

**Bestemmingsplan Ter Apel Dorp, partiële
wijziging 2014**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Ter Apel Dorp, partiële wijziging 2014

V A S T G E S T E L D

Inhoud

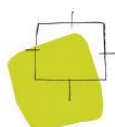
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

24 november 2015

Projectnummer 250.00.03.90.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Bron: Google Earth

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige en nieuwe situatie	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Nieuwe situatie	11
3	Beleid	13
4	Onderzoek	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Ecologie	15
4.3	Archeologie	17
4.4	Water	17
4.5	Bodemonderzoek	17
4.6	Externe veiligheid	17
5	Juridische vormgeving	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Planopzet	19
5.3	Bestemmingen	20
6	Economische uitvoerbaarheid	21
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Inleiding



Op 22 januari 2013 is het bestemmingsplan Ter Apel Dorp door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is ruimte gegeven om de manege in Ter Apel aan de Heembad 45 te verplaatsen naar de sportvelden ten zuiden van de Nulweg, aan de noordkant van het dorp.

Op de manegelocatie is middels een specifieke wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid voor het bouwen van nieuwe woningen.

Echter, door gewijzigde inzichten en beleidswijzigingen vanuit financieel en milieukundig oogpunt is gebleken dat het niet wenselijk is de manege te verplaatsen. Daarbij heeft de manege aangegeven wat meer ruimte ten behoeve van de realisatie van een inrijhal en stallen nodig te hebben. Hieraan verleent de gemeente medewerking.

Dit bestemmingsplan heeft dan ook tot doel de oorspronkelijke situatie van de manege vanuit juridisch-planologisch oogpunt goed te regelen. Daarbij is enige ruimte gevonden voor het uitbreiden van het oorspronkelijke bouwvlak voor de inrijhal en de stallen. Hiervoor is een partiële wijziging van het moederbestemmingsplan Ter Apel Dorp noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

Het bestemmingsplan bestaat uit twee gebieden; de locatie Heembadweg 45 (waar de huidige manege gevestigd is en blijft) en de geplande, nieuwe locatie aan de Nulweg (deze locatie zal als vestigingsplek voor de manege komen te vervallen). De locatie Heembadweg heeft nu de bestemming Groen met een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw. De locatie Nulweg heeft een specifieke aanduiding 'manege' binnen de bestemming Sport.

Hierna is een uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan opgenomen

AANLEIDING

PLANGEBIED



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Ter Apel Dorp

LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en nieuwe situatie. In het hoofdstuk Beleid wordt beknopt het relevante beleid beschreven. Daarna volgt een hoofdstuk met onderzoeks- en milieuaspecten. In het hoofdstuk Juridische vormgeving wordt ingegaan op de juridische aspecten van deze partiële herziening, en tot slot worden in de laatste hoofdstukken de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

Huidige en nieuwe situatie



2.1

Huidige situatie

De manege Kraalhoeve is sinds de jaren zeventig aan de Heembadweg 45 in de kern Ter Apel gevestigd. Rondom de manege is het oorspronkelijke Kloosterbos gesitueerd. In de manege is de Paardensportvereniging De Kloosterruiters actief. In de manege vinden (vonden) allerlei activiteiten met betrekking tot het paard/ponyrijden plaats; van stalhuur en wedstrijdspringen tot rijles voor mensen met een beperking.

De bebouwing en inrichting van de manege is voor een deel gedateerd of verouderd. Dit hangt samen met het feit dat de manege in eerste instantie verplaatst zou worden. Door veranderende milieuwetgeving en de gewijzigde financiële stand van zaken is modernisering en uitbreiding van de bestaande bebouwing op de huidige locatie een beter alternatief dan de voorgenomen nieuwvestiging nabij de Nulweg.

2.2

Nieuwe situatie

Hierna is de situatieschets met de nieuwbouw weergegeven. De aanwezige bebouwing wordt gerenoveerd. Aan de oostzijde van de bestaande bebouwing wordt een nieuwe inrijhal, zo ook stallen gerealiseerd. De inrijhal kent een omvang van ruim 30 m bij 65 m en heeft een hoogte van maximaal 8,5 m. De stallen zijn circa 15 m bij 65 m met een hoogte van 4,5 m. De bebouwing zal een sobere kleurstelling hebben, passend in het beboste landschap en de al aanwezige bebouwing.

Beleid 3

In het vastgestelde bestemmingsplan Ter Apel Dorp wordt uitgebreid ingegaan op het relevante overheidsbeleid. Er is met betrekking tot de manege geen specifiek beleid door provincie of rijk geformuleerd.

Het specifieke, voor deze locatie relevante beleid is ook weergegeven in het collegebesluit d.d. 14-10-2014 en in het bestemmingsplan Ter Apel dorp, dat hieronder aan de orde komt.

In het bestemmingsplan Ter Apel dorp (vastgesteld 22-01-2014) heeft het plan-gebied aan de Nulweg een sportbestemming met de aanduiding 'manege'. De aanduiding heeft vervolgens een bouwvlak. De locatie aan de Heembadweg heeft grotendeels de bestemming Groen met een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming.

BESTEMMINGSPLAN
TER APEL DORP

Vanwege milieutechnische en financiële overwegingen is door het college be-sloten de manege op de huidige locatie te vernieuwen en te moderniseren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Dit houdt in dat de wijzi-gingsbevoegdheid naar wonen wordt verwijderd en de manege op de huidige locatie de ruimte wordt geboden voor uitbreiding. Dit houdt eveneens in dat de aanduiding 'manege' en het bijbehorende bouwvlak worden verplaatst van de Nulweg naar de Heembadweg. De bestemming Groen wordt gewijzigd in een bestemming Sport.

COLLEGEBSLUIT

O n d e r z o e k

4

4.1

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan Ter Apel Dorp is een groot aantal onderzoeken verricht. Hierop zijn onderliggende onderzoeken gebaseerd. Het onderzoek naar geluid hoeft niet plaats te vinden, omdat een manege in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige bestemming is.

Wel is onderzoek naar milieueffecten in de omringende omgeving van belang. Aangezien er geen sprake is van grootschalige wijzigingen (zowel fysiek-ruimtelijk als in aantallen bezoekers en gebruik van de manege) wordt ervan uitgegaan dat de manege in de komende jaren -net zoals nu- geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaakt.

De vorenstaande opmerking leidt er eveneens toe dat luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig wordt geacht. Dit bestemmingsplan zal niet leiden tot een onevenredige toename van bezoekers en activiteiten die de lucht in betekenende mate zullen verontreinigen.

4.2

Ecologie

Het plan ligt binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Uit het plan dient te blijken of ten behoeve van de ontwikkeling bomen gekapt moeten worden. Indien dit het geval is, zal overeenkomstig artikel 4.31 van de Provinciale Verordening schade zoveel mogelijk moeten worden voorkomen en de resterende schade volledig worden gecompenseerd. Per saldo zal er een netto winst moeten optreden voor de belangrijke kenmerken en waarden in termen van areaal, kwaliteit en samenhang.

Inzichtelijk dient te worden of er sprake is van een significante aantasting van de kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur en, indien dit het geval is, op welke wijze deze zal worden gemitigeerd en gecompenseerd op een zodanige wijze dat er meerwaarde ontstaat voor de ecologische hoofdstructuur.

In bijlage 16 behorende bij de Provinciale Verordening staan de volgende kenmerken en waarden:

- Landschappelijke karakteristiek: beekdal Ruiten Aa
- Abiotische kenmerken: hoge oppervlaktewateren en grondwaterstanden in beekdal:

- natuurlijk peilbeheer;
- kwel;
- meanderende/stromende beek;
- kwaliteit water, bodem en lucht;
- rust.
- Waarden:
 - bloemrijke graslanden;
 - natte en vochtige loofbossen;
 - (avi)fauna;
 - beek levensgemeenschappen.

Gezien de beperkte ruimtelijke (fysieke) ingreep wordt ervan uitgegaan dat de bovengenoemde kenmerken en waarden niet worden aangetast. Immers, het terrein is al in gebruik als manege (en daarbij behorende voorzieningen) en het terrein grenst aan de woonwijk en wordt in feite door een weg gescheiden van het beekdal. Het gaat om een herschikking van voorzieningen en het plaatsen van een inrijhal op een reeds open terrein dat nu als buitenbak is ingericht.

Daarmee is er dan ook geen sprake van aantasting van abiotische kenmerken.

Ten aanzien van de waarden (categorie natte en vochtige loofbossen) zal ten behoeve van de herschikking van de voorzieningen en de bouw aan de voorzijde circa 20 bomen worden verwijderd voor de realisatie van de nieuwe buitenbak. In verband met de wijziging van de toegang tot de achterzijde zullen vijf bomen verwijderd worden en ter plaatse van de nieuwbouw van de inrijhal worden drie bomen gekapt.

De stalling van de pony's wordt verplaatst waardoor ook de uitloopruijnte aan de zuidwestzijde wordt verwijderd. Deze vrijgekomen ruimte zal worden gebruikt voor de compensatie van de bomen die komen te vervallen (zie hiervoor ook hoofdstuk 2 betreffende de huidige en nieuwe situatie).

Conclusie derhalve is dat er bij de uitvoering van de plannen rekening wordt gehouden met een zorgvuldige inrichting en de benodigde compensatie. Deze conclusie en de hierboven beschreven bevindingen zijn in het onderstaande ecologisch veldonderzoek nader gestaafd en uitgewerkt (zie hiervoor de bijlage).

CONCLUSIE VELDBEZOEK

Uit het veldbezoek en het daarbij behorende onderzoek is naar voren gekomen dat geen vooronderzoek in het kader van de Ffw of een voortoets in het kader van de Nbw 1998, dan wel een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Met inachtnaame van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht. Het is aan de provincie Groningen om de conclusie omtrent beschermde gebieden in het kader van de EHS te bevestigen.

4.3

Archeologie

Het betreft gronden met een 'hoge trefkans' of een 'middelhoge trefkans'. Dit zijn de zogenaamde IKAW-terreinen. Voor deze gronden geldt dat bij bodemin-grepen dieper dan 40 cm en groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Dit wordt nader onderzocht in het kader van de omgevingsvergunning. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er niet dieper dan 40 cm in de grond wordt gegraven, zo ook komt de nieuwbouw ter plaatse van de (gewoelde grond van) de buitenbak.

4.4

Water

Op 11 maart 2015 is de watertoets online ingevuld via www.dewatertoets.nl. De resultaten hiervan zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's. In het plangebied wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het overtollig hemelwater wordt in de bodem geïnfiltreerd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit waterschap te worden betrokken.

4.5

Bodemonderzoek

In het kader van de omgevingsvergunning zal een onderzoek naar de milieuhy-giënische gesteldheid van de bodem plaatsvinden. Op dit moment zijn er geen redenen om aan te nemen dat de grond verontreinigd zou zijn.

4.6

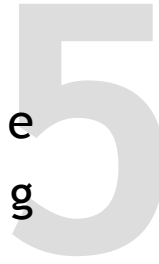
Externe veiligheid

In en nabij het plangebied zijn geen inrichtingen, wegen (vaarwegen, spoorwe-gen en autowegen) en buisleidingen gelegen die een planologische beperking opleveren in verband met de ontwikkeling van onderhavig bestemmingsplan.



Uitsnede risicokaart

Juridische vormgeving



5.1

Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend.

5.2

Planopzet

Het bestemmingsplan is een partiële wijziging van het bestemmingsplan Ter Apel Dorp. Omdat de manege toch op de locatie aan de Heembadweg blijft, betekent dit een wijziging van het moederplan op twee punten, te weten op de locatie van de manege aan de Heembadweg, dat de bestemming Groen had gekregen en waarvoor een wijzigingsbevoegdheid was opgenomen voor woningbouw, en op de locatie aan de Nulweg die was bestemd en aangeduid als nieuwe locatie van de manege en waar een bouwvlak was opgenomen.

Voor de herontwikkeling en nieuwbouw van de manege is een passende regeling opgesteld, gebaseerd op het (moeder)bestemmingsplan Ter Apel Dorp. Omdat het een partiële wijziging betreft, zijn alleen die regelingen opgenomen die voor het plangebied gelden. Om de relatie met het moederplan te leggen, is een relatiebepaling opgenomen.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar het overzichtskaartje, respectievelijk naar de verbeelding.

5.3

Bestemmingen

Sport

De manege is bestemd als Sport en heeft de aanduiding 'manege' gekregen. Ook is een bouwvlak opgenomen. Zoals al eerder vermeld, is de manege op dit moment ook al op deze plek aan de Heembadweg gevestigd. Om de bouw van een nieuwe rijhal mogelijk te maken, is het bouwvlak hierop aangepast.

Bos

Voor het noordelijk deel van het plangebied (Nulweg) is de bestemming Bos opgenomen, conform de feitelijke situatie. In het bestemmingsplan Ter Apel Dorp was deze bosrand bestemd als Sport ten behoeve van de manege. Voor het zuidelijk deel van het plangebied (Heembadweg) is de bestemming Bos overgenomen conform het bestemmingsplan Ter Apel Dorp.

Water

In het zuidelijk deel van het plangebied (Heembadweg) is het water bestemd conform het nu geldende bestemmingsplan.

Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is exact overgenomen uit het bestemmingsplan Ter Apel Dorp.

Het betreft gronden met een 'hoge trefkans' of een 'middelhoge trefkans'. Dit zijn de zogenaamde IKAW-terreinen. Voor deze gronden geldt dat bij bodemingrepen dieper dan 40 cm en groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Relatiebepaling

In de relatiebepaling is de relatie met het bestemmingsplan Ter Apel Dorp vastgelegd.

Bepaald is dat de 'wro-zone - wijzigingsgebied 2', zoals dat in het bestemmingsplan Ter Apel Dorp was opgenomen, is vervallen. Verder is bepaald dat de overige bepalingen van dat bestemmingsplan van toepassing blijven, voor zover niet anders is bepaald in het voorliggende partiële wijzigingsplan.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Aan ontwikkeling van dit plan zijn kosten verbonden, die door initiatiefnemer en gemeente zijn opgebracht. Hiertoe zijn een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer opgesteld en een exploitatieopzet gemaakt. Hieruit blijkt dat het voornemen uitvoerbaar wordt geacht. Op basis van het voorgaande hoeft eveneens geen exploitatieplan te worden opgesteld.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Met de provincie is allereerst informeel overleg geweest omtrent de ontwikkelingen, zoals voorgestaan in dit bestemmingsplan. Ook is vooroverleg geweest met de provincie. De provincie heeft een tweetal opmerkingen; omtrent de ecologische hoofdstructuur en het verwijderen van de dubbelbestemming Waarde - Natuur. Deze twee opmerkingen hebben geleid tot aanvulling en aanpassing van het voorontwerpplan. De vooroverlegreactie is als bijlage toegevoegd.

Eventuele zienswijzen kunnen ten tijde van de termijn van tervisielegging van het ontwerpplan worden ingediend.