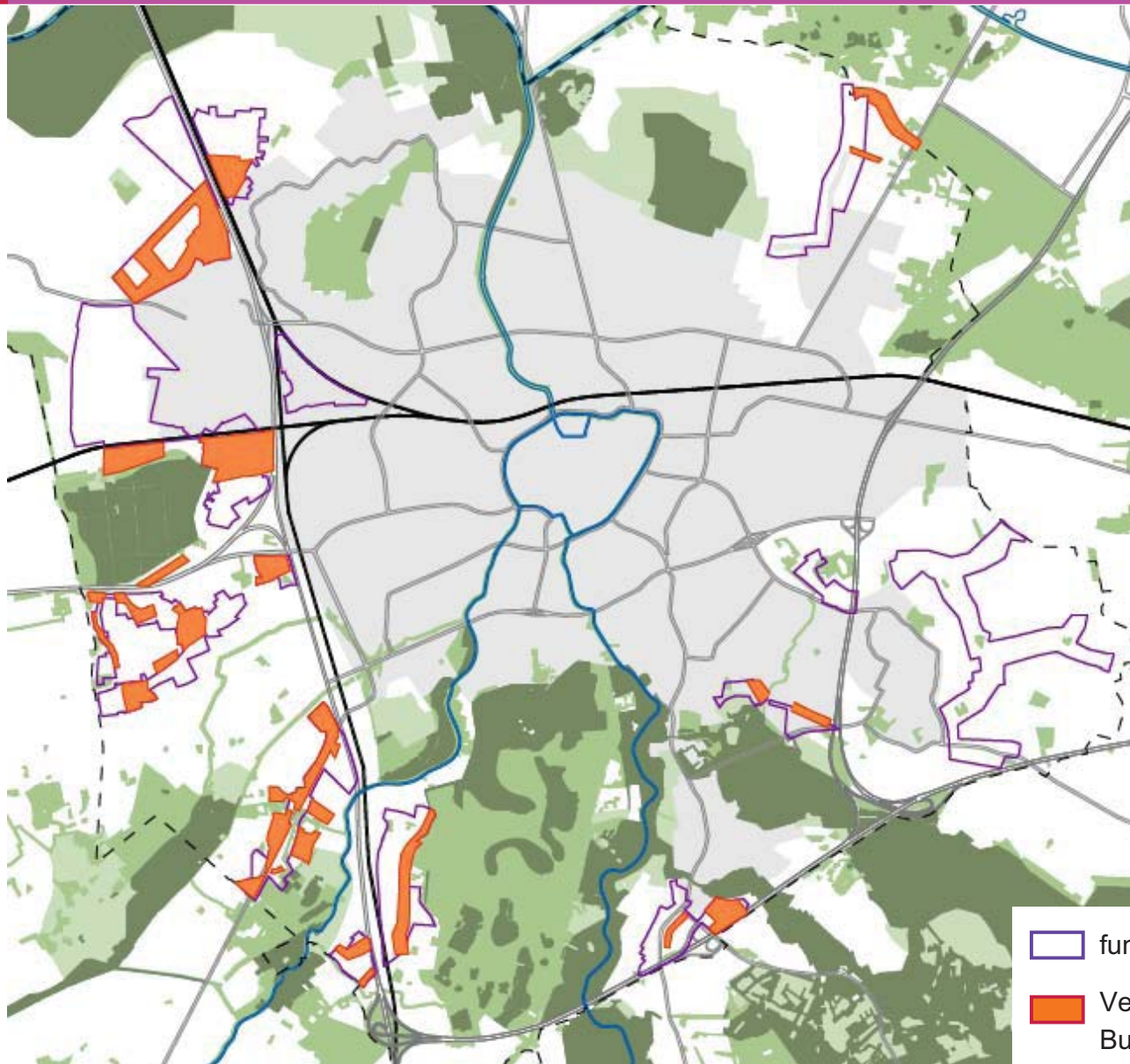
- De gemeente moet dit fonds bij voorkeur inzetten voor de sloop van overtollige bebouwing en overtollig glas in het buitengebied.

Vergelijkbaar met functieverruiming is de mogelijkheid van het bouwen van nieuwe burgerwoningen voorbehouden aan bebouwingsconcentraties in het buitengebied. De gemeente moet aangeven in welke bebouwingsconcentraties zij de bouw van nieuwe burgerwoningen toelaatbaar acht. Voor die gebieden moet een gebiedsvisie worden opgesteld die duidelijke grenzen stelt aan het toe te laten bouwvolume afhankelijk van de aard, schaal en functie van het gebied.

De provincie legt met deze beleidsregels een directe financiële koppeling tussen het bouwen van een burgerwoning in het buitengebied (Rood), een



Rode Kaart



investering in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied (Groen) en het bijdragen aan het provinciale Ruimte-voor-Ruimtefonds.

3.2 Toepassing in Breda

Voor het toepassen van de planologische mogelijkheden die door de provincie worden geboden, dient de gemeente eerst beleid uit te werken waarin zij aangeeft hoe zij met de provinciale beleidsregels wil omgaan en dit beleid af te stemmen met de Nota Grondbeleid.

3.2.1 Doel en middel: veel groen door een beetje rood

Buitenwonen aan de linten is op te vatten als de 'Rode' component van de Rood-voor-Groenconstructies waarbij het idee is om veel 'Groen' te maken met een weinig 'Rood'. Het Buitenwonen aan de linten bestaat per definitie uit een huis met een tuin en onderscheidt zich hiermee van de overige Rood-voor-Groenconstructies zoals de Nieuwe Buitenplaats en het Nieuwe Landgoed (zie de betreffende hoofdstukken 4 en 5).

Onderstaande beleidsregels zijn niet van toepassing op sloop of vervanging van bestaande opstallen en glas. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 2 Ruimte-voor-Ruimte.

3.2.2 Ontwikkelingszones voor Buitenwonen aan de linten

Nieuwe Buitenwoningen aan de linten in Breda: waar kan het wel en waar het niet.

Nieuwe Buitenwoningen aan de linten 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 Buitenwonen aan de linten liggen in delen van bebouwingsconcentraties die door de gemeente aangewezen zijn. Een bebouwingsconcentratie is een kernrandzone bij stad of dorp, bebouwingslint of bebouwingscluster. 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 op bestaand eigendom aan het lint is alleen mogelijk binnen de aangewezen gebieden van de Rode Kaart.

Waar in Breda is het nieuwe Buitenwonen mogelijk:

- A. uitsluitend in het buitengebied;
- B. uitsluitend in bebouwingsconcentraties;
- C. uitsluitend in bebouwingsconcentraties binnen stedelijke invloedssfeer met gemengde functies;

- D. niet in EHS /GHS;
- E. niet in primair glastuinbouwontwikkelingsgebied (Prinsenbeek);
- F. niet in potentiële waterbergingsgebieden (alle beekdalen, beemden langs de Mark en polder de Lage Vucht ;
- G. niet in landschappelijk kwetsbare gebieden (gave of open gebieden die te gevoelig zijn voor verdichting);
- H. wel in stadslandschappen (dit zijn groenstructuren die niet mogen verstedelijken maar wel te versterken zijn met groen in de zin van landschap, water en recreatie);
- I. niet in transformatiegebieden (vanwege frustreren toekomstige stedelijke uitbreidingsmogelijkheden).

Tot en met punt D. gelden dezelfde criteria die voor het begrenzen van Functieverruimingsgebieden zijn gehanteerd; zie beleidsnotitie 'Functieverruiming buitengebied' (Breda, 2007). Hierin zijn de kaders opgesteld voor nieuwe functies in bestaande bebouwing in het buitengebied. Daar waar het gaat om het toevoegen van nieuwe bebouwing zijn de gebiedseisen strenger dan voor functieverruiming .

3.2.3 Sturen op kwantiteit Rood

Het provinciaal beleid spreekt zich niet uit over de maximaal toelaatbare oppervlakte waarin nieuwbouw mogelijk wordt gemaakt. Zij verwacht van de gemeente dat zij aangeeft welke functies en tot welke oppervlakte zij passend vinden binnen de aangewezen bebouwingsconcentraties.

In deze paragraaf komt aan bod hoever de gemeente wil gaan met sturen waar en in welke mate er nieuwbouwmogelijkheden worden geboden.

Stap 1 Visie op gewenste ruimtelijke ontwikkeling per bebouwingsconcentratie.

Binnen de geselecteerde bebouwingsconcentraties op de Rode kaart zal het zoeken naar bouwmogelijkheden plaatsvinden. Hierbij gaat het vooral om het vinden van balans tussen de nieuwe functie en de bestaande of gewenste omgeving. Uitdrukkelijk dient hierbij de kwaliteitsverbetering buitengebied voorop te staan en niet het bouwen van Buitenwoningen aan de linten an sich. Elk gebied is anders van karakter. Ook verschilt de gewenste ontwikkelingsrichting per gebied. Met andere woorden visies per gebied zijn maatwerk. Vandaar de noodzaak om gebiedsvisies per bebouwingsconcentratie op te stellen.

Buitenwonen: sturen op kwantiteit Rood

HOE VER WILLEN WE GAAN MET STUREN?

Stap 1: Visie op gewenste ruimtelijke ontwikkeling bebouwingsconcentratie

Stap 2: Randvoorwaarden aan kavelgrootte, locatie en schaal

Stap 3: Benoemen kwantitatieve draagkracht bebouwingsconcentraties

Stap 4: Benoemen concrete bouwlocaties

Stap 2 Randvoorwaarden aan kavelgrootte, locatie, schaal en ontwerp.

De voorwaarden m.b.t. een locatie garanderen de noodzakelijk gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingslinten nu en in de toekomst. Bij het oprichten van een nieuwe Buitenwoning aan het lint dient er strikt aan deze voorwaarden op de locatie worden voldaan. Ditzelfde pakket aan voorwaarden geldt voor het uitbouwen van de bestaande burgerwoning aan het lint.

Stap 3 Benoemen kwantitatieve “Draagvermogen” bebouwingsconcentraties.

Omdat elk bebouwingslint verschillend is, kan het ene lint meer nieuwe Buitenwoningen aan de linten 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 Buitenwoningen aan de linten aan voor een periode van 10 jaar (2008 – 2018). Gekozen is om via het “Draagvermogen” maximale aantallen per deelgebied toe te wijzen zodat de vrijheid voor het aanvragen van een nieuwe Buitenwoning aan het lint zoveel mogelijk bij de burgers komt te liggen die grondeigendom hebben binnen de aangewezen deelgebieden van de Rode Kaart.

Stap 4 Benoemen concrete bouwlocaties.

Ook was het mogelijk geweest dat de gemeente met stap 4 heel expliciet individuele kavels per deelgebied zou aanwijzen, dus concrete locaties waar het toevoegen van één enkele Buitenwoning aan het lint is toegestaan. Voor deze opgelegde benadering van bovenaf is niet gekozen. De argumenten hierbij zijn om het particuliere initiatief zoveel mogelijk vrij te laten en het rechtvaardigheidsbeginsel: “Waarom is de locatie bij de buurman aangewezen om te bebouwen met een Buitenwoning aan het lint en waarom mijn kavel niet?”

3.3 Stap 1: Visie op gewenste ruimtelijke ontwikkeling per bebouwingsconcentratie

3.3.1 Richtinggevende aandachtspunten bij het opstellen van de visie per bebouwingsconcentratie

In de volgende gevallen is verdichting met Buitenwonen aan de linten of uitbouwen van de bestaande burgerwoning aan het bebouwingslint niet gewenst omdat dan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied in het geding komt of kan komen:

- 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 op bestaande eigendommen met een fontbreedte smaller dan 70 meter;
- niet in bestaande kassen of opstallen (hiervoor geldt de Ruimte voor Ruimte Verbreed regeling) ;
- niet in te behouden transformatieruimte of glastuinbouwontwikkelingsgebied.

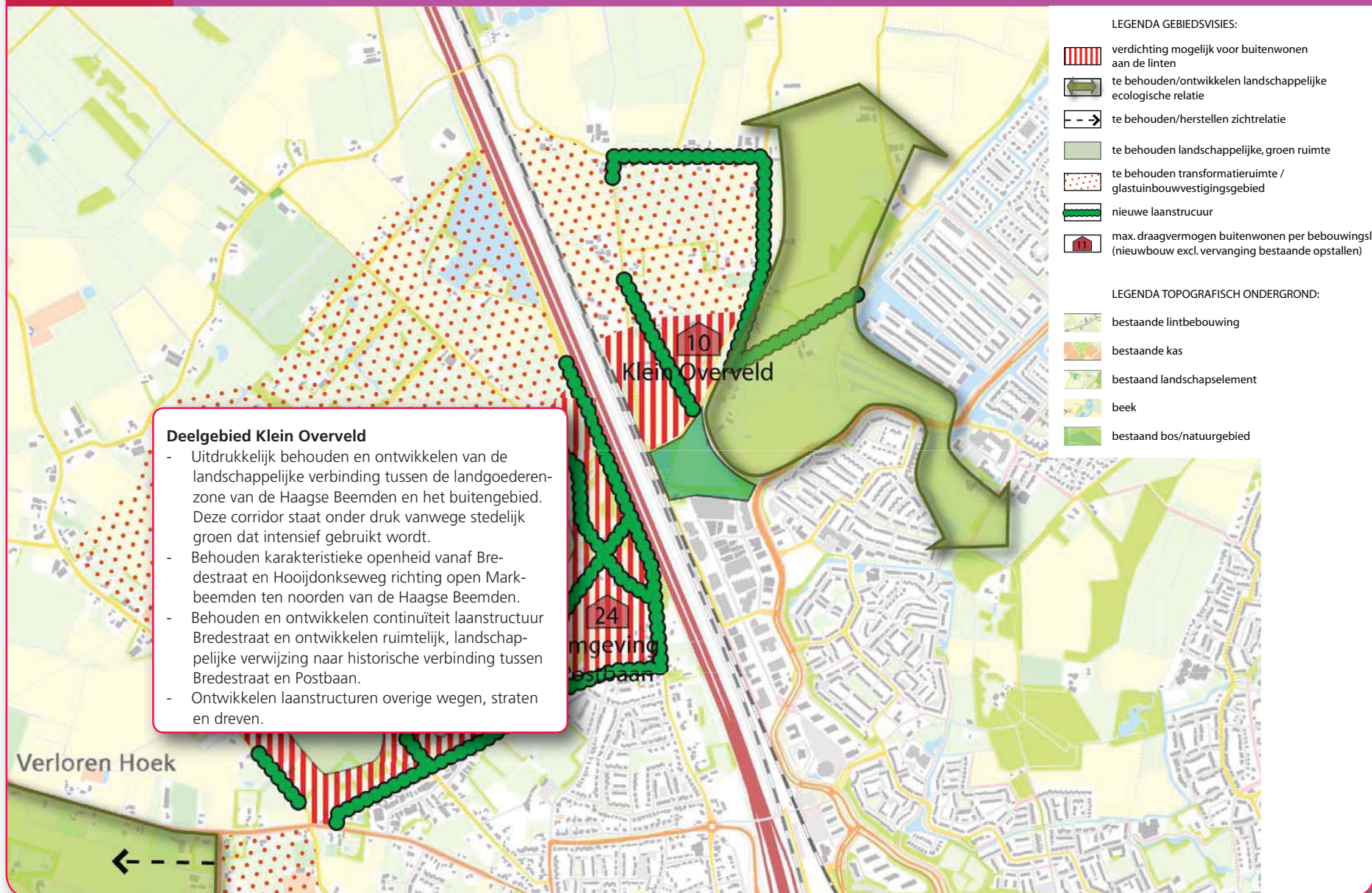
In stadslandschappen is verdichting met Buitenwonen aan de linten wel mogelijk. Buitenwonen wordt gezien als middel om bij te dragen aan de ontwikkeling van de groene kwaliteiten van het Stadslandschap.

3.3.2 Gebiedsvisies per bebouwingsconcentratie

Op de Rode Kaart zijn 10 deelgebieden onderscheiden. De gebiedsvisies specificeren per bebouwingsconcentratie:

- de gewenste ruimtelijk, landschappelijk en ecologisch ontwikkelingsrichting;
- de mogelijk te verdichten gebieden voor Buitenwonen aan de linten en uitbouwen bestaande burgerwoningen aan de linten;
- het “Draagvermogen”.

Rode Kaart: visie deelgebied Klein Overveld



LEGENDA GEBIEDSVISIES:

- verdichting mogelijk voor buitenwonen aan de linten
- te behouden/ontwikkelen landschappelijke ecologische relatie
- te behouden/herstellen zichtrelatie
- te behouden landschappelijke, groen ruimte
- te behouden transformieruimte / glastuinbouwvestigingsgebied
- nieuwe laanstructuur
- max. draagvermogen buitenwonen per bebouwing (nieuwbouw excl. vervanging bestaande opstallen)

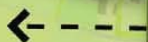
LEGENDA TOPOGRAFISCH ONDERGROND:

- bestaande lintbebouwing
- bestaande kas
- bestaand landschapselement
- beek
- bestaand bos/natuurgebied

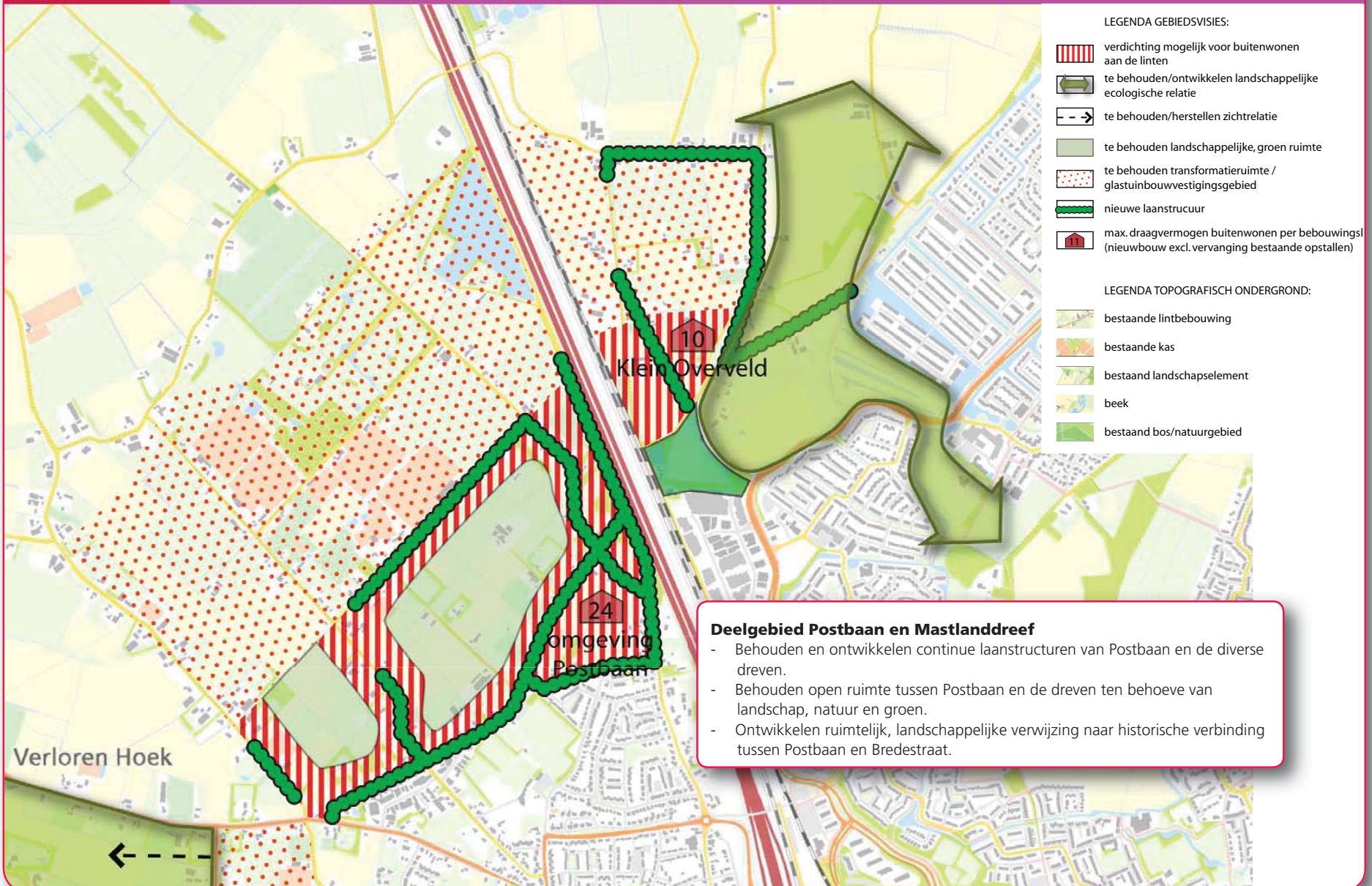
Deelgebied Klein Overveld

- Uitdrukkelijk behouden en ontwikkelen van de landschappelijke verbinding tussen de landgoederenzone van de Haagse Beemden en het buitengebied. Deze corridor staat onder druk vanwege stedelijk groen dat intensief gebruikt wordt.
- Behouden karakteristieke openheid vanaf Bredestraat en Hooijdonkseweg richting open Markbeemden ten noorden van de Haagse Beemden.
- Behouden en ontwikkelen continuïteit laanstructuur Bredestraat en ontwikkelen ruimtelijk, landschappelijke verwijzing naar historische verbinding tussen Bredestraat en Postbaan.
- Ontwikkelen laanstructuren overige wegen, straten en dreven.

Verloren Hoek



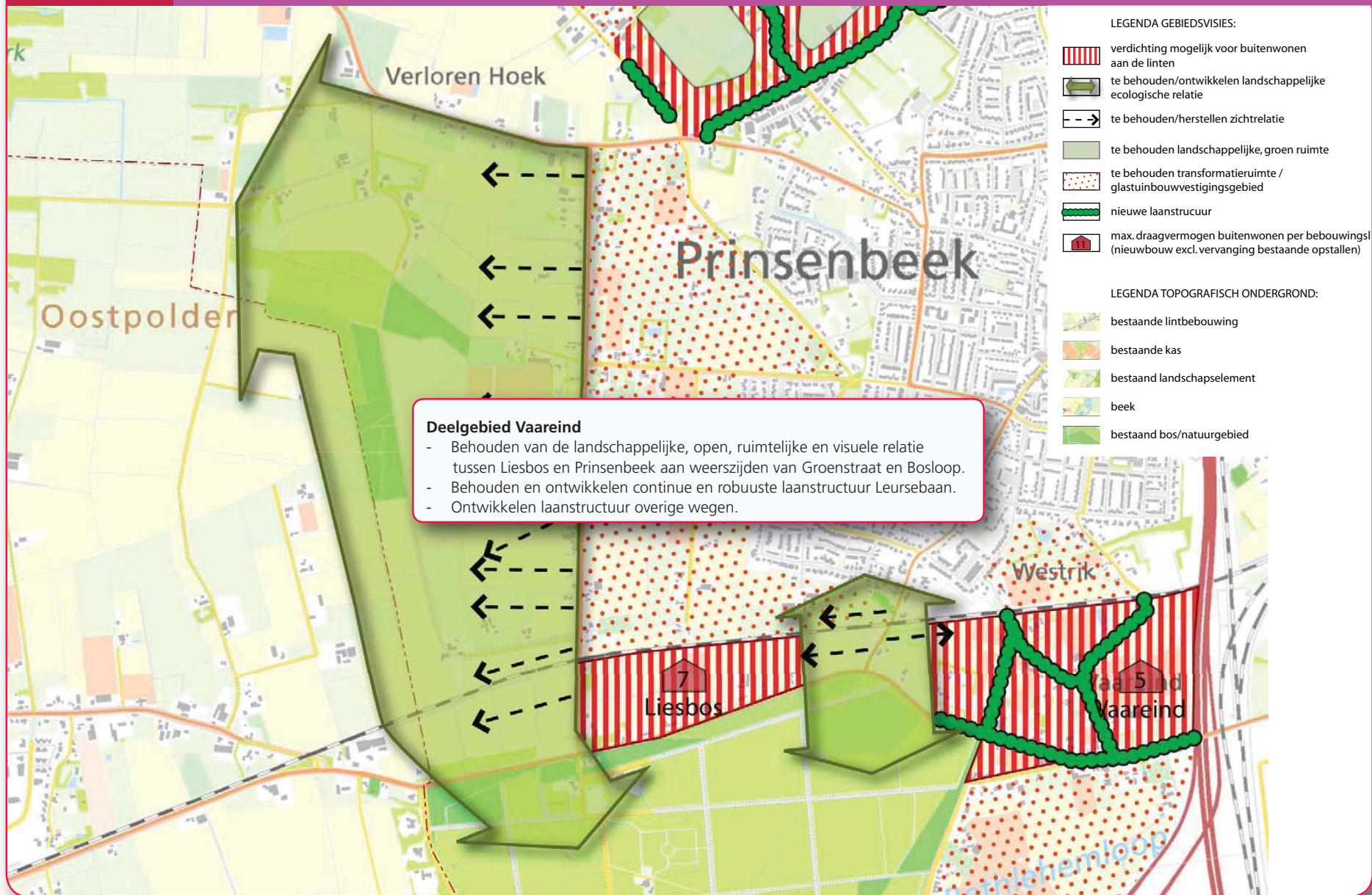
Rode Kaart: visie deelgebied Omgeving Postbaan



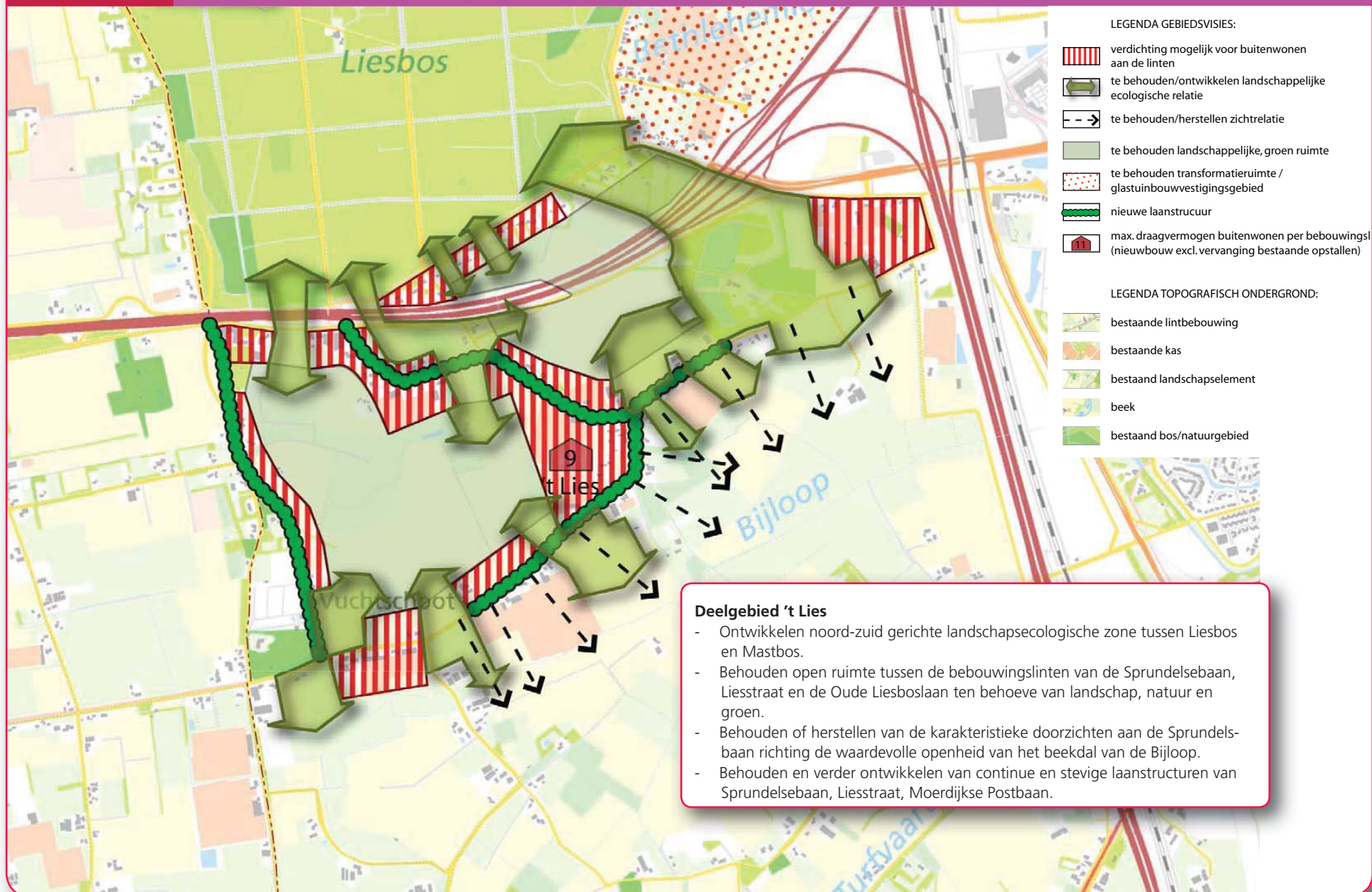
Rode Kaart: visie deelgebied Liesbos



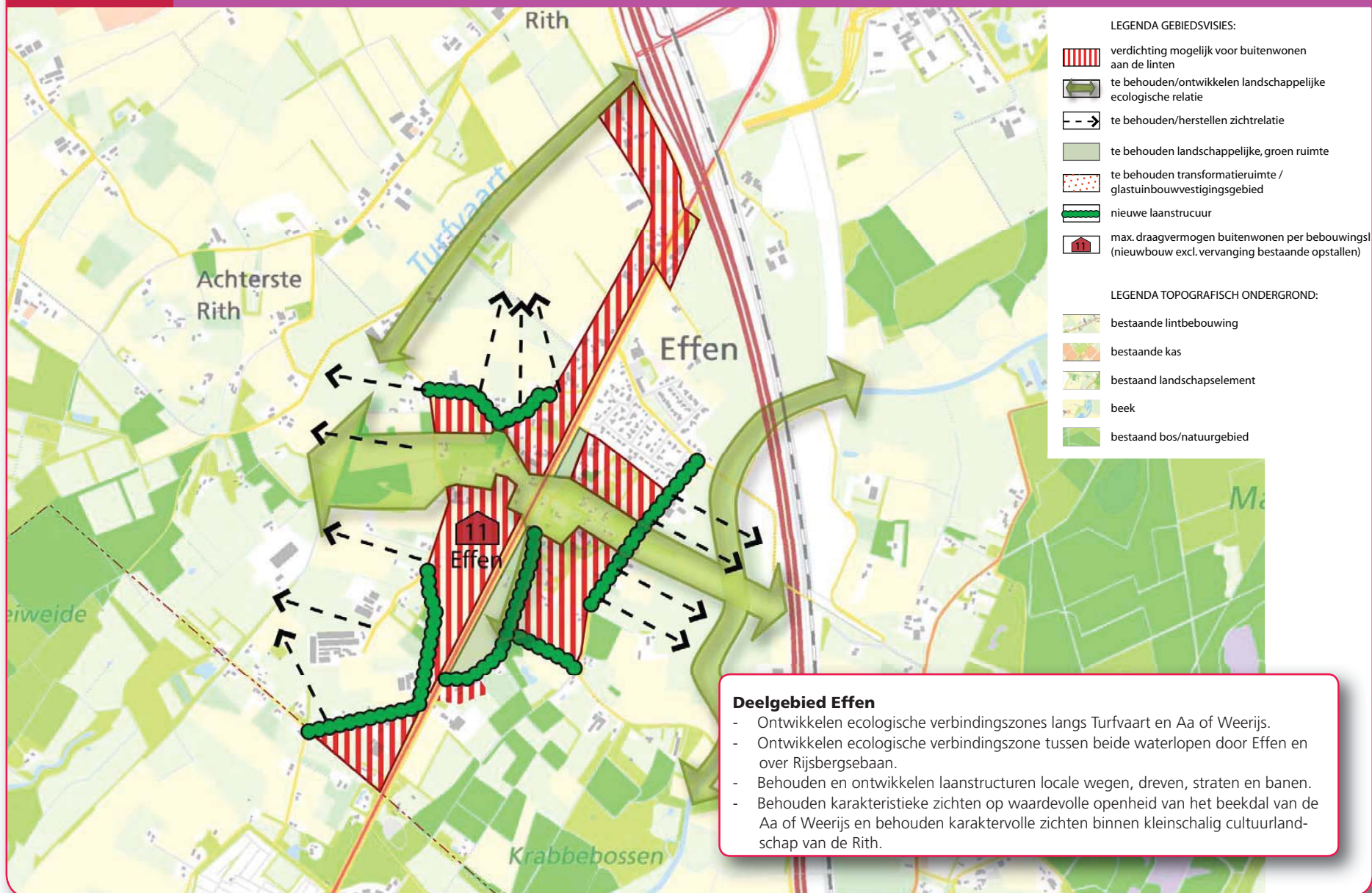
Rode Kaart: visie deelgebied Vaareind



Rode Kaart: visie deelgebied 't Lies



Rode Kaart: visie deelgebied Effen



Rode Kaart: visie deelgebied Overa

Deelgebied Overa

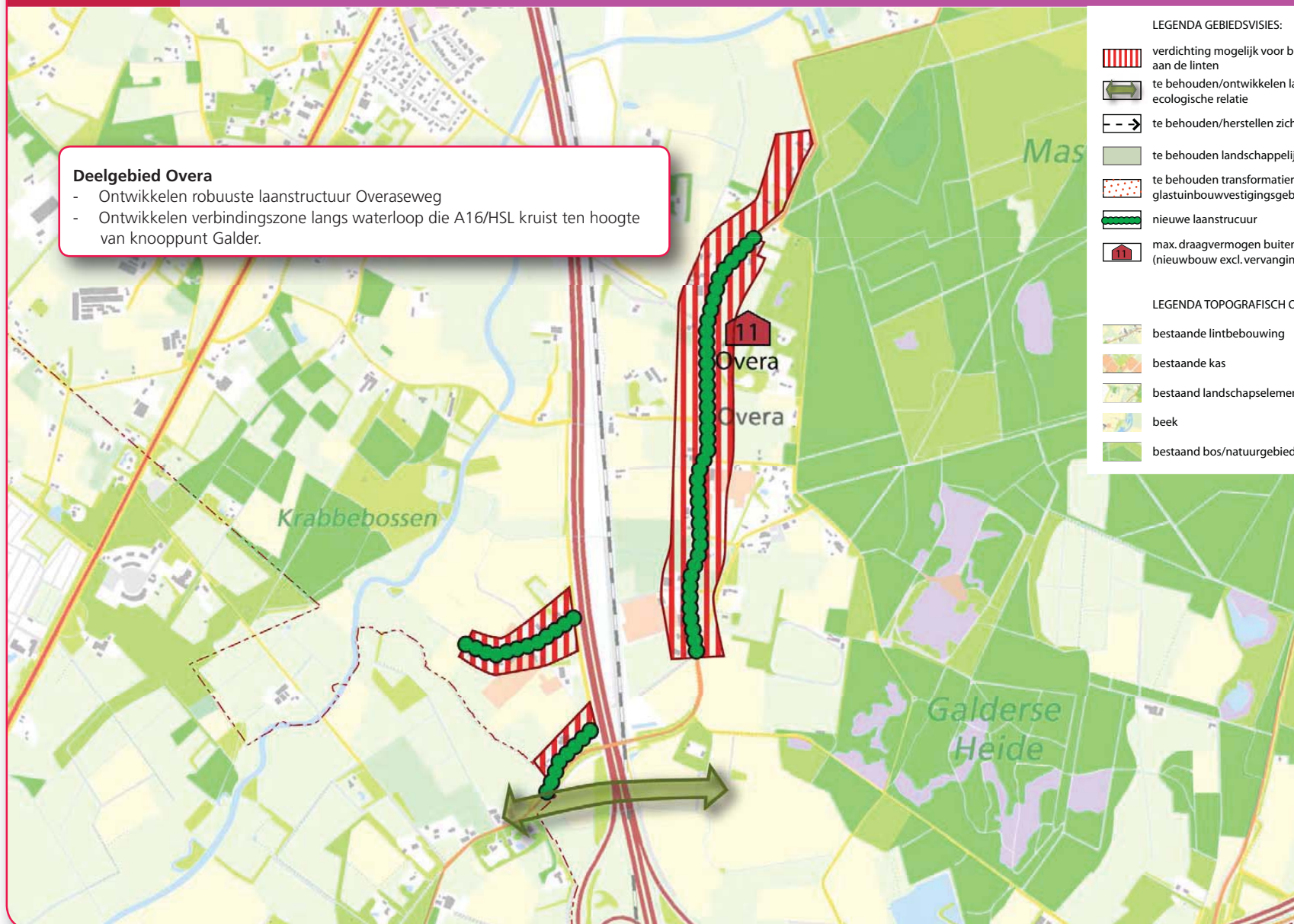
- Ontwikkelen robuuste laanstructuur Overaseweg
- Ontwikkelen verbindingzone langs waterloop die A16/HSL kruist ten hoogte van knooppunt Galder.

LEGENDA GEBIEDSVISIES:

- verdichting mogelijk voor buitenwonen aan de linten
- te behouden/ontwikkelen landschappelijke ecologische relatie
- te behouden/herstellen zichtrelatie
- te behouden landschappelijke, groen ruimte
- te behouden transformatieruimte / glastuinbouwvestigingsgebied
- nieuwe laanstructuur
- max. draagvermogen buitenwonen per bebouwing (nieuwbouw excl. vervanging bestaande opstallen)

LEGENDA TOPOGRAFISCH ONDERGROND:

- bestaande lintbebouwing
- bestaande kas
- bestaand landschapselement
- beek
- bestaand bos/natuurgebied



Rode Kaart: visie deelgebied Teteringen



Deelgebied Teteringen

- Ontwikkelen landschap-ecologische verbindingszone de 'Flessehals' tussen Oosterhout en Teteringen.
- Behouden en ontwikkelen laanstructuren Vraggelse Baan en Bolderstraat

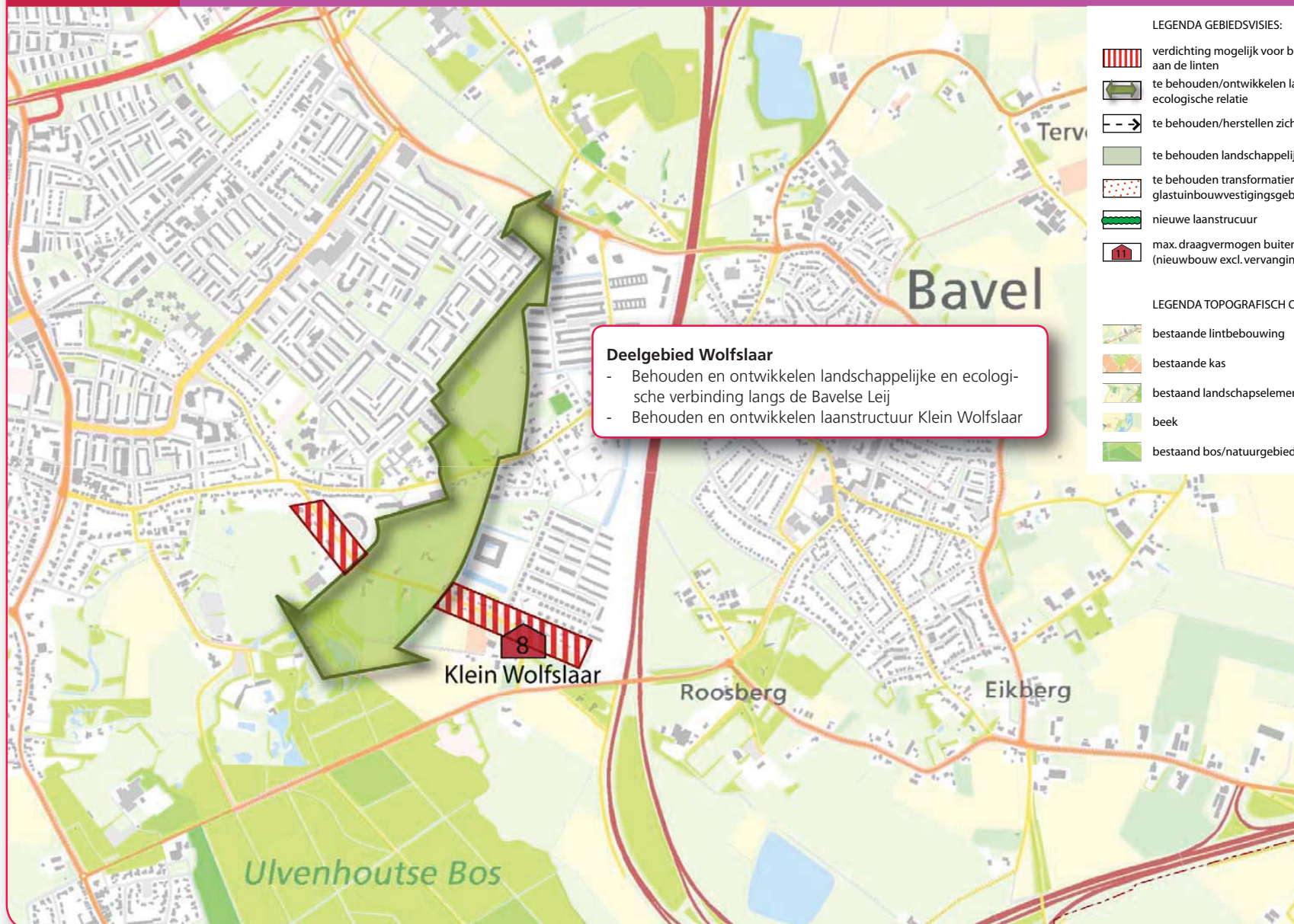
LEGENDA GEBIEDSVISIES:

- verdichting mogelijk voor buitenwonen aan de linten
- te behouden/ontwikkelen landschappelijke ecologische relatie
- te behouden/herstellen zichtrelatie
- te behouden landschappelijke, groen ruimte
- te behouden transformatieruimte / glastuinbouwvestigingsgebied
- nieuwe laanstructuur
- max. draagvermogen buitenwonen per bebouwing (nieuwbouw excl. vervanging bestaande opstallen)

LEGENDA TOPOGRAFISCH ONDERGROND:

- bestaande lintbebouwing
- bestaande kas
- bestaand landschapselement
- beek
- bestaand bos/natuurgebied

Rode Kaart: visie deelgebied Klein Wolfslaar



Deelgebied Wolfslaar

- Behouden en ontwikkelen landschappelijke en ecologische verbinding langs de Bavelse Leij
- Behouden en ontwikkelen laanstructuur Klein Wolfslaar








- LEGENDA GEBIEDSVISIES:**
- verdichting mogelijk voor buitenwonen aan de linten
 - te behouden/ontwikkelen landschappelijke ecologische relatie
 - te behouden/herstellen zichtrelatie
 - te behouden landschappelijke, groen ruimte
 - te behouden transformatieruimte / glastuinbouwvestigingsgebied
 - nieuwe laanstructuur
 - max. draagvermogen buitenwonen per bebouwing (nieuwbouw excl. vervanging bestaande opstellen)
- LEGENDA TOPOGRAFISCH ONDERGROND:**
- bestaande lintbebouwing
 - bestaande kas
 - bestaand landschapselement
 - beek
 - bestaand bos/natuurgebied

Rode Kaart: visie deelgebied Ulvenhout






Deelgebied Ulvenhout

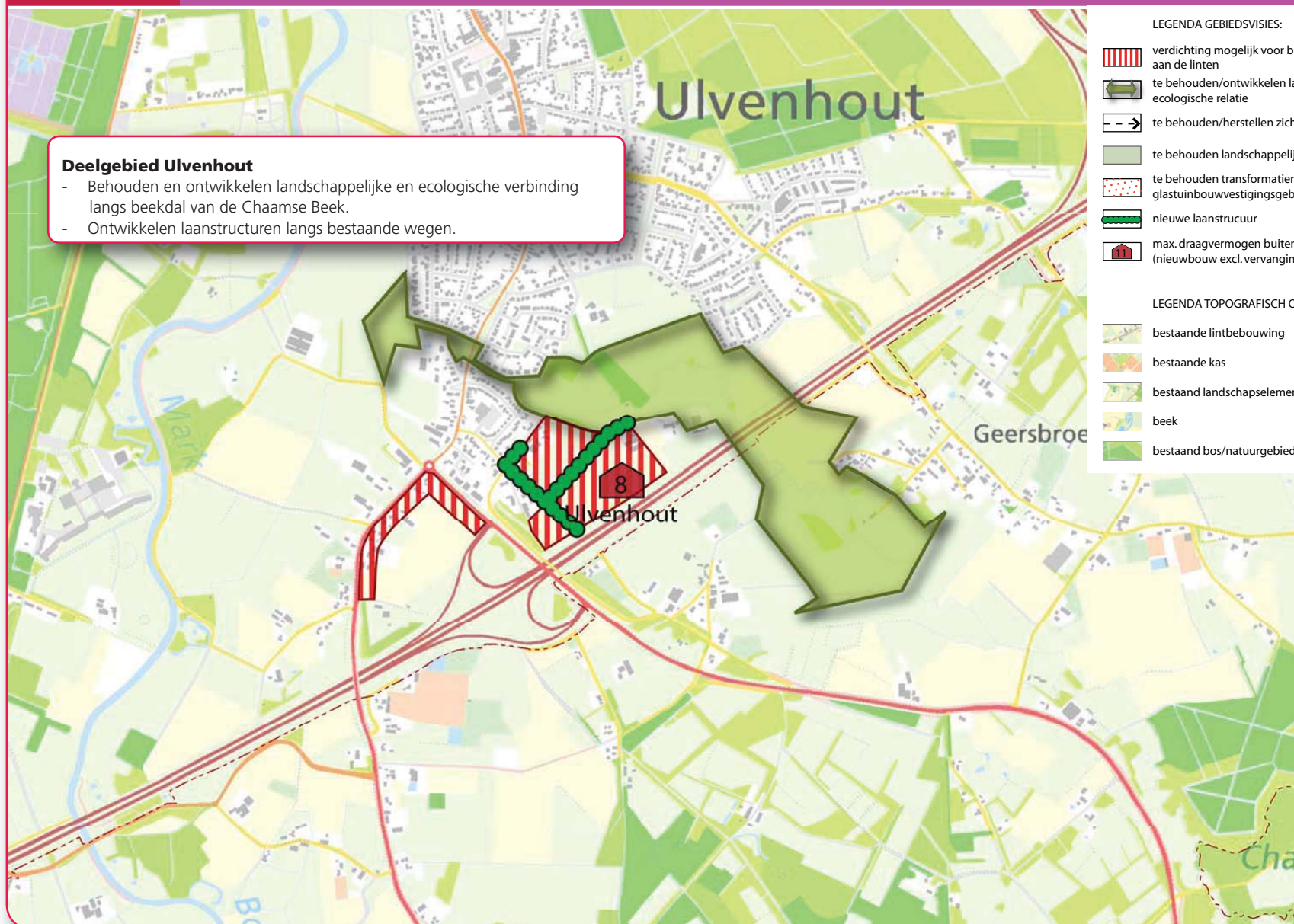
- Behouden en ontwikkelen landschappelijke en ecologische verbinding langs beekdal van de Chaamse Beek.
- Ontwikkelen laanstructuren langs bestaande wegen.

LEGENDA GEBIEDSVISIES:

-  verdichting mogelijk voor buitenwonen aan de linten
-  te behouden/ontwikkelen landschappelijke ecologische relatie
-  te behouden/herstellen zichtrelatie
-  te behouden landschappelijke, groen ruimte
-  te behouden transformatieruimte / glastuinbouwvestigingsgebied
-  nieuwe laanstructuur
-  max. draagvermogen buitenwonen per bebouwing (nieuwbouw excl. vervanging bestaande opstallen)

LEGENDA TOPOGRAFISCH ONDERGROND:

-  bestaande lintbebouwing
-  bestaande kas
-  bestaand landschapselement
-  beek
-  bestaand bos/natuurgebied



Stap 2: behoud kenmerken bestand lint



**Stap 2: randvoorwaarden locatie ►
niet dichtzetten vrije doorzichten aan het lint**



**Stap 2: randvoorwaarden locatie ►
nieuwe bouwkavels achter het lint aan insteekweg**



**Stap 2: randvoorwaarden schaal ►
niet groepsgewijs bouwen aan of achter het lint**



3.4 Stap 2: Randvoorwaarden aan 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 omvang van de kavel alsmede de locatie, de schaal en typologie van de nieuwbouw.

Locatiegebonden regels voor Buitenwonen aan de linten (hoe wel en hoe niet):

1. Het betreft een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning aan het lint op een vrije kavel.
2. De nieuwe Buitenwoning aan het lint takt direct aan op bestaande wegen.
3. De nieuwe Buitenwoning aan het lint 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 Buitenwoning aan het lint wordt per bebouwingslint bekeken en afgewogen).
4. Een vrije kavel voor Buitenwonen aan het lint 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 is via insteekweggetjes Buitenwonen aan de linten 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. Buitenwonen aan de linten kent geen complexmatige of seriematige bouw maar kenmerkt zich door individuele bouw (elke nieuwe Buitenwoning aan het lint is apart herkenbaar, hierdoor onderscheidt Buitenwonen aan de linten zich van het dorpse -, stedelijke - of vinex bouwen).
7. Bij een nieuwe Buitenwoning aan het lint is nader onderzoek vereist (o.a. voor geluid, verkeer, archeologie, ecologie, water, landschap).
8. Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe Buitenwoning aan het lint, als de kavel en de tuin (lees meer in paragraaf Beeldkwaliteit Buitenwonen aan de linten).
9. Landschappelijke inpassing (erfbepanting) is vereist.
10. Bij een nieuwe Buitenwoning aan het lint 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.
11. Financiële afdracht aan Provincie en Gemeente is vereist.

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!

Bij een initiatief voor Buitenwonen aan de linten (maar ook bij het uitbouwen van de bestaande woning aan het lint) is ter plekke altijd nader onderzoek nodig ten aanzien van ondermeer milieuaspecten, verkeer, archeologie, ecologie, water, landschap. In de beleidsnota 'Groen en Rood' is in zijn algemeenheid uitgezocht wat ruimtelijk acceptabel is voor het toevoegen van een nieuwe burgerwoning aan het lint in het buitengebied en uit nader onderzoek ter plekke worden de specifieke omstandigheden en eventuele onmogelijkheden duidelijk. Zodat als er mogelijkheden zijn, er nadere eisen kunnen volgen.

Toetsingskader Buitenwonen aan de linten; specifieke bouw- en inrichtingsvoorschriften

Huis	<u>1 Burgerwoning</u> <ul style="list-style-type: none">- Inhoud max. 1000 m³- Goothoogte max. 4.5m- Bouwhoogte max. 9.0 m Beeldkwaliteit: <ul style="list-style-type: none">- 1 laag + kap- Integraal ontwerpen is vereist	<u>1 Bijgebouw</u> <ul style="list-style-type: none">- Oppervlakte max. 75 m²- Goothoogte max. 3 m- Bouwhoogte max. 5 m Beeldkwaliteit: <ul style="list-style-type: none">- 1 laag + kap
Tuin/ kavel	<ul style="list-style-type: none">- Frontbreedte kavel minimaal 70 m- Landschappelijke inpassing (erfbeplanting)- Integraal ontwerpen is vereist	
Afdracht	Aan gemeente en provincie	

3.5 Stap 3: Benoemen kwantitatieve 'Draagvermogen'

Het getal dat het 'Draagvermogen' per te verdichten bebouwingsconcentratie uitdrukt ontstaat door de beschikbare ruimte in meters te delen door een frontbreedte van 70 meter van één Buitenwonenkavel.

Het 'Draagvermogen' van de deelgebieden

Klein Overveld	10
Omgeving Postbaan	24
Liesbos	7
Vaareind	5
't Lies	9
Effen	11
Overa	11
Teteringen	10
Klein Wolfslaar	4
Ulvenhout	8
<hr/>	
Totaal	99

Het totale 'Draagvermogen' bedraagt een maximum van circa 100 nieuwe Buitenwoningen aan de linten in het gehele Bredase buitengebied voor de komende periode van 10 jaar (2008 – 2018). Dit getal is exclusief te vervangen opstallen en glas. Het getal van circa 100 mag echter geen eigen leven gaan leiden ten aanzien van de opbrengstkant van het 'Groen en Rood' beleid. Altijd blijft de kwaliteitsverbetering buitengebied voorop staan. Nadere onderzoeken zijn bij elk initiatief verplicht en kunnen uitwijzen dat de geprojecteerde nieuwe Buitenwoning aan het lint niet realistisch is bijvoorbeeld vanwege geluidstechnische, archeologische of andere aspecten. De gemeente en de provincie mogen zich daarom met het getal 100 niet 'rijk rekenen. De benodigde uitgaven voor de 'groene' buitengebiedprojecten zijn pas beschikbaar als de daadwerkelijk inkomsten van Buitenwoningen aan de linten zijn gegenereerd.

3.6 Toetsingskader Buitenwonen aan de linten

3.6.1 Specifieke bouw- en inrichtingsvoorschriften

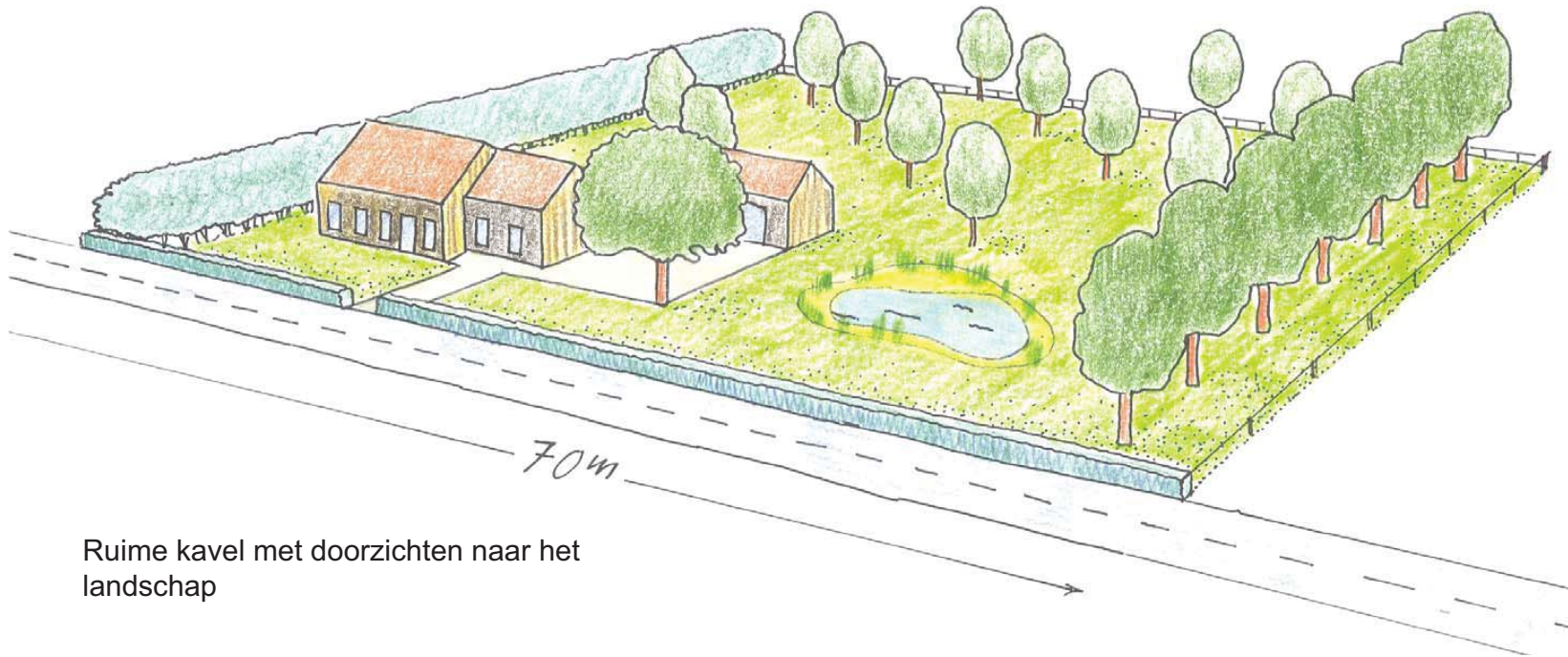
Nadat aan alle voorgaande voorwaarden en stappen is voldaan, is het nevenstaande toetsingskader van toepassing voor alle nieuwe Buitenwoningen aan de linten en ook voor bestaande burgerwoningen aan de linten die willen uitbreiden. De huidige regelgeving in het buitengebied staat bouwvolumes toe met een inhoudsmaat van slechts 600 m³. Nieuwe Buitenwoningen aan de linten mogen een inhoud hebben van 1000m³. Omdat een forse financiële afdracht van de initiatiefnemers richting provincie wordt gevraagd, is het billijk meer volume te kunnen bouwen dan momenteel is toegestaan. Uiteraard kunnen ook de bestaande burgerwoningen aan de linten die passen binnen de voorwaarden in de gelegenheid uit te breiden van 600m³ naar 1000m³ mits een financiële afdracht plaatsvindt aan de provincie.

De overige kwantitatieve voorschriften uit het toetsingskader zijn conform de huidige bestemmingsmogelijkheden die gelden in het buitengebied.

Beeldkwaliteitstoets Buitenwonen aan de linten

Architectuur en materiaalgebruik bebouwing
passend in landschap

Inrichting kavel met landschappelijke
beplantingen (houtsingel, struweel,
bomenrij, boomgaard, poel



Ruime kavel met doorzichten naar het
landschap

3.6.2 Beeldkwaliteit Buitenwonen aan de linten

Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe Buitenwoning aan het lint als voor de kavel en 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. Deze eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets.

Passendheid in het landschap

Het belangrijkste criterium is dat de nieuwe Buitenwoning aan het lint past in het landschap. Er zijn 2 aspecten waarin dit tot uitdrukking dient te komen:

1. De situering en de vormgeving van de Buitenwoning aan het lint, de kavel en de tuin dienen het landschap, de directe omgeving maar ook elkaar te versterken.
2. De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de Buitenwoning aan het lint maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het betreffende landschap. Bestaande burgerwoningen aan de linten die willen uitbreiden moeten ook aan deze criteria voldoen of zaken in die zin herstellen.

Typologie van de Buitenwoning aan het lint

De huidige typologie van nagenoeg alle bestaande burgerwoningen aan de linten in het Bredase buitengebied is hierbij maatgevend. In het gehele buitengebied van Breda treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één bouwlaag met een kap. Hierdoor onderscheidt de burgerwoning aan het lint zich ook van de buitenplaats en het landgoed. Zij hebben veelal meer dan één bouwlaag. De nieuwe Buitenwoning aan het lint en de uit te breiden bestaande burgerwoning aan het lint dienen daarom bij voorkeur uit te gaan van één bouwlaag met een kap. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk indien de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.

Architectuur Buitenwoning aan het lint

Bij voorkeur wordt gestreefd naar het realiseren van eigentijdse en hedendaagse architectuur zodat nieuwe Buitenwoningen aan de linten het stijkenmerk van de huidige tijd zullen dragen. Uiteraard is het 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.

Typologie en architectuur tuin

De tuin/kavel van de nieuwe Buitenwoning aan het lint ligt in het buitengebied. Niet voor niets staat bovenaan het lijstje van de beeldkwaliteitscriteria: passendheid in het landschap. Te allen tijden dient 'vertuining' van het platteland te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel en nieuwe Buitenwoning aan het lint door een landschappelijke (erf)beplanting dient te zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan: bosschages, houtwallen, houtsingels, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties, bloemenweiden etc. Een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsomstandigheden. Binnen deze landschappelijke structuren is uiteraard ondergeschikt een verdere invulling met tuin- en sieralementen mogelijk.

3.7 Overige voorwaarden

Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied is niet zondermeer toegestaan. Daartoe zal door de gemeente een planologische procedure gevolgd dienen te worden en zal aan specifieke randvoorwaarden die gemeente en provincie stellen voldaan moet worden. Het betreft:

- randvoorwaarden planologische regeling;
- voorwaarde van afdracht aan de gemeente ten behoeve van kwaliteitsverbetering buitengebied;
- voorwaarde van afdracht aan de provincie ten behoeve van het provinciale Ruimte-voor-Ruimtefonds.

In deze paragraaf worden de instrumenten beschreven die ingezet worden om er voor te zorgen dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

3.7.1 Randvoorwaarden Planologische regeling

De ruimtelijke eisen waaraan Buitenwonen aan de linten moet voldoen zijn uitgewerkt in deze gemeentelijke nota. Dit beleid zal ter beoordeling worden voorgelegd aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie. Als deze nota door de provincie is geaccordeerd kan deze door de gemeente gebruikt worden als toetsingskader bij het beoordelen van verzoeken voor medewerking aan de ontwikkeling van een Buitenwoning aan de linten.

De gemeentelijke nota geeft echter de hoofdlijnen van beleid aan. 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 herziening van het bestemmingsplan of een

Instrumentarium Buitenwonen aan de linten

- Privaatrechtelijke overeenkomst van provincie met particulier initiatiefnemer over afdracht opbrengst t.b.v. kwaliteitsverbetering buitengebieden en Ruimte-voor-Ruimte.
- Bestemmingsplan
- Welstandstoets

procedure projectbesluit. Daarbij komen alle ruimtelijk relevante eisen breed aan de orde.

De gemeente hanteert daartoe de werkwijze van de Koninklijke weg waarin alle relevante disciplines betrokken worden. 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 pas duidelijk worden of aan een initiatief voor het ontwikkelen van een Buitenwoning aan de linten 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.

3.7.2 Randvoorwaarden Welstand

De architectonische kwaliteit van de Buitenwoning is onderwerp van advisering door de welstand in het kader van de bouwvergunningprocedure. Naar vaststelling van deze beleidsnota zal de gemeentelijke welstandsnota worden aangevuld met de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van deze bijzondere categorie van wonen in het buitengebied.

3.7.3 Voorwaarde van afdracht aan de provincie ten behoeve van kwaliteitsverbetering buitengebied

De provincie stelt als voorwaarde aan een Buitenwoning aan de linten dat er voor een bouwkaavel een financiële bijdrage moet worden afgedragen voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied van de gemeente waar de Buitenwoning gerealiseerd wordt. Zij stellen daarbij een ondergrens van 140 Euro per m² uit te geven grondoppervlakte.

De gemeente Breda ziet als nadelig effect van de koppeling van een afdracht per m² dat er hierdoor kleine bouwkaavels zullen ontstaan. Om een te grote verstening van het buitengebied te voorkomen wil de gemeente echter juist

grote kaavels stimuleren met veel groen om de nieuwbouw heen. Dit wordt tegengewerkt door een afdracht per m² te vragen in plaats van een afdracht per bouwkaavel. Daarbij wordt geen invulling gegeven aan de mogelijkheden die de provincie noemt om eventuele ontwikkelkosten van dit bedrag af te trekken. Bij het vergroten van een bestaande woning binnen een gebied waar nieuwbouw is toegestaan wordt een afdracht van €14.000,- per 100m³ vereist.

De provincie zou daarom een vast bedrag per woning moeten vaststellen onafhankelijk van de oppervlakte van de kaavel. Gelet op de provinciale ondergrens volstaat volgens de gemeente een financiële bijdrage van 140.000 Euro per bouwkaavel.

Om de afdracht te garanderen wordt een privaatrechterlijke overeenkomst tussen provincie en particulier initiatiefnemer afgesloten over afdracht van de vereiste bijdrage.

3.7.4 Voorwaarde van afdracht aan de provincie ten behoeve van het provinciale Ruimte-voor-Ruimtefonds

De provincie legt bij het toelaten van Buitenwoningen aan de linten een koppeling met de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimtekaavels: voor elke Buitenwoning dient ook een Ruimte-voor-Ruimtekaavel in de gemeente ontwikkeld te worden. Planologische medewerking aan de bouw van Buitenwoningen wordt door de provincie alleen verleend als aan deze beleidsregel voldaan wordt. De gemeente Breda ziet als negatief effect van deze beleidsregel dat er een dubbele verstening in het buitengebied plaatsvindt. Daarom vraagt de gemeente de provincie om de helft van de afdracht die de provincie van elke Buitenwoning aan de linten ontvangt, te storten in het provinciale Ruimte-voor-Ruimtefonds. Gezien het bovenstaande betekent dat 70.000 Euro per woning.

NIEUWE LANDGOEDEREN



foto: Nieuw Landgoed De Zomp, Gemeente Heumen

hoofdstuk 4 >>>

NIEUWE LANDGOEDEREN

Ondanks dat er al uitgebreide provinciale richtlijnen liggen voor Nieuwe Landgoederen is er nog verdere uitwerking nodig op gemeentelijk niveau. Van groot belang is dat het gaat om een ontwikkeling die de essentie van een buitenplaats of een landgoed treft en anderzijds daar een eigentijdse invulling geeft.

4.1 Provinciaal beleid Nieuwe Landgoederen

De provincie hanteert de volgende definitie voor een nieuw landgoed:
“Een functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruikvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische, economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.”

De provincie heeft in haar beleidsnota Rood voor Groen; nieuwe landgoederen uitgebreide richtlijnen neergelegd voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.

Voor de vestiging van een Nieuw Landgoed zijn een viertal toetsen uitgewerkt:

- locatietoets
- inrichtingstoets
- beeldkwaliteitstoets
- duurzaamheidstoets

Belangrijk is het onderscheid tussen een Klein Landgoed (10- 15 ha.) en een Groot Landgoed (> 15 ha.). Een Klein Landgoed is gekoppeld aan een bestaand agrarisch bouwblok dat wordt omgevormd van agrarisch bedrijf naar landgoed. De nieuwe bebouwing dient op het voormalig agrarisch bouwblok een plek te krijgen. Bij een Groot Landgoed is die koppeling er niet en is de bebouwing niet aan een voorgeschreven plaats gebonden.

Voor toepassing in Breda is het nodig om de uitgebreide provinciale richtlijnen op een paar punten nog verder uit te werken.

4.2 Toepassing in Breda

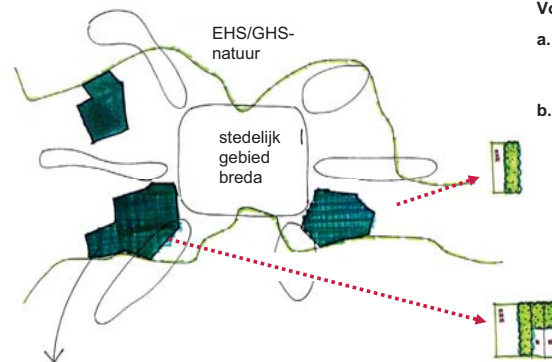
4.2.1 Definitie Nieuw Landgoed

Een Rood-voor-Groenconstructie die de laatste jaren sterk in de belangstelling staat is het Nieuwe Landgoed. Met het ontwikkelen van Nieuwe Landgoederen wil de provincie de aanleg van bossen en andere natuurgebieden stimuleren.

Dit is interessant voor boeren die hun bedrijf beëindigen en zo een geheel nieuwe invulling aan hun gronden kunnen geven. Het is ook interessant voor mensen die op zoek zijn naar een bijzonder woningtype midden in het landschap.

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.

Provinciaal beleid: Rood-voor-Groen; Nieuwe Landgoederen



Doel: toevoegen nieuw bos/natuur met maatschappelijke meerwaarde op juiste plaats

Voorwaarden:

a. Locatietoets: geen EHS/GHS-natuur; geen LOG; bij voorkeur stedelijk uitloopgebied

b. Inrichtingstoets:



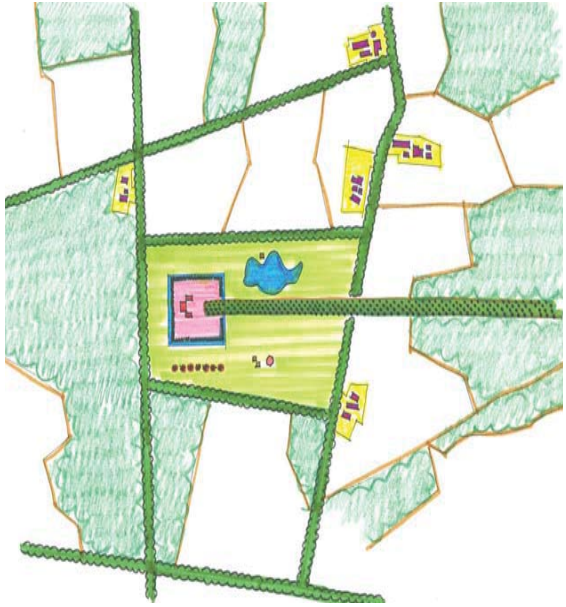
Landgoederen 10-15 ha. →

- Minimaal 5 ha. Nieuwe natuur
- Maximaal 3 wooneenheden op bestaand bouwblok

Landgoederen g. 15 ha. →

- Minimaal 5 ha. nieuwe natuur
- 3 wooneenheden los van bouwblok
- 1 wooneenheid extra voor elke 5 ha extra waarvan de helft nieuwe natuur

Onderscheid begrippen (afgeleid van Bredaas' historisch landgoed)

(land) huis			
tuin	Buiten Wonen		
park		Nieuwe Buitenplaats	
landschap			Nieuw Landgoed

4.2.2 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.

4.2.3 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:

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.

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.

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’.

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.

4.2.4 Onderscheid begrippen Buitenwoning, Nieuwe Buitenplaats, Nieuw Landgoed

Voor een goed begrip is het van belang om onderscheid te maken tussen Buitenwonen aan de linten, Nieuwe Buitenplaatsen en Nieuwe Landgoederen.

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

Buitenwonen aan de linten

Bij Buitenwonen 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 Buitenwoning 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 (zie hoofdstuk 3).

Nieuwe Buitenplaats

Een Nieuwe Buitenplaats bestaat uit een samenhangend ruimtelijk geheel van een landschappelijk raamwerk met bebouwing en bevat de volgende elementen: een landhuis (hoofdgebouw) met direct daaromheen eventueel enkele bijgebouwen, dat is omringd door een tuin (particulier) en een park (openbaar) en dat verscheidene waarden kent op het gebied van architectuur, tuinaanleg, landschapsarchitectuur, natuur, cultuurhistorie en recreatie (zie hoofdstuk 5). Afhankelijk van de omgeving waarin de buitenplaats ligt kan het park een meer stedelijk of een meer landelijk karakter hebben.

De minimale omvang van een Nieuwe Buitenplaats is 5 ha.

Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed: allure

Grootshheid



Uitstraling naar omgeving

Uniciteit



Materiaalgebruik



Overdimensionering



Bijzondere vormgeving

Nieuw landgoed

Een Nieuw Landgoed bestaat evenals een Nieuwe Buitenplaats uit een samenhangend geheel van een landschappelijk raamwerk met daarin een landhuis met tuin (hoofdgebouw) en een park. Bij een landgoed is er echter aanvullend sprake 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.

Volgend aan het provinciaal beleid stelt de gemeente dat de minimale omvang van een Nieuw Landgoed 10-15 ha moet zijn. Volgens het gemeentelijk beleid is er dan sprake van een Klein Nieuw Landgoed. Een Groot Nieuw Landgoed is groter dan 15 ha.

De belangrijkste verschillen tussen beide zijn:

- Een Klein Nieuw Landgoed kan alleen ontstaan in plaats van een bestaand agrarisch bedrijf dus op een vrijkomende agrarische bouwlocatie.
- Een Nieuw Landgoed dat groter is dan 15 ha. is niet gekoppeld aan een bestaande agrarische locatie.
- Nieuwe bebouwing op een Klein Nieuw Landgoed mag alleen toegevoegd worden op het bestaand bouwvlak van de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie.
- Voor een Groot Nieuw Landgoed is geen bestaand bouwvlak nodig.

4.3 Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed

Zoals aangegeven is het van belang om de begrippen 'Buitenplaats' en 'Landgoed' niet te laten verwateren tot verkoopslogans die de lading van het geheel van bebouwing en groen niet dekken.

In dit hoofdstuk is nader uitgewerkt wat een landgoed een landgoed maakt en aan welke kwaliteitseisen een 'Nieuw Landgoed' moet voldoen. In het rapport 'Bouwen met Allure' (Arcadis Heidemij Advies) is aangegeven dat de vormgeving van nieuwe landgoederen onlosmakelijk is verbonden met een drietal sleutelbegrippen: allure, eenheid en duurzaamheid. Voordat een geheel van bebouwing met omringend park en landschap het predicaat 'Landgoed' verdient moet er sprake zijn van een samenhang tussen deze essentiële kenmerken.

4.3.1 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 versterkt 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

Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed: eenheid

Eenheid van landgoed en omgeving



Visueel-ruimtelijke relatie



Functioneel-ruimtelijke relatie

Eenheid binnen het landgoed zelf



Herhaling van kenmerken



Vormtaal/stijl

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.

4.3.2 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 onderscheidt 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.

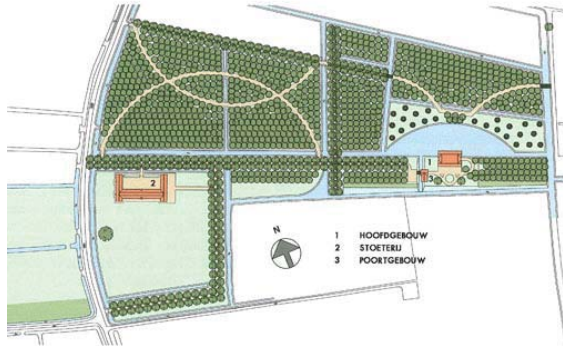
Eenheid binnen het landgoed zelf

De eenheid van het landgoed wordt ook versterkt door eenheid binnen het landgoed zelf. Deze wordt bewerkstelligd door vormtaal/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 tuilmuren, het terugkerend gebruik van elementen als luiken, hekken, ornamenten, bruggen, tuinmeubilair etc.
- **Vormtaal/stijl**
Vanzelfsprekend is de vormtaal/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.

Sleutelbegrippen Nieuw Landgoed: duurzaamheid

Landschappelijk raamwerk



Beheer



Materiaalgebruik



4.3.3. 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.

4.4 Ruimtelijke kwaliteitsregels Nieuw Landgoed

Nieuw Landgoederen dienen te voldoen aan ruimtelijke kwaliteitsregels voor inrichting, functie en beeldkwaliteit.

Voorop staat dat een Nieuw Landgoed een samenhangend ensemble vormt van Landhuis, Tuin, Park en Landschap dat zich presenteert als een ruimtelijke eenheid. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een Klein en een Groot Nieuw Landgoed.

Inrichtingstoets

Klein Nieuw Landgoed 10 – 15 hectare

Landhuis	<u>Volume</u> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 4500 m³ woonbebouwing • Maximaal 1 bijgebouw 225 m² • Maximaal 3 wooneenheden <u>Functie</u> Wonen	<u>Rangschikking</u> <ul style="list-style-type: none"> • Op bestaand agrarisch bouwvlak. • 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. Minimaal 5 ha nieuwe natuur/bos in stedelijke regio en 7,5 ha in landelijke regio. Nieuwe natuur/bos aansluiten op huis + tuin. Kansen nieuw bos volledig benutten, andere vormen nieuwe natuur aanvaardbaar. Landerijen in de vorm van weide- of akkerbouw binnen landschappelijk raamwerk. Netwerk recreatieve paden.	

4.4.1 Inrichtingstoets Klein Nieuw Landgoed

Omvang

Een Nieuw Landgoed dient minimaal 10 ha. groot te zijn en een aaneengesloten gebied te vormen.

Landhuis en Tuin

De bebouwing op een Klein Nieuw Landgoed dient geplaatst te worden binnen het bouwvlak van het bestaand agrarisch bedrijf dat tot Nieuw landgoed omgevormd wordt.

De bebouwing mag bestaan uit maximaal drie wooneenheden, hetzij geclusterd in 1 gebouw hetzij in de vorm van maximaal vrijstaande woningen. Het volume per wooneenheid mag maximaal 1500 m³ groot zijn.

Daarnaast is een collectief bijgebouw toegestaan van maximaal 225 m² 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.

Park en Landschap

Het park in een landgoed bestaat uit minimaal 5 ha. nieuwe natuur of bos in een stedelijke regio en 7, 5 ha in een landelijke regio.

Planvoorstellen voor de aanleg van bos en natuur worden beoordeeld aan de hand van voorgestelde natuurdoeltypen in relatie tot de omgevingskwaliteiten.

Nieuwe natuur dient minimaal te voldoen aan de eisen van de volgende pakketten uit de Subsidieregeling Natuurbeheer: plas en ven, moeras, heide, struweel, bos, nat soortenrijk grasland en/of droog soortenrijk grasland.

De meerwaarde voor natuur wordt ook bepaald op basis van het soortenbeleid zoals het rijk en de provincie Noord-Brabant dat opgesteld hebben voor behoud en ontwikkeling van planten en diersoorten in de bos- en natuurgebieden maar ook in het overig landelijk gebied. (provinciale nota "Over bevers,

blauwtjes en Brabanders, ruimer baan voor bedreigde Brabanders", Gedeputeerde Staten van Noord- Brabant, maart 2004..

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.

Inrichtingstoets

Groot Nieuw Landgoed > 15 hectare

Landhuis	<u>Volume</u> <ul style="list-style-type: none">• Maximaal 1500 m3 per wooneenheid• Maximaal 75 m2 bijgebouw per wooneenheid <u>Functie</u> <p>Wonen/ Voorzieningen</p>	<u>Rangschikking</u> <ul style="list-style-type: none">• Binnen landgoed• Compositie van gebouwen in samenhang met landschappelijk raamwerk met 1 duidelijk hoofdgebouw
Tuin	Maximaal 10 % privéterrein.	
Park+ Landschap	<p>Landschappelijk raamwerk met bijzondere vormgeving, passend in landschapstype.</p> <p>Minimaal 5 ha. nieuwe natuur/bos in stedelijke regio en 7,5 ha. in landelijke regio bij 10 ha landgoed. Nieuwe natuur/bos aansluiten op huis + tuin</p> <p>Per 5 ha. landgoed extra: 2,5 ha natuur extra.</p> <p>Kansen nieuw bos volledig benutten, andere vormen nieuwe natuur aanvaardbaar.</p> <p>Landerijen in de vorm van weide- of akkerbouw binnen landschappelijk raamwerk.</p> <p>Netwerk recreatieve paden.</p>	

4.4.2 Inrichtingstoets Groot Nieuw Landgoed

De inrichtingseisen aan een Groot Nieuw Landgoed zijn voor een groot deel gelijk aan die van een Klein Nieuw Landgoed. Er zijn een paar aanvullingen:

Landhuis en Tuin

De bebouwing hoeft niet gekoppeld te zijn aan een bestaand bouwvlak en kan dus in principe overal op het landgoed geplaatst worden. Wel is het de bedoeling om de bebouwing te clusteren in compacte ensembles van 3 a 4 wooneenheden.

Per 5 ha. extra landgoedoppervlak kan een extra wooneenheid worden toegevoegd mits de helft van deze oppervlakte als nieuw natuur- of bosgebied wordt ingericht.

4.4.3 Functionele toets

De bestemming van bebouwing op het landgoed is Woondoeleinden in de vorm van eengezinswoningen. Andere woontypologieën (appartementen, studio's, woongroepen, woonzorg-appartementen) 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 atelier ruimte mogelijk en/of daarmee te combineren functies die bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden zijn (bijvoorbeeld recreatie).

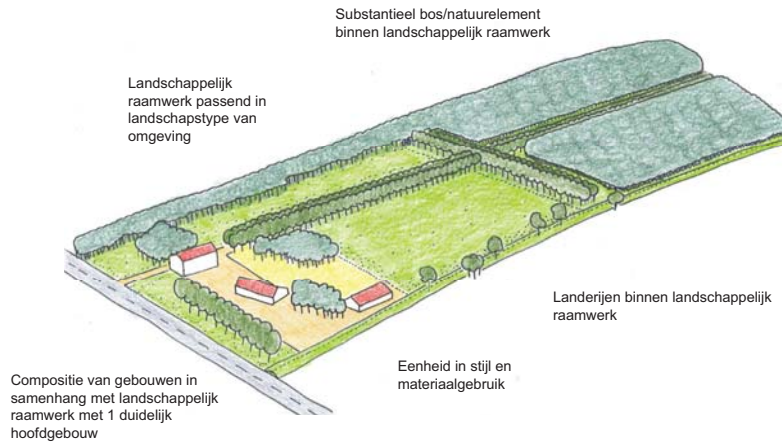
De haalbaarheid van de situering van een woonfunctie dient getoetst te worden aan milieuaspecten als ondermeer geluidhinder, stank, geur, licht, luchtkwaliteit en externe veiligheid zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied.

De vestiging van nieuwe functies mag de bestaande agrarische bedrijvigheid in omgeving niet beperken.

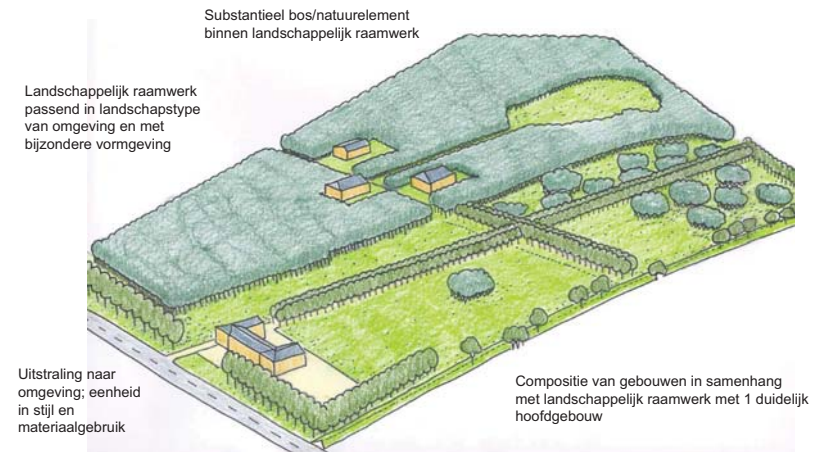
De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie moet passen in de capaciteit van de aanwezige infrastructuur en mag niet leiden tot aantasting van bestaande natuurwaarden in de omgeving.

Het landgoed dient voor 90 % toegankelijk te zijn voor recreatief medegebruik in de vorm van wandelen.

Beeldkwaliteitstoets Klein Nieuw Landgoed 10 – 15 hectare



Beeldkwaliteitstoets Groot Nieuw Landgoed > 15 hectare



4.4.4 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 zoals beschreven in paragraaf 6.2.

- 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 omliggende landschap.

4.5 Locatietoets

Nieuw Landgoederen horen in de optiek van provincie en gemeente met name thuis in het landelijk gebied.

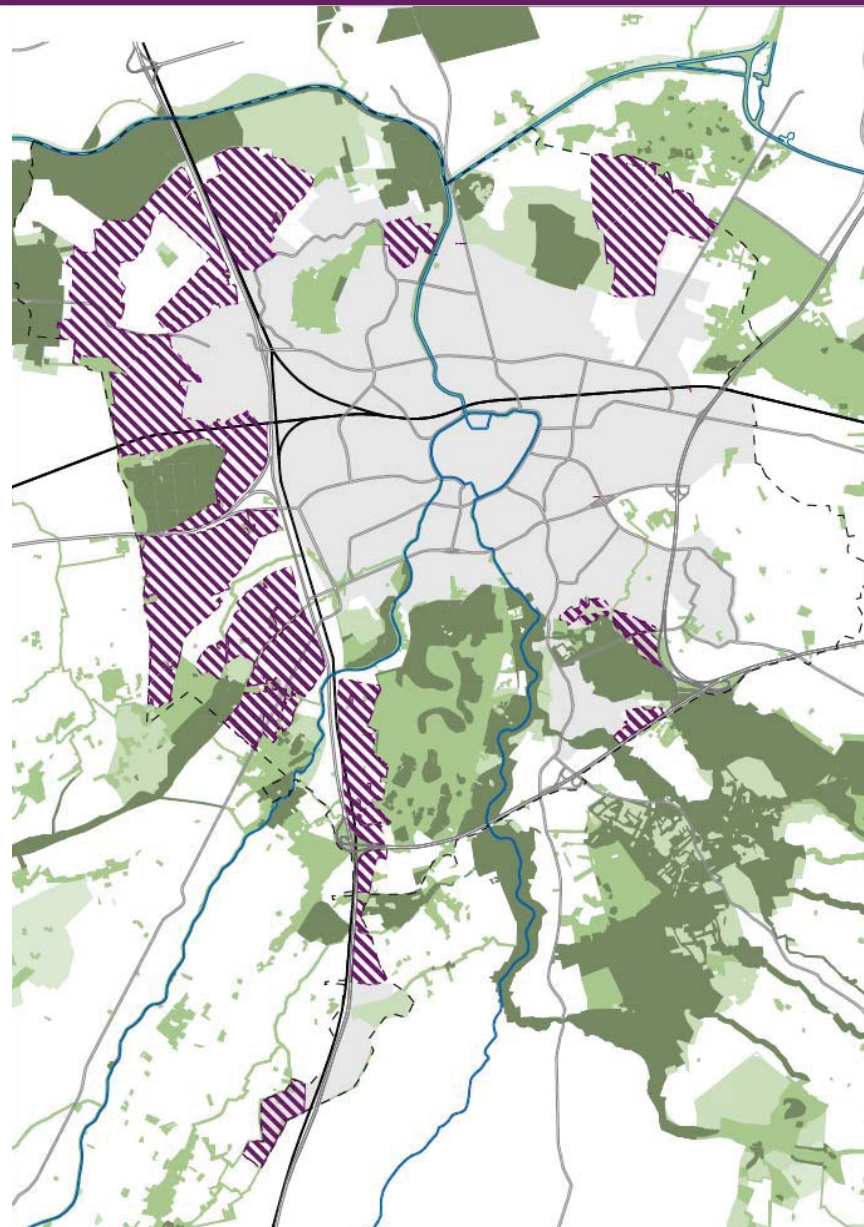
Ontwikkelingszone Nieuw Landgoederen

Binnen het buitengebied worden echter de volgende gebieden uitgesloten van de vestiging van Nieuw Landgoederen:

- gebieden die zijn aangewezen als EHS en/of GHS-natuur vanwege de bescherming van aanwezige of potentiële natuurwaarden;
- delen van de GHS-landbouw die het Leefgebied van weidevogels vormen en waar het behoud van de openheid voorop staat;
- het Glastuinbouwvestigingsgebied bij Prinsenbeek omdat de onbebouwde ruimte hier primair gereserveerd wordt voor de vestiging van glastuinbouwbedrijven;
- de beekdalen van de riviertjes Mark, Aa of Weerijns en Bijloop omdat de ruimte hier gereserveerd dient te worden voor de waterhuishoudkundige functie;
- toekomstige stedelijk gebied zoals aangegeven in de Structuurvisie Breda 2020 omdat de ruimte hier gereserveerd is voor stedelijke uitbreiding van de stad.

Het resterende buitengebied wordt aangeduid als Ontwikkelingszone Nieuw Landgoederen binnen de gemeente Breda.

Locatietoets Nieuw Landgoed



4.6 Overige randvoorwaarden aan Nieuw Landgoederen

Voor de ontwikkeling van Nieuw Landgoederen gelden voorts nog de volgende voorwaarden:

4.6.1 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 en economische 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 wordt 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.

4.6.2 Verplichte onderdelen bij het indienen van een plan

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

- een beschrijving van de situering (gebiedsprofiel) van de Nieuw Landgoed: geeft inzage in de ligging van de buitenplaats ten opzichte van de omgeving en motiveert waarom de buitenplaats past binnen de ruimtelijke structuur;
- een inventarisatie van de aanwezige gebiedswaarden: Hierbij moet o.a. gedacht worden aan natuur (ecologisch), landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden;
- 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.
- 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;
- een exploitatieopzet: geeft inzicht in de haalbaarheid van het plan (korte termijn) en het continuïteitsperspectief (lange termijn). Een beheersplan mag daarbij niet ontbreken.

Duurzaamheidstoets Nieuw Landgoed

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

4.6.3 Planologische procedure

De ontwikkeling van een Nieuw Landgoed vergt een zorgvuldige planproces dat uitmondt in de planologische regeling door middel van een bestemmingsplan.

Het is raadzaam om vooraan in het planproces deskundige partijen, zoals het provinciale Coördinatiepunt Landschapsbeheer, 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.

Bij particuliere gebiedsontwikkelingen hanteert de gemeente daartoe de werkwijze van de Koninklijke weg waarin alle relevante disciplines betrokken worden. 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).³
- economische uitvoerbaarheid.
- risico op planschade.

Aan de hand van deze toetsen zal pas 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.

4.6.4 Randvoorwaarden Welstand

De architectonische kwaliteit van het Nieuwe Landgoed is onderwerp van advisering door de welstand in het kader van de bouwvergunningprocedure.

Naar vaststelling van deze beleidsnota zal de gemeentelijke welstandsnota worden aangevuld met de beeldkwaliteitseisen ten aanzien van deze bijzondere categorie in het buitengebied.