

HOOFDSTUK 3 Beleid

3.1 Inleiding

Bij het maken van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (Europa, het rijk en de provincie Noord-Brabant) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid verankerd.

Het beleid van hogere overheden kan zowel abstract (bijvoorbeeld het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik) als heel concreet van aard zijn (bijvoorbeeld voldoen aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid en de flora en faunawet). In onderstaande tekst zijn de belangrijkste uitgangspunten opgenomen voor de ontwikkeling en het beheer van Moleneind 1.

3.2 Provinciaal beleid

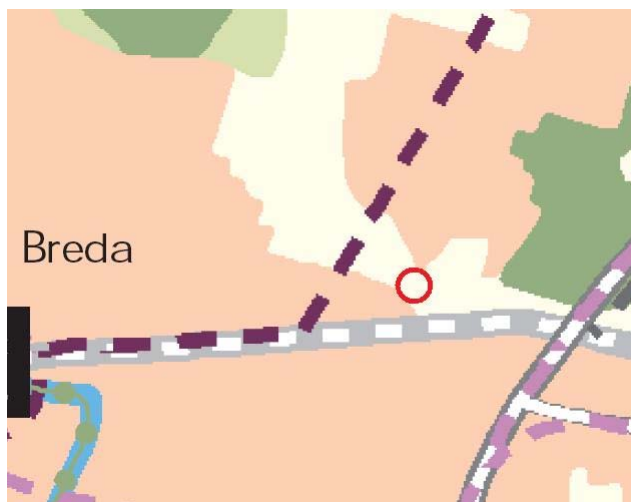
3.2.1 Interimstructuurvisie

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in juni 2008 de Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling' vastgesteld. Hiermee werd geanticipeerd op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie. Een dergelijke visie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijke beleid. De Interimstructuurvisie is grotendeels gebaseerd op het in 2002 vastgestelde streekplan 'Brabant in balans' en de regionale Uitwerkingsplannen.

In het algemeen geldt zuinig ruimtegebruik als uitgangspunt. Nieuwe ontwikkelingen dienen op een intensieve wijze plaats te vinden. Dit betekent dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen, de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut moeten worden.

De locatie is gelegen in 'Agrarische hoofdstructuur landbouw'. In de AHS-landbouw zijn landbouwproductiegebieden opgenomen. De natuur- en landschapswaarden zijn algemeen.

Met de ontwikkeling van VINEX-locatie Meulenspie-Valkenstraat, echter, gaat het agrarische karakter verloren. Met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' is de landschappelijke waarde van het gebied gewaarborgd door het toekennen van de bestemmingen groen, natuur, landschapselementen en water.

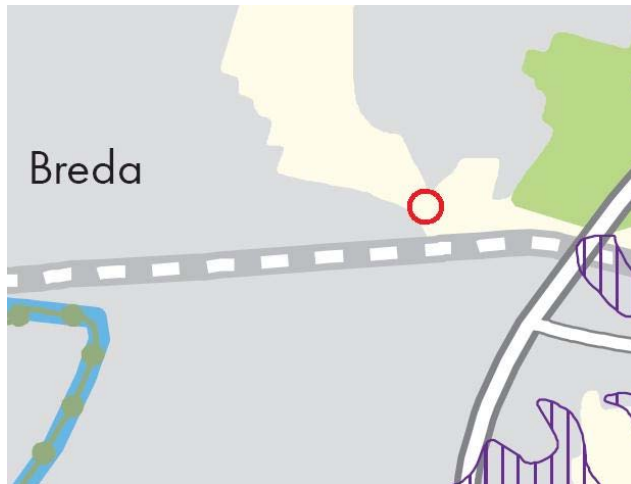


Figuur 5. Uitsnede uit Interimstructuurvisie

3.2.2 Paraplunota ruimtelijke ordening

De Paraplunota (vastgesteld juli 2008) hangt nauw samen met de Interimstructuurvisie. De Wet ruimtelijke ordening geeft Gedeputeerde Staten eigen bevoegdheden om ruimtelijke planprocessen te beïnvloeden. In de Paraplunota zijn de kaderstellende uitgangspunten van de Interimstructuurvisie verder geconcretiseerd. Het kan dus als uitwerking van de globale structuurvisie worden beschouwd.

Op de plankaart van zonering van het buitengebied is het plangebied gelegen in 'Overige agrarische hoofdstructuur'. In deze gebieden geldt geen provinciale voorkeur voor bepaalde vormen van landbouw. Er wordt ruimte geboden voor ontwikkeling van landbouw in de brede zin van het woord.

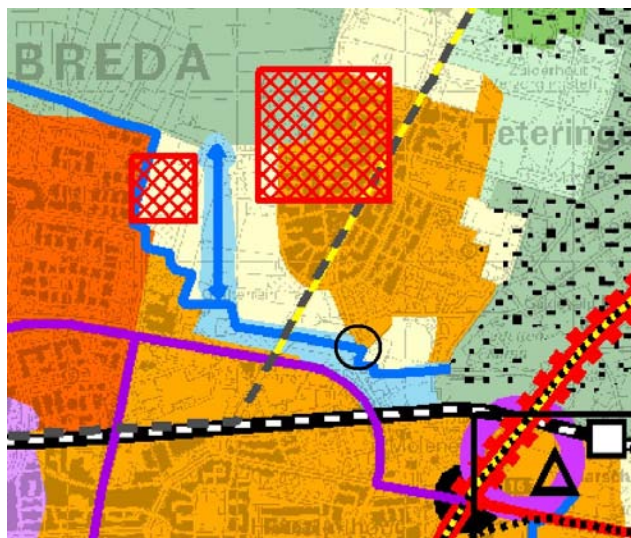


Figuur 6. Uitsnede uit Paraplunota

3.2.3 Uitwerkingsplan van streekplan

In het provinciale uitwerkingsplan, vastgesteld door Gedeputeerde Staten in december 2004, is het globale verstedelijkingsbeleid uit het voorgaande streekplan uitgewerkt. De gewenste ontwikkelingen voor de regio Breda/Tilburg zijn aangegeven. In het stedelijk gebied is geduid welke gebieden voor beheer en intensivering in aanmerking komen en welke gebieden hergestructureerd zullen worden. In het buitengebied is eenzelfde onderscheid gemaakt in landschapsbeheer- en ontwikkelingsgebieden.

Het plangebied is opgenomen in de categorie 'landschapsontwikkeling'. Dit zijn de gebieden in het landschappelijk raamwerk waar ontwikkeling van nieuwe groene functies en kwaliteiten nodig is. Gelet op de samenhang met de mogelijke stedelijke ontwikkelingen daaraan grenzend is landschapsontwikkeling nodig om tot een goede kwaliteit en een duurzaam functioneren van het landschappelijk raamwerk te komen. De provincie is bereid om stedelijke functies toe te staan wanneer de kwaliteit van het gebied verbetert.



Figuur 7. Uitsnede uit Uitwerkingsplan

3.2.4 Onderbouwing provinciaal beleid

De provinciale beleidskaders (uit 2004 en 2008) gaan voor Moleneind 1 uit van een agrarische hoofdstructuur, landbouw en landschapsontwikkeling. Met de gemeentelijke vaststelling (2007) en provinciale goedkeuring (2008) van het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' is het gebied ten

zuiden van Teteringen echter aangemerkt als VINEX-uitwerkingslocatie, en dus ook als bebouwde kom. Voorliggend bestemmingsplan 'Moleneind 1, Teteringen' is een kleine wijziging ten opzichte van het eerder goedgekeurde bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat'. Het betreft een verschuiving van het bouwblok. Met deze wijziging worden de aanwezige waarden niet verstoord.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Te vervangen bestemmingsplan

Vóór het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan 'Moleneind 1, Teteringen' vigeerde het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Breda op 18 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 mei 2008. In dit plan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden'.

Opgemerkt dient te worden dat bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' is uitgegaan van de bouw van een nieuwe woning op Moleneind 1, waarna het monument wordt omgevormd tot bijgebouw. De nieuwe woning is, als gevolg van de gewenste afstand tot het monument, buiten het bouwvlak gesitueerd.



Figuur 8. Uitsnede uit bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat'

3.3.2 Structuurvisie

Eind 2007 heeft het College van burgemeester en wethouders de Structuurvisie 'Breda 2020' vastgesteld. In deze visie is onder andere het beleid zoals neergelegd in het uitwerkingsplan Breda/Tilburg nader uitgewerkt. Het Streekplan 2002 en de vijfde nota vroegen om een ruimtelijke visie met doorkijk tot 2020.

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Breda wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad: de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het stadslandschap (groen- en waterstructuur), de hoofdinfrastructuur (verkeer- en vervoerssysteem) en de stedelijke zones. Om de functionele programma's een plek in de stad te geven wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie.

Moleneind 1 is opgenomen als 'Stadslandschap'. Het buitengebied van Breda biedt onder voorwaarden ruimte voor verdere verstedelijking. Het ruimtelijke beleid voor de als stadslandschap aangewezen gronden is opgedeeld in drie delen:

- geen grootschalige verstedelijking,
- een samenhangende groene zone en
- toelating van bepaalde functies.

Geen grootschalige verstedelijking

Recreatief belangrijke delen van deze grotere landschappelijke eenheden vormen, aangevuld met andere groenzones en waterstructuren in en direct om de stad, samen het stadslandschap. Hierin mag geen grootschalige verstedelijking worden gepland. Zo kan de ruimtelijke ontwikkeling van Breda verder worden ingebed in de totale landschapsstructuur. De belangrijke kwaliteit van een organisch gegroeide stad, verweven met het landschap, blijft zo behouden en wordt verder uitgebouwd.

Samenhangende groene zone

Het stadslandschap is een samenhangende groene zone die de stad verbindt met het landschap. Het terugbrengen van water en groen in de stad is eveneens onderdeel van het stadslandschap. Het stadslandschap moet op een logische manier worden gekoppeld aan de hoofdwaterstructuur, met beken en singels, en aan de hoofdgroenstructuur, met lanen en bermen.

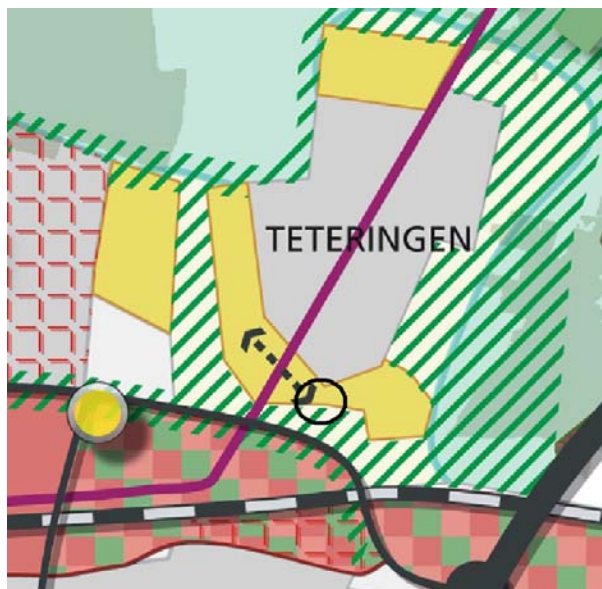
De landschapsecologische zones hebben een bovenlokale betekenis voor een duurzame ruimtelijke structuur. De bufferfunctie van deze zones wordt duurzaam verankerd en op deze manier wordt de verbindingsfunctie tussen buiten de stad gelegen gebieden met ecologische waarden vormgegeven. Waar dit niet in strijd is met aanwezige ecologische waarden, kan de toegankelijkheid van deze zones voor de recreanten worden verbeterd. De ruimtelijke samenhang met het stadslandschap zal worden versterkt.

Toelating bepaalde functies

Diverse groene, blauwe, recreatieve en op kleine schaal stedelijke functies kunnen deel uitmaken van het stadslandschap, op voorwaarde dat het groene beeld en landschapsontwikkeling voorop staan. Mogelijkheden zijn: woon-zorgcomplexen, maneges, sport- en wellnessvoorzieningen, golfcourses, buitenplaatsen, landgoederen en 'wonen aan linten'.

VINEX Teteringen

Het gebied ligt in/nabij het transformatiegebied 'VINEX-locatie Breda Teteringen'. Deze VINEX-locatie kent een woningbouwopgave van circa 2.850 woningen, verdeeld over meerdere locaties. Afgezien van de toe te voegen woningen zorgen een golfbaan, een geleidingszone en een watermachine voor een duurzame invulling van het stadslandschap.



Figuur 9. Uitsnede uit structuurvisie

3.3.3 Onderbouwing gemeentelijk beleid

In feite is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' rekening gehouden met de toevoeging van een woning bij het monumentje aan het Moleneind 1. Vanwege de nabijheid van de steenuil en vanwege de waarde van het monument dienden echter verschillende onderzoeken uitgevoerd te worden. Toen eenmaal duidelijk was dat medewerking kon worden verleend voor de nieuwe woning, was het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' zodanig ver in procedure dat het verzoek van de heer Van Beek niet meer verwerkt kon worden.

Door de gewenste afstand tot het monument (het huidige Moleneind 1) komt de woning buiten het in bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' toegekende bouwvlak te liggen. Gelet op de kleinschaligheid van de wijziging en het feit dat stedenbouwkundige en ecologische waarden niet verstoord worden, past het bouwplan in de gemeentelijke ruimtelijke visie. Het bestemmingsplan wordt gedeeltelijk herzien middels voorliggend postzegelbestemmingsplan 'Moleneind 1, Teteringen'.