

Burgemeester en wethouders

Datum 20 juni 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, deelplan Gedempte Hoofddiep 26, Kerkenveld

Wij willen

De uitbreiding van de manege aan Gedempte Hoofddiep 26 te Kerkenveld mogelijk maken.

Wij besluiten

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, deelplan Gedempte Hoofddiep 26, Kerkenveld" met planidentificatienummer NL.IMRO.1690.2022BP1002016-ON01' met bijbehorende ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Want

Ad 1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 mei t/m 14 juni 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen. Het bestemmingsplan is nu zover gevorderd dat de gemeenteraad moet besluiten over de vaststelling.

Ad 1.2 Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld

Het voorgenomen bouwplan en bijbehorende gebruik is niet mogelijk binnen de huidige planologische kaders. Daarom moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Ad 2. De kosten zijn anderszins verzekerd

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. Voor het plan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal, inclusief planschaderisico, afgedekt

Maar

n.v.t.

Achtergrond

De paardenhouderij/manege aan de Gedempte Hoofddiep 26 te Kerkenveld wil het bestaande bedrijf uitbreiden. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan omdat de bedrijfsactiviteiten niet meer aansluiten bij de vigerende agrarische bestemming. Om het plan alsnog mogelijk te maken is het noodzakelijk een juridisch-planologische procedure te volgen om de huidige bestemming te wijzigen in de bestemming 'Sport-Manege'. Ook zal in deze procedure het bouwvlak in zuidelijke richting worden vergroot.

Met de bouwvlakvergroting kan het bedrijfsperceel beter worden benut ten behoeve van de bestemming. Dit zal dit niet betekenen dat het gehele perceel wordt volgebouwd met stallen. Het zorgt echter wel voor meer uitbreidingsmogelijkheden en ook de mogelijkheid om te investeren in duurzaamheid en paarden welzijn.

In totaal maakt het planvoornemen de bouw van 2.475 m² bedrijfsbebouwing mogelijk aanvullend op de huidige toegestane hoeveelheid van 2.500 m² waardoor er totaal 4.975 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig zal zijn.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan van het gehele plangebied gerealiseerd kan worden.

Conform artikel 3.1.1 Bro is het conceptbestemmingsplan voor vooroverleg verstuurd. Vanuit het Waterschap Drents Overijsselse Delta is aangegeven dat de waterparagraaf aangevuld dient te worden met de informatie van het waterschap zelf. Hierop is paragraaf 4.7 aangevuld.

De provincie Drenthe heeft aangegeven dat het plan gepaard dient te gaan met een erfinrichtingsplan dat inzicht geeft op de impact op de zichtbaarheid van het achterliggende gebied. In bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan is het inrichtingsplan bijgevoegd. Tevens is paragraaf 2.3 van de toelichting hierop aangevuld en is het inrichtingsplan vastgelegd in de regels. De provincie heeft aangegeven in te kunnen stemmen met toegevoegd inrichtingsplan.

Met de burenen, in een straal van 250 meter rondom de locatie, is gesproken over het planvoornemen. Van deze gesprekken is een verslag gemaakt. Deze is bijgevoegd als bijlage 3 aan de toelichting van het bestemmingsplan. De reacties van de burenen zijn positief. De burenen geven aan dat ze geen hinder van het bedrijf ervaren. En ook gaven ze aan dat het bedrijf er netjes bij ligt. Het plan kan rekenen op goedkeuring van de burenen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

De financiële gevolgen zijn

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Voor het plan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal, inclusief planschaderisico, afgedekt. Het college heeft op 16 augustus 2022 reeds ingestemd met betreffende anterieure overeenkomst.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet laten vaststellen. Hiervoor zijn echter geen argumenten.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, deelplan Gedempte Hoofddiep 26, Kerkenveld"
- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit