



Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Galgestraat 12'.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Galgestraat 12' vast te stellen.
2. Voor dit plan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Galgestraat 12 is de monumentale boerderij Heiningenhoef gelegen. De eigenaar, de heer Anssems, heeft het voornemen geuit om hier een nieuw landgoed te ontwikkelen: Landgoed Heiningenhoef in combinatie met zijn ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf. De ontwikkeling van het landgoed voorziet in de aanleg van ruim 5 ha nieuwe natuur, de realisatie van twee nieuwe woningen en de bouw van een nieuwe stal ten behoeve van het ter plaatse te handhaven agrarisch bedrijf.

De realisatie van het landgoed past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Teteringen". De gronden zijn hierin namelijk bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en 'Agrarisch bouwvlak' en hierbinnen zijn alleen agrarische ontwikkelingen mogelijk. Om tegemoet te komen aan het verzoek van de heer Anssems en het landgoed planologisch-juridisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Galgestraat 12' opgesteld.

Deze ontwikkeling past binnen het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Verder ligt de locatie in een gebied dat aan wijzigingen onderhevig is i.c. de ontwikkeling aan de noordwestzijde van het plangebied van het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' met grotendeels woningbouw. Bovendien ligt aan de zuidzijde van het plangebied de spoorlijn Tilburg-Breda en het bedrijventerrein Moleneind en aan de oostzijde van de ontwikkeling ligt Rijksweg A27. De aanleg van een nieuw landgoed met de daarbij behorende aanleg van nieuwe (openbare) natuur is daar ruimtelijk gezien een goede tegenhanger voor. Deze nieuwe natuur sluit verder ook weer goed aan op het natuurgebied Cadettenkamp ten noorden van het plangebied.

Beoogd effect van het besluit

De ontwikkeling van een landgoed aan de Galgestraat 12 te Teteringen mogelijk te maken.

Uitvoering van het besluit

Het besluit en het vastgestelde plan worden in het kader van de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd.

Argumenten

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Nu tegen het ontwerp van het bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingekomen kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

Afwegingen

1. Een van de voorwaarden om een landgoed te kunnen ontwikkelen betreft het openbaar zijn van de binnen het landgoed aan te leggen natuur. Daarnaast dient deze natuur uiteraard behouden te blijven en beheerd en onderhouden te worden. Dit alles kan slechts beperkt in het bestemmingsplan worden vastgelegd. In verband hiermee zijn door Anssems deze zaken ook deels vastgelegd in een notariële akte op basis waarvan er zekerheid bestaat dat het landgoed en daarmee de natuur openbaar, behouden en beheerd zal blijven. Een afschrift van deze akte treft u hierbij aan.



2. Met de vaststelling van Koers Gezet 2020 heeft de gemeenteraad keuzes gemaakt ten aanzien van de stedelijke programmering in de stad. Het stedelijk woonprogramma heeft met de zogenaamde 'harde' plannen (bouwvergunning, bestemmingsplan, & realisatieovereenkomsten) praktisch de volledige plancapaciteit bereikt binnen de regionaal gemaakte afspraken tot 2020. Er is beperkte ruimte voor nieuwe plannen. Het programma voor het project aan de Galgestraat maakt onderdeel uit van de weging waarbij rekening is gehouden met het langlopende planvormingproject dat heeft plaatsgevonden en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die onderscheidend is op stedelijk niveau. In het programma voor de periode tot 2020 is voor het project daarom ruimte gereserveerd voor deze 2 woningen. Het te realiseren woonprogramma is daarmee passend binnen de regionaal gemaakte afspraken. De inzet is dan ook gericht op de daadwerkelijke realisatie van het landgoed.

3. Vanwege de verplichte aanleg van minimaal 5 ha openbare natuur is er geen verplichting tot verdere investeringen in het landschap of afdracht in het gemeentelijk groenfonds.

Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden nu rechtstreeks, mits zij ook een zienswijze tegen het ontwerp van het plan naar voren hebben gebracht, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu geen zienswijzen naar voren zijn gebracht kan formeel geen beroep meer tegen het plan worden ingesteld en zal het plan na einde van de beroepstermijn (= termijn ter inzage) onherroepelijk worden. Mocht ondanks het vorenstaande toch iemand beroep instellen zal het plan eerst rechtskracht krijgen en pas na behandeling van het beroep schriftelijk onherroepelijk worden.

Financieel

Vanwege de bouw van 2 extra woningen is het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing en is in principe het vaststellen van een exploitatieplan verplicht. Dit is echter niet noodzakelijk als betaling van de exploitatiekosten (kostenverhaal) anderszins zijn verzekerd. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie met belanghebbende is het op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht gestelde kostenverhaal anderszins verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

- *Communicatie tot nu toe*
Het ontwerp van het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven via het Stadsblad en de Staatscourant en via internet. In de naaste omgeving is een Breda Bericht verspreid waarin de terinzagelegging en de inhoud van het plan zijn bekendgemaakt.
- *Communicatie vanaf nu*
Het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan zullen gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan zal kennis worden gegeven via de Bredase Bode, de Staatscourant en de internetsite.

Burgemeester en wethouders van Breda,

, burgemeester.

, secretaris.



De raad van de gemeente Breda;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Galgestraat 12 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het onder 1 genoemde plan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 19 april 2012.



, voorzitter.



, griffier.