



Raadsvoorstel

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Laanzichtweg 105'

Aantal bijlagen: -1-

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Laanzichtweg 105' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016232003-0401 vast te stellen.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Aan de Laanzichtweg 105 in Teteringen is pensionstalling Stal Balemans gevestigd. De heer M.M.P.C. Balemans is voornemens een extra rijhal te realiseren ter plaatse en daarmee de activiteiten van zijn bedrijf uit te breiden met manegeactiviteiten in de vorm van het geven van instructie-/rijlessen. Er is geen sprake van een toename van het aantal paarden. De locatie ligt aan de rand van stedelijke gebied en het ter plaatse gevestigde bedrijf is in 2003 omgeschakeld van gemengd agrarisch bedrijf met melkvee en varkens naar pensionstalling.

Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Laanzichtweg 105 te Teteringen'. De manegeactiviteiten passen namelijk niet in de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'Paardenpension' (pp) en de extra rijhal past niet binnen de aanduiding 'bouwvlak'. Bovendien moeten de aanwezige parkeerplaatsen en buitenrijbak worden verplaatst om ruimte te maken voor de extra rijhal. Door deze verplaatsing komen de parkeerplaatsen en buitenrijbak (deels) buiten het bestemmingsvlak te liggen.

Op 15 december 2015 is door het college van burgemeester en wethouders een principebesluit genomen en is ingestemd met het initiatief omdat deze locatie geschikte is voor de gewenste ontwikkeling/doorgroei van de bestaande pensionstalling, gelet op de ligging en de reeds aanwezige faciliteiten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen van 17 november tot en met 28 december 2016 teneinde een ieder in de gelegenheid te stellen zienswijzen tegen dit ontwerp in te dienen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect van het resultaat

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Laanzichtweg 105' maakt het planologisch mogelijk om de gewenste manegeactiviteiten en de extra rijhal te realiseren.

Uitvoering van het besluit

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal dit, samen met het vaststellingsbesluit, ter inzage worden gelegd.

Motivering

Pensionstalling Stal Balemans aan de Laanzichtweg 105 ligt in het overgangsgebied tussen de bebouwde kom van Teteringen en het Bosgebied Teteringse Heide en Boswachterij Dorst. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende andere functies aanwezig zoals de golfbaan 'De Haenen', enkele burgerwoningen, bedrijven en een jeugddorp.

Initiatiefnemer constateert dat het aantal pensionpaarden op de locatie terugloopt. Gelet op de toekomstbestendigheid van zijn bedrijf heeft hij gezocht naar andere inkomstenbronnen. Vanuit Teteringen heeft hij diverse verzoeken om rijlessen gekregen. Door het bedrijf uit te breiden met manegeactiviteiten kan tegemoet worden gekomen aan deze vraag en kunnen extra inkomsten



gegenereerd worden. Afhankelijk van de markt kan de bezetting van eigen paarden en de paarden ten behoeve van de pensionstalling verschuiven. Het maximum aantal paarden is echter vastgelegd in de omgevingsvergunning (activiteit milieu (revisie) van 17 maart 2009) en zal niet toenemen.

Gelet op het voorgaande wil initiatiefnemer naast de aanwezige bebouwing een nieuwe rijhal realiseren, aansluitend op de bestaande rijhal. De manege zal gericht zijn op het trainen van paarden. Daarnaast zullen ook lessen worden gegeven aan ruiters met de aanwezige paarden en aan kinderen, bijvoorbeeld in de vorm van een kinderfeestje. In de beoogde situatie is er geen sprake van een toename van het aantal dieren en deze dieren worden ook niet verplaatst.

Planologie

De Laanzichtweg 105 te Teteringen ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Laanzichtweg 105 te Teteringen'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf' met aanduiding 'Paardenpension' (pp). De omvang van het bouwvlak bedraagt 1,1 ha.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestemming 'Bedrijf' en een deel van de naastgelegen bestemming "Agrarisch gebied met Landschappelijke waarden" gewijzigd naar de bestemming 'Sport', de omvang van het bestemmingsvlak bedraagt 1,35 hectare. Het bouwvlak verandert van vorm maar blijft in omvang gelijk (1,1 ha).

Ladder van duurzame verstedelijking

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een manege aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, vergelijkbaar met een indoor sportaccommodatie. De Ladder van Duurzame verstedelijking is dan ook van toepassing.

Het betreft hier een beperkte uitbreiding van een bestaand niet agrarisch bedrijf (pensionstalling). De gewenste manegeactiviteiten voorzien in een bestaande behoefte, vanuit het dorp Teteringen hebben initiatiefnemers immers al diverse verzoeken gekregen voor het geven van rijlessen. Ten behoeve van de paarden in de pensionstalling is het noodzakelijk om te kunnen beschikken over agrarisch gronden (weilanden). De locatie is goed ontsloten.

Verordening ruimte

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet rekening gehouden worden met de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik, het concentreren van bebouwing en voorzieningen, omliggende functies en waarden en het verbeteren van landschap (in brede zin van het woord). In de Verordening ruimte is deze verplichting neergelegd en de gemeente Breda heeft de kwaliteitsverbetering van het landschap vervolgens nader uitgewerkt in de Landschapsinvesteringsregeling Breda.

Om de bebouwing en voorzieningen te concentreren is een vormverandering van het bouwvlak nodig. Deze vormverandering maakt het mogelijk de nieuwe rijhal aansluitend aan de bestaande rijhal te bouwen. De huidige aanwezige parkeerplaatsen worden verplaatst en worden aansluitend aan de lange (westelijke) zijde van de hal gepositioneerd. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik biedt deze opstelling het beste resultaat en biedt bedrijfstechnisch ook de beste oplossing.

Op basis van de Landschapsinvesteringsregeling Breda vallen de uitgebreide bouw- en gebruiksmogelijkheden in categorie 2 van de Landschapsinvesteringsregeling Breda. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt ingevuld middels het realiseren van een bomenlaan met solitaire Lindes langs het reeds aanwezige zandpad. Hiermee wordt de noordelijke laan van het voormalige landgoed Laanzicht hersteld.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijke geborgd.

Structuur 'Groenblauwe mantel' en aanduiding 'Beperking veehouderij'

De planlocatie is gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' en de aanduiding 'Beperking veehouderij'. Een bestaand niet-agrarische functie mag binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' onder voorwaarden uitbreiden. Met de aanduiding 'Beperking veehouderij' wordt voorkomen dat op de betreffende gronden een uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij plaatsvindt.



Aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan en in het plangebied is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan.

Verkeersaantrekkende werking

Het bedrijf wordt uitgebreid met manegeactiviteiten maar het zwaartepunt blijft liggen bij pensionstalling. Het aantal paardenboxen en daarmee het aantal paarden neemt niet toe. De locatie is goed ontsloten en het is dan ook niet de verwachting dat de uitbreiding van bebouwing en activiteiten zal leiden tot een toename van verkeer die niet afgewikkeld kan worden op de bestaande infrastructuur.

Tervisielegging

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan van 17 november t/m 28 december 2016 zijn geen zienswijzen ingekomen.

Er zijn geen (ambtshalve) aanpassingen in het plan nodig ten opzichte van de ontwerpversie. Het plan kan derhalve ongewijzigd door de raad worden vastgesteld.

Juridisch

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden rechtsreeks beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan verkrijgt rechtskracht na de ter inzage termijn van 6 weken, tenzij naast beroepschriften ook verzoeken om voorlopige voorziening worden ingediend. Indien dit het geval is, verkrijgt het plan pas rechtskracht nadat op die verzoeken is beslist en deze worden afgewezen.

Financieel

De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is alleen mogelijk door aanpassing van het planologische regime. De initiatiefnemers zijn financieel drager van het project. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor realisatie. Er is tussen partijen een overeenkomst gesloten en het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer nodig.

Communicatie

Communicatie tot nu toe

Een Breda bericht is verspreid in november 2016

Communicatie vanaf nu

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan worden gepubliceerd in de Bredase bode, de Staatscourant, de gemeentelijke website en op overheid.nl en gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester



, gemeentesecretaris

Bijlagen

-Bestemmingsplan Buitengebied Teteringen, Laanzichtweg 105



Raadsbesluit

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Teteringen, Laanzichtweg 105'

Aantal bijlagen: 0

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, Laanzichtweg 105' met identificatienummer NL.IMRO.0758.BP2016232003-0401 vast te stellen;
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 9 maart 2017

, voorzitter

, griffier