

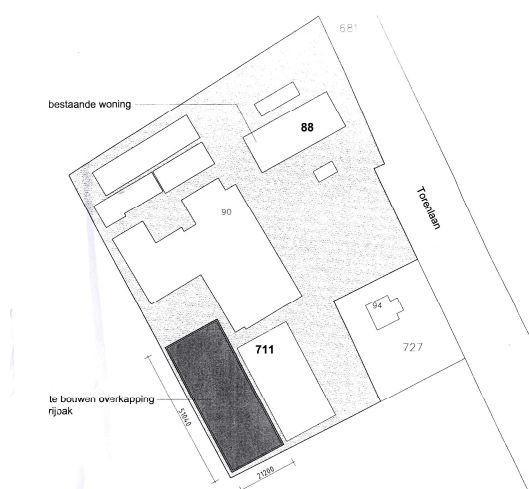
Gemeente Baarn

Stedenbouwkundig advies uitbreiding Manege Zonneveld, Torenlaan 90

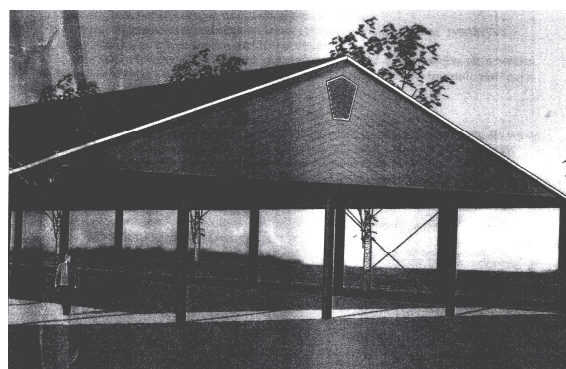


Aanleiding

Manege Zonneveld VOF heeft bij het college kenbaar gemaakt om een bestaande rijbak te willen overkappen (brief d.d. 11 januari 2008, met tekeningen d.d. 03-01-2008 van Van Middendorp bouwkundig teken- en adviesbureau uit Ederveen). Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992, waarvan in 2003 vrijstelling is verleend om de manege ter plaatse mogelijk te maken. Er is thans een nieuwe afweging noodzakelijk. In het voorliggende advies wordt nader ingegaan op de planologische en ruimtelijke context, na een korte beschrijving van de bestaande situatie en het bouwinitiatief.



Locatie van de te overkappen buitenrijbak



Impressie van de overkapping

Bestaande situatie en bebouwingsvoorstel

Sinds enkele jaren is Manege Zonneveld in bedrijf op de locatie Torenlaan 90. Het bedrijf heeft twee bedrijfsonderdelen: pensionstalling en manege/paardrijlessen. Het gaat daarbij om ten hoogste 40 pensionpaarden en 35 manegepaarden. Naast de nodige stallingsruimten zijn hiervoor een grote rijhal en twee buitenrijbakken beschikbaar. Tevens is uitloop in het Baarnse Bos mogelijk, gebruik makend van ruitersporen. Het voornemen is om de grote buitenrijbak te overkappen. Daarmee kan deze jaar rond gebruikt worden. Dat geeft vooral extra ruimte aan de pensionklanten. Bij slecht weer zijn voor die groep slechts enkele 'resturen' beschikbaar in de rijhal. Bovendien kan dan het aantal lesuren voor de manegepaarden iets worden uitgebreid, waardoor de grote wachtlijst wat zal afnemen.

De betreffende rijbak bevindt zich in het zuidwestelijke deel van het terrein, tegen de bosrand van het Baarnse Bos. De overkapping beslaat de gehele buitenrijbak waarbij ongeveer een meter afstand tot de perceelsgrens wordt aangehouden. De afmetingen van de overkapping bedragen 21x51m. De goot- en bouwhoogten en het materiaalgebruik worden afgestemd op die van de bestaande rijhal.



De te overkappen buitenrijbak



Links de te overkappen buitenrijbak en rechts de bestaande rijhal

Planologische situatie

In november 2003 heeft de Provincie Utrecht de door de gemeente gevraagde verklaring van geen bezwaar verleend (artikel 19 WRO-procedure) voor het perceel Torenlaan 88-90. In dat kader werd geconstateerd dat de realisatie van een manege past als uitbreiding en verbetering van het recreatieve voorzieningenpakket van de gemeente Baarn, met ook een betekenis voor de inwoners van Soest. Tevens zou de manege geen nadelige effecten hebben op de cultuurhistorische en natuurwaarden van het Baarnse Bos. Daarbij leverde het een belangrijke milieuwinst op, doordat het initiatief gepaard ging met het beëindigen van een varkenshouderij op deze locatie (Torenlaan 90). Het melkveegedeelte met de daaraan gekoppelde bedrijfswoning (Torenlaan 88) werd gehandhaafd en is thans nog steeds in bedrijf.

Destijds werd geconstateerd dat de realisering van de manege slechts een geringe overschrijding van de eerder toegestane bebouwde oppervlakte van 3.000m² voor het gehele perceel Torenlaan 88-90 (dus inclusief het melkveegedeelte en bedrijfswoning) met zich mee bracht. Nu gaat het evenwel om een toename van de totale bebouwde oppervlakte van Torenlaan 88-90 tot ruim 4.000m². Dat past niet binnen de intenties van de verklaring van geen bezwaar.

In de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, waarvan een voorontwerp beschikbaar is (d.d. 27 maart 2008) is de situatie op het perceel Torenlaan 88-90 positief bestemd. Daarbij is een splitsing aangebracht in het melkveegedeelte en de manege/pensionstalling. In de voorschriften zijn de bestaande omvang en de maximaal toegestane oppervlakte van de manege/pensionstalling weergegeven: resp. 2.574 en 2.900m². Die uitbreidingsruimte is gebaseerd op het algemene beleidsuitgangspunt dat passende functies in het buitengebied een uitbreiding van 10-15% verkrijgen, om vernieuwingen en aanpassingen aan de eisen van de tijd te kunnen bewerkstelligen. De gevraagde overkapping heeft evenwel een maat van 1.070m², waarmee de totale bebouwde oppervlakte van de manege/pensionstalling zal toenemen tot ruim 3.600m². Dat houdt een uitbreidingsmarge in van circa 40%.

Bovendien is in het voorontwerp-bestemmingsplan aangegeven dat een afstand van 10m tot de bestemmingsgrens moet worden aangehouden en daaraan wordt niet voldaan. Geconstateerd moet worden dat het verzoek van Manege Zonneveld niet past binnen de voorstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied (27 maart 2008). Maar er blijft gedurende de totstandkoming van het bestemmingsplan ruimte voor maatwerk, op basis van de specifieke omstandigheden. In het navolgende wordt daar nader op ingegaan.

Beoordeling

Opzet en omvang

Het overkappen van de buitenrijbak leidt niet tot een verandering van de opzet van Manege Zonneveld. Het aantal pension- en manegepaarden blijft binnen het eerder toegestane maximum van 75 paarden. De overkapping is vooral een kwalitatieve verbetering voor de pensionstalling. Die groep heeft daardoor meer mogelijkheden om te rijden. Het aantal pensionpaarden zal hier niet door toenemen. Daarnaast zorgt de overkapping voor extra lescapaciteit voor de manegepaarden, doordat de bestaande rijhal nu volledig voor de paardrijlessen gebruikt kan worden. Dat levert overigens een beperkte toename op, temeer het aantal manegepaarden niet zal toenemen.

Verkeer en parkeren

De overkapping komt vooral ten goede aan de pensionstalling, een groep die toch reeds elke dag hun paard komt verzorgen. Dat houdt in dat het aantal verkeersbewegingen of de parkeerdruk nauwelijks zal toenemen. Daarbij voldoet de bestaande parkeer- en verkeerssituatie goed en biedt voldoende ruimte voor een eventuele kleine toename van het verkeer.

Ruimtelijke situatie

De locatie van de te overkappen buitenrijbak bevindt zich achterop het perceel, tegen de besloten bosrand van het Baarnse Bos. Daarmee is het bouwwerk reeds verzekerd van een goede landschappelijke inpassing die steeds vereist is bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

De plek wordt bovendien vanaf de straatkant (Torenlaan) aan het oog onttrokken door de woning Torenlaan 94. Die woning is, met het oog op de indringende confrontatie met de manege, reeds voorzien van een beplante aarden wal. Daardoor heeft het realiseren van de overkapping ook geen nadelige invloed op de woonsituatie van Torenlaan 94. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de overkapping in de voorgestelde omvang aanvaardbaar is, maar dat geldt (nog) niet voor de plaatsing. Daarop wordt in het navolgende op ingegaan.



Zicht op de te overkappen buitenrijbak vanaf de kant van de Torenlaan



De woning Torenlaan 94 achter een beplante aarden wal

Effecten op Baarnse Bos

De overkapping bestaat uit de huidige buitenrijbak, een bak die nagenoeg op de perceelsgrens is geplaatst. Nu is dat voor de rijbak nog wel te begrijpen, maar niet voor de overkapping. Door het gebouw zo dicht op de rand plaatsen verslechteren de groeiomstandigheden van de aangrenzende beplanting van het Baarnse Bos en dat is hier ongewenst in relatie tot de cultuurhistorische en natuurwaarden van het Baarnse Bos. In het voorontwerp-bestemmingsplan Landelijk Gebied (27 maart 2008) wordt uitgegaan van een afstand van 10m. Deze maat is afgestemd op de bestemming Recreatieve doeleinden (II) uit het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1992. Anderzijds moet worden geconstateerd dat in dat plan op

uiteenlopende wijze met afstanden tot de bestemmings- of perceelsgrens wordt omgegaan, variërend 6m (watersportdoeleinden), 5m (Tuincentrum, Horeca) of 3m (Bedrijven, Bijzondere doeleinden) tot geen maat (Agrarisch bedrijf, Woning).

In dit specifieke geval kan wellicht volstaan worden met een kleinere afstandsmaat, maar daartoe zou eerst een Flora- en Fauna waardenonderzoek moeten worden verricht. Uit dat onderzoek valt af te leiden in hoeverre sprake is van aantasting van waarden in de directe omgeving.



De bestaande buitenrijbak bevindt zich op de rand van het perceel

Conclusies en aanbevelingen

Samenvattend kan gesteld worden dat er motieven aanwezig zijn om positief te staan tegen over de overkapping van de bestaande buitenrijbak. Het is vooral een kwalitatieve toevoeging, die niet leidt tot een andere opzet van de manege. Met die overkapping kan de manege meer comfort bieden aan de pensionstalling, die vooral deze voorziening zullen gaan gebruiken. Daarnaast levert het een beperkte extra lescapaciteit op waar geen negatieve effecten van uit gaan op verkeer en parkeren. Veeleer kan de manege iets meer tegemoet komen aan de geconstateerde behoefte vanuit Baarn en Soest.

In ruimtelijk opzicht is de voorgestelde omvang van de overkapping niet bezwaarlijk: door de ligging achterop het perceel wordt 'vanzelf' een goede landschappelijke inpassing bereikt. Bovendien houdt het geen verslechtering in van de woonsituatie van Torenlaan 94. Maar de plaatsing dient nader te worden onderzocht. Nu wordt de overkapping te dicht op de perceelsrand voorgesteld wat ten koste gaat van de aangrenzende beplanting van het Baarnse Bos. Met een Flora- en Fauna waardenonderzoek kan worden bepaald of een kleinere maat hier acceptabel is in relatie tot de natuurwaarden van het Baarnse Bos.

Amersfoort, 4 juni 2008