

Naam: E.R. Jasper
Datum: 28 januari 2020
Team/teamonderdeel: ADV Advies
Telefoonnummer: 541153

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Hoofdpoging

Portefeuillehouder

Vaststelling bestemmingsplan De Gravenruiters
Hoofdtakveld **Volkshuisvesting, ruimtelijke**
ordening en stedelijke vernieuwing
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan de Gravenruiters heeft ter inzage gelegen. Het gaat om de ontwikkeling van een paardrijaccommodatie voor mensen met een beperking aan de Plesmanweg. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De ontvangen zienswijzen te beantwoorden met de zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan De Gravenruiters';
2. Het bestemmingsplan 'De Gravenruiters' (planid:NL.IMRO.0141.00025-BP31) ongewijzigd vast te stellen
3. Het bestemmingsplan 'De Gravenruiters' in elektronische vorm vast te leggen bestaande uit geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0141.00025-BP31 met de daarbij behorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) versie (26-09-2017);
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Stichting De Gravenruiters Almelo is (tijdelijk) gevestigd aan de Plesmanweg, op de hoek met de Kolthofsingel in Almelo. De Stichting maakt het mogelijk voor mensen met een handicap of sociale / emotionele problemen uit Almelo en omgeving onder professionele begeleiding aangepast te kunnen pony- of paardrijden. Een geheel nieuwe accommodatie is benodigd om het beoogde kwalitatieve aanbod te kunnen bieden aan de deelnemers. Hiervoor heeft het ontwerpbestemmingsplan 'De Gravenruiters' ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

De gevraagde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan hierop aan te passen, zodat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een paardrijaccommodatie met een maatschappelijke doelstelling (manege).

Argumenten voor

1.1 Hiermee wordt een gemeentelijke reactie op de zienswijzen gegeven.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Gravenruiters' heeft van 21 maart 2018 t/m 1 mei 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie:

- Zienswijze van eigenaar ten noordwesten en noordoosten naastgelegen percelen

Beide percelen grenzen aan het plangebied en zijn voorzien van een agrarische bestemming. De eigenaar heeft eerder verzocht om woningbouw te kunnen plegen op één van deze gronden, maar dat verzoek is door ons afgewezen. De reden hiervoor is onder meer om verrommeling in het buitengebied tegen te gaan en om het behoud van de landschappelijke en/of natuurwaarden. Daarbij is woningbouw in het buitengebied niet mogelijk op basis van ons beleid 'kaderstelling landelijk gebied'. De eigenaar kan zich om deze reden niet verenigen met onderstaande ontwikkeling. Het realiseren van een manege is echter een ontwikkeling die niet binnenstedelijk ingepast kan worden. Een paardenmanege is aanverwant aan een agrarische bestemming en is hiermee bij uitstek passend in een landelijke omgeving. Aan de noordzijde van het plangebied aan de Van Riemsdijkweg 9 is al een paardenbak gesitueerd en vindt hiermee aansluiting. Het behoud van de bestemming 'agrarisch met waarden' wordt zoveel mogelijk nagestreefd. Dit uit zich onder meer door de specifieke bestemming 'Maatschappelijk', waarin alleen een manege is toegestaan voor zorggerelateerde doeleinden. Een manege is een passende functie bij de landelijke omgeving. Er zijn geen andere maatschappelijke activiteiten toegestaan, aangezien deze wél binnenstedelijk zijn op te lossen.

Appellant geeft aan dat de bebouwing een grote inbreuk levert op het landschap. Voor de ontwikkeling is een landschapsinpassingsplan (terreinplan) opgesteld, zodat zo min mogelijk inbreuk plaatsvindt op het aspect 'waarden'. Met het opstellen hiervan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de feitelijke situatie. Uitvoering van deze landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in het terreinplan, is een verplichting. Verder geeft appellant aan dat er sprake is van geuroverlast door de mestopslag. Er wordt echter voldaan aan alle afstandscriteria ten opzichte van woningen, waardoor er geen sprake is van onevenredige overlast.

- Zienswijze van eigenaar ten noorden naastgelegen perceel

Het gaat om het perceel aan de Van Riemsdijkweg 9, waarop de indiener ook woonachtig is. Hij heeft vanaf zijn achtertuin zicht op de te realiseren manege. Op zijn perceel is eveneens een paardenbak gesitueerd en ligt tussen de woning en de manege in. Hij ziet graag een andere situering van het gebouw, want dit leidt tot een belemmering van uitzicht, aantasting van privacy en verstening van de directe omgeving. Op basis van het landschapsinpassingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving.

Voor de volledige gemeentelijke reactie wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzenreactienota 'Bestemmingsplan De Gravenruiters'.

1.2 De indieners van de zienswijzen zijn gehoord door de raadscommissie bestemmingsplannen.

Alle indieners van de zienswijzen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijzen tijdens de raadshoorzitting bestemmingsplannen op 13 mei 2019. Het verslag is als bijlage opgenomen.

2.1 Hiermee wordt een actueel toetsingskader gevormd.

Het complex van de Gravenruiters kenmerkt zich door veel losse gebouwen, portacabins en een tijdelijke rijhal die weinig ruimtelijke samenhang kennen. Ook laat de beeldkwaliteit te wensen over. De nieuwe ontwikkeling zal hier verbetering in aanbrengen doordat het complex wordt vervangen door een permanente manege. Er is daarbij een maatschappelijke behoefte aan het continueren van de voorziening voor aangepast pony- en paardrijden. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in een duurzame oplossing.

3.1 Hiermee wordt voldaan aan de digitale verplichting.

Het digitale bestemmingsplan is leidend. Met de benoeming van het geldende GML- en DXF-bestand is duidelijk welk bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.1 Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat er voor de gemeente geen uitvoeringskosten aan het bestemmingsplan verbonden zijn.

Kanttekeningen

1.1 Aan de zienswijzen wordt niet tegemoet gekomen.

Omdat niet aan de zienswijzen tegemoet wordt gekomen, kunnen juridische procedures niet worden uitgesloten. Een eventueel beroep kan leiden tot een vertraging van de procedure om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

1.2. De Raad van State heeft een uitspraak gedaan over de PAS.

Er is landelijke opschudding over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor fysieke projecten. Uit het stikstofonderzoek voor deze ontwikkeling blijkt dat er geen gevolgen zijn voor de Natura 2000-gebieden.

2.3 Planschade

Tegen elk planologisch besluit kan een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden gevraagd. Dat geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan. Een aanvraag moet echter wel aan een aantal voorwaarden voldoen, zoals het normaal maatschappelijk risico en de voorzienbaarheid. Gezien de tijd tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is er sprake van passieve risicoaanvaarding. Men heeft in deze periode geen concreet verzoek ingediend voor een ontwikkeling op het eigen perceel. Hierdoor is de kans op het honoreren van een planschadeverzoek minimaal.

Alternatieven

Er is onderzocht of samenwerking/realisatie mogelijk is op het terrein van het Twents Hippisch Centrum (De Looleeruiters). Dit blijkt niet mogelijk te zijn, omdat de gebruiksintensiteit van de huidige manege te hoog is om de activiteiten van de Gravenruiters in te passen. Ook de toevoeging van een extra rijhal zal een te groot beslag leggen op de beschikbare ruimte van het Twents Hippisch Centrum. Hierdoor zou een activiteit als de Almeloëse Ruiterdagen niet meer mogelijk zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

Het initiatief wordt bekostigd door middel van de verkoop van de grond, giften en crowdfunding. De Ridderlijke Duitse Orde (RDO) koopt de grond van De Gravenruiters en stelt deze vervolgens in erfpacht ter beschikking. Op deze wijze worden er financiële middelen gegenereerd om de bouw te bekostigen. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat deze manier van financieren haalbaar lijkt.

Er zijn aan het initiatief voor de gemeente geen kosten verbonden. Procedurele kosten worden via de legesverordening opgelegd. Met de Stichting de Gravenruiters is een planschadeovereenkomst gesloten.

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld wordt deze ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend door belanghebbenden, voor zover deze ook een zienswijze hebben ingediend.

Bijlagen

- Zienswijzenreactienota bestemmingsplan 'de Gravenruiters', kenmerk INT-1967495;
- Vast te stellen bestemmingsplan 'De Gravenruiters', kenmerk: INT-2071260;
- Verslag raadshoorzitting 13 mei 2019, kenmerk: INT-1967773;

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

Gedaan in de openbare vergadering van 17 maart 2020,

de griffier,

de burgemeester,

drs. C.M. Steenbergen

A.J. Gerritsen