

HOOFDSTUK 3 Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling'

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 'Groene hoofdstructuur natuur'. De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle Brabantse natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden. In de GHS is op langere termijn alleen plaats voor natuur, (grondgebonden) landbouw, recreatie met een groen karakter en andere laagdynamische functies, zoals bosbouw en waterbeheer.

In de GHS-natuur zijn alle bestaande bos- en natuurgebieden ondergebracht met de tussenliggende ecologische verbindingzones, alsmede de reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden die zijn begrensd in de Natuurgebiedsplannen en het Beheersgebiedsplan (2006) in het kader van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De planologische begrenzing van de ecologische hoofdstructuur, zoals bedoeld in de nationale Nota Ruimte, heeft op provinciaal schaalniveau plaatsgevonden door aanduiding van de GHS-natuur.



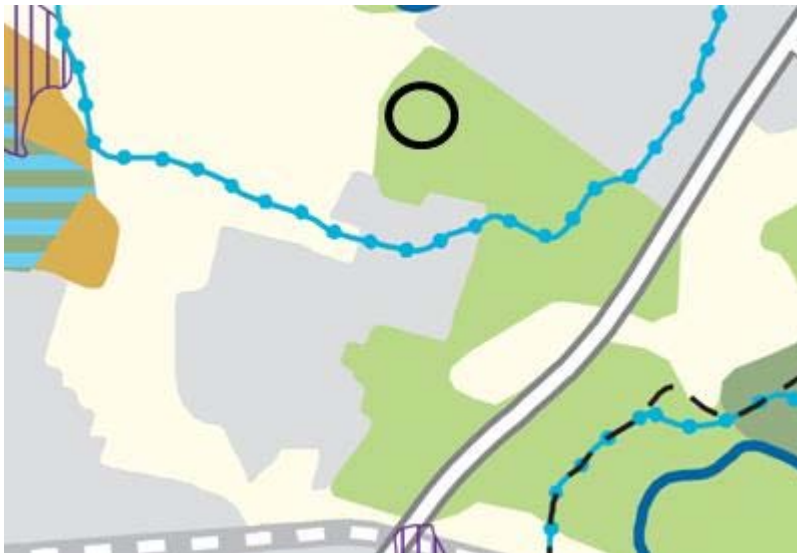
Figuur 3. Uitsnede uit Interimstructuurvisie

3.1.2 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 'Overig bos- en natuurgebied'. Een dergelijk gebied bevat minder hoge natuurwaarden of streefbeelden dan een natuurparel. Het zijn grotendeels (productie)bossen op droge gronden en graslanden en voor een

klein gedeelte landbouwgronden. Ook in deze overige bos- en natuurgebieden moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.



Figuur 4. Uitsnede uit Paraplunota

3.1.3 Uitwerkingsplan Breda/Tilburg

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 aangegeven 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 'landschapontwikkeling'. 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 landschapontwikkeling 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 5. Uitsnede uit Uitwerkingsplan

3.1.4 Beschouwing provinciaal beleid

Uit voorgaande blijkt dat de bouw van het overdekte zwembad niet direct mogelijk is, omdat het gebied in provinciaal beleid is aangeduid als groene hoofdstructuur natuur (Interimstructuurvisie), overig bos- en natuurgebied (Paraplunota) en landschapsontwikkeling (Uitwerkingsplan). Het zwembad wordt gezien als stedelijk element in het buitengebied.

Tijdens het voeren van een eerdere artikel 19, lid 1 procedure van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het project voorgelegd aan de provincie. De provincie oordeelde dat het plan in strijd is met het provinciale ruimtelijke beleid en dat de voorgenomen ingrepen zouden leiden tot teveel bebouwing op het perceel. Daartoe is besloten om de panden Oosterhoutseweg 120 en 122 te slopen ter compensatie van het nieuwe overdekte zwembad. Zo komt er in totaal niet meer bebouwing op de percelen. Voor een exacte omschrijving wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

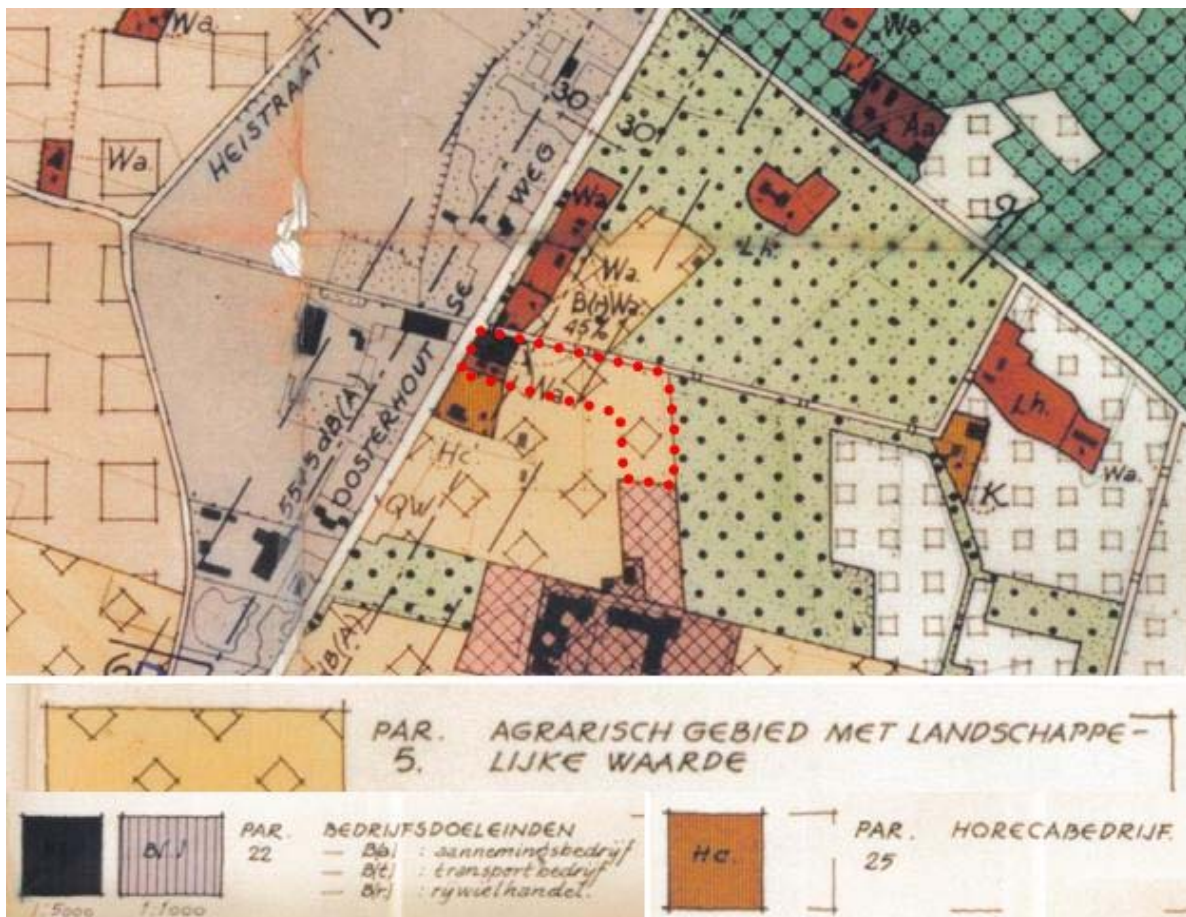
Het achterste gedeelte van het perceel, zijnde GHS, wordt gevrijwaard van bebouwingsmogelijkheden. Wel wordt het gelegaliseerd als tuin.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 1983'

Ten eerste vigeert voor de uitbreiding van de woning het bestemmingsplan 'Buitengebied 1983'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Teteringen op 30 augustus 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 juli 1985. In dit plan heeft het perceel vier bestemmingen:

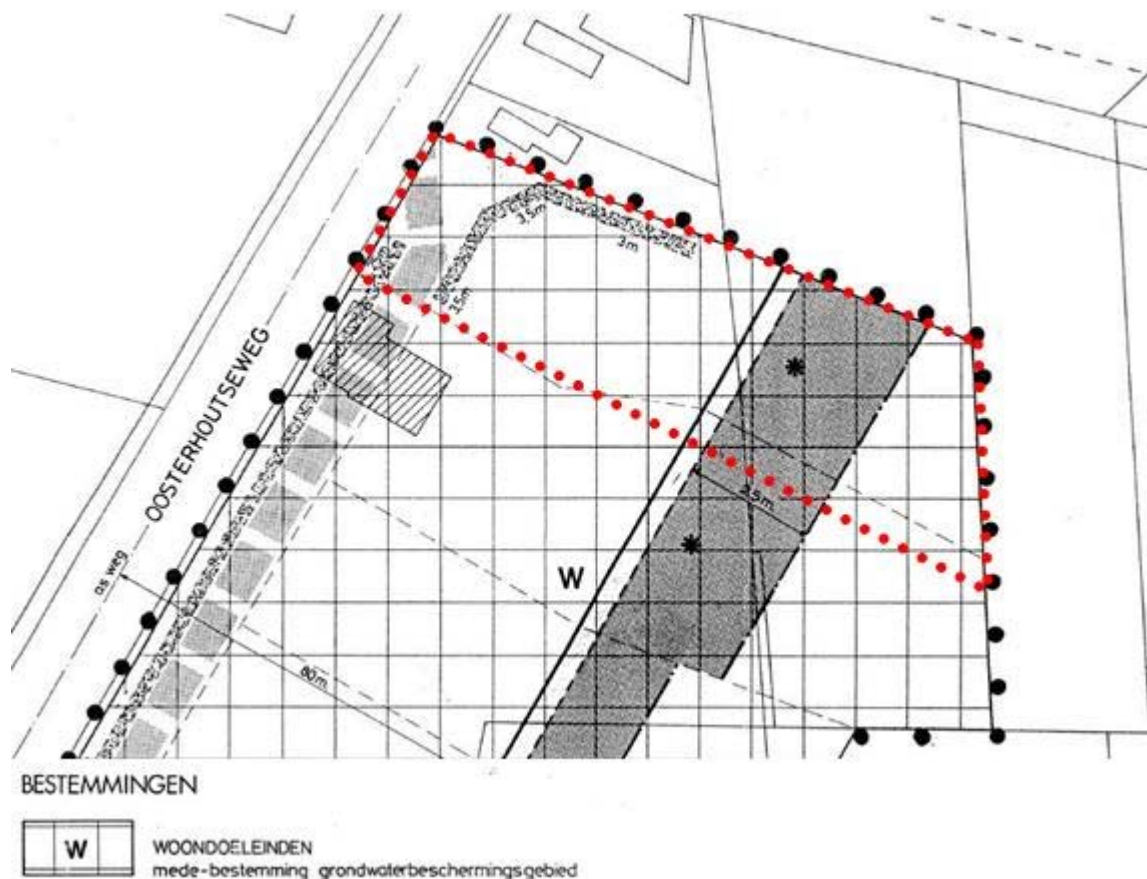
- Daar waar de bouwingreep plaatsvindt geldt de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Dit geldt ook nog voor de achtertuin. Dit gebied is bestemd voor agrarische productiedoelinden en het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Binnen deze voorschriften is bebouwing ten behoeve van een burgerwoning niet toegestaan.
- Ter plaatse van de voormalige rijwielhandel (Oosterhoutseweg 122 en 122a) vigeert de bestemming 'Bedrijfsdoelinden'. Het pand 122 wordt gesloopt; 122a wordt na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan aangewend als privégarage.
- Voor Oosterhoutseweg 120 geldt de bestemming 'Woning A' (vrijstaand of halfvrijstaand). Deze mag gesloopt worden mits een sloopvergunning is verkregen. De sloop van deze woning is een voorwaarde voor de uitbreiding van Hertenroep 10.
- Voor de voormalige woning Oosterhoutseweg 118 gold in het oude 'Buitengebied 1983' de bestemming 'Horecabedrijf'. Deze is echter komen te vervallen met het vaststellen van bestemmingsplan 'Oosterhoutseweg 118 e.o.'.



Figuur 6. Uitsnede uit Bestemmingsplan 'Buitengebied 1983'

3.2.2 Bestemmingsplan Oosterhoutseweg 118 e.o.;

Ten tweede geldt bestemmingsplan 'Oosterhoutseweg 118 e.o.'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Teteringen op 15 september 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 december 1994. Hierin is een gedeelte van het perceel Hertenroep 10 bestemd als 'Woondoeleinden'. Deze bestemming zal binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden overgenomen. Dit wijzigt daarom niet.



Figuur 7. Uitsnede uit Bestemmingsplan 'Oosterhoutseweg 118 e.o.'

3.2.3 Structuurvisie 'Breda 2020'

Eind 2007 heeft het College van burgemeester en wethouders de Structuurvisie 'Breda 2020' vastgesteld. In deze visie is onder andere het beleid uit 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.

De locatie Hertenroep 10 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.

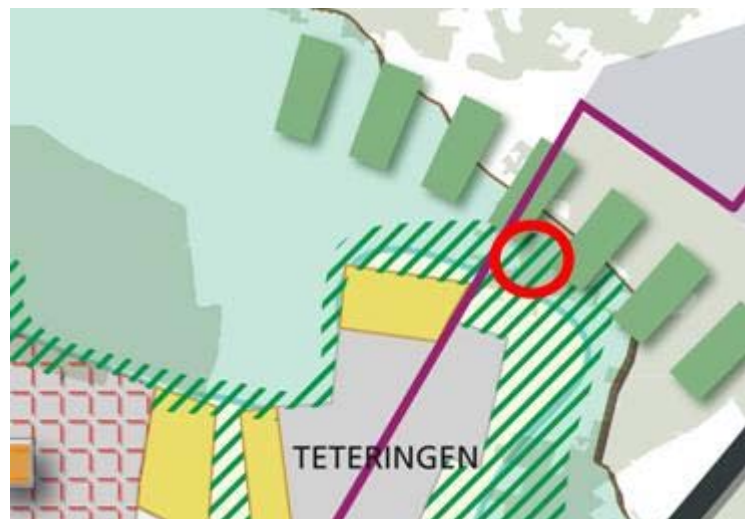
Samenhangende groene zone

Het stadslandschap is een samenhangende groene zone die de stad verknoopt 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'.



Figuur 8. Uitsnede uit Structuurvisie 'Breda 2020'

3.2.4 Beschouwing gemeentelijk beleid

Het bouwplan past niet in de bestemmingsplannen 'Buitengebied 1983' en 'Oosterhoutseweg 118 e.o.'. Wel strookt het met het toekomstige beleid zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie 'Breda 2020'. De nieuwe bebouwing gaat middels een sloopovereenkomst ten koste van bestaande bebouwing, waardoor sprake is van compensatie.

De noordelijker gelegen verbindingszone is een groene zone tussen stedelijk Breda en Oosterhout die er voor zorgt dat de steden niet samensmelten. Op dit moment wordt gewerkt aan het inrichten van het landschapspark tussen beide steden.