

Afdeling Ruimtelijke Plannen

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing om planologisch af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo ten behoeve van de aanvraag van de Maatschap Arends-Karssens d.d. 6 december 2011 om omgevingsvergunning te verlenen voor het verruimen van het gebruik van de bestemming van het perceel Kanaalweg West 5 te Assen.

Beschrijving van het projectgebied

Het plan is geprojecteerd op het perceel Kanaalweg West 5 te Assen, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Y nr. 00232 en Y nr. 00222. Het perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Herziening art. 30 WRO".

Beschrijving van de huidige situatie

De locatie ligt in het buitengebied aan de noordzijde van de gemeente Assen. De Kanaalweg West is een smalle weg langs het Noord Willemskanaal. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan een klein natuurgebied.

De percelen langs de Kanaalweg hebben een agrarisch karakter. De langs de Kanaalweg West aanwezige bebouwing is enerzijds gelegen op grote onderlinge afstand en is anderzijds gelegen op enige afstand van de weg.

De percelen kenmerken zich door dat er op elk perceel een woonhuis en een of meerdere opstallen zijn gesitueerd.



Beschrijving van het plan

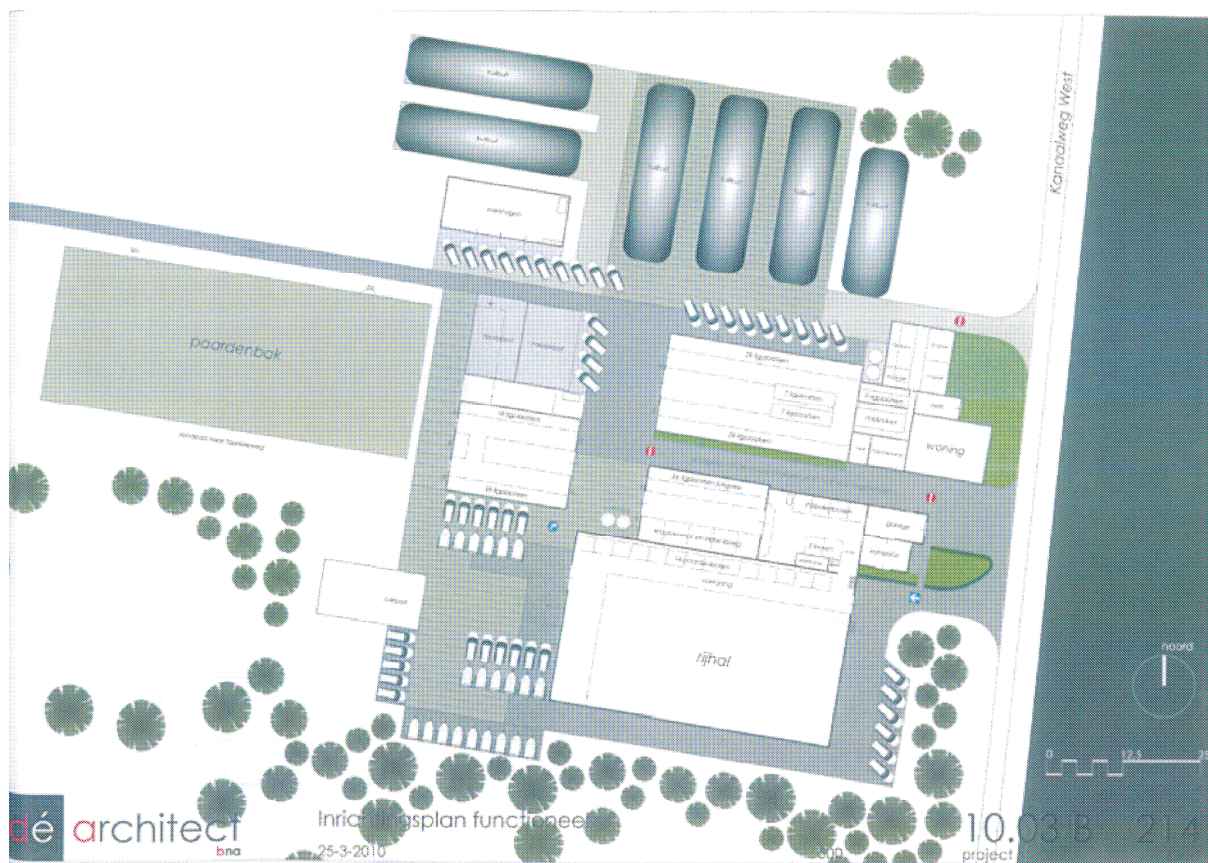
Het plan is gebaseerd op het 'Inrichtingsplan voor het perceel Kanaalweg West 5 te Assen' d.d. 25-3-2010 van dé architect. Het is de bedoeling om op basis van dit inrichtingsplan een paardenhouderij te realiseren.

Op het perceel aan de Kanaalweg West 5 is reeds een agrarisch bedrijf gevestigd. Daarnaast is op het perceel een loods gesitueerd waarin 14 paardenboxen ten behoeve van een paardenpension, en een rijhal met een paardenrijbak is ondergebracht. Deze rijhal heeft een afmeting van 27,5 meter x 46 meter, met een omvang van 1265 m².

Voorts ligt op het perceel een buiten-paardenrijbak met afmetingen van 27,5 meter x 60,5 meter, met een omvang van 1543 m².

Aanvrager wil de bestaande loods, alsmede de bestaande buiten-paardenrijbak op het perceel laten gebruiken door een regionale rijvereniging t.b.v. manegeactiviteiten. De manegeactiviteiten omvatten het beoefenen van de springsport, de dressuursport en de mensport ten behoeve van de leden van de rijvereniging. Voorts zullen er op het perceel hippische wedstrijden worden gehouden.

Het perceel is zodanig ingericht dat parkeren van personenwagens en paardentrailers van bezoekers voor zowel reguliere trainingen als wedstrijden, op eigen erf kan plaatsvinden.



Geldende planologische situatie

Het bestemmingsgebied "Buitengebied Herziening art. 30 WRO" is voor deze locatie vigerend. In dit bestemmingsplan zijn de gronden waarop het plan betrekking heeft, bestemd als 'Essen en veldontginningen' met de aanduiding, 'grondgebonden agrarisch bedrijf'.

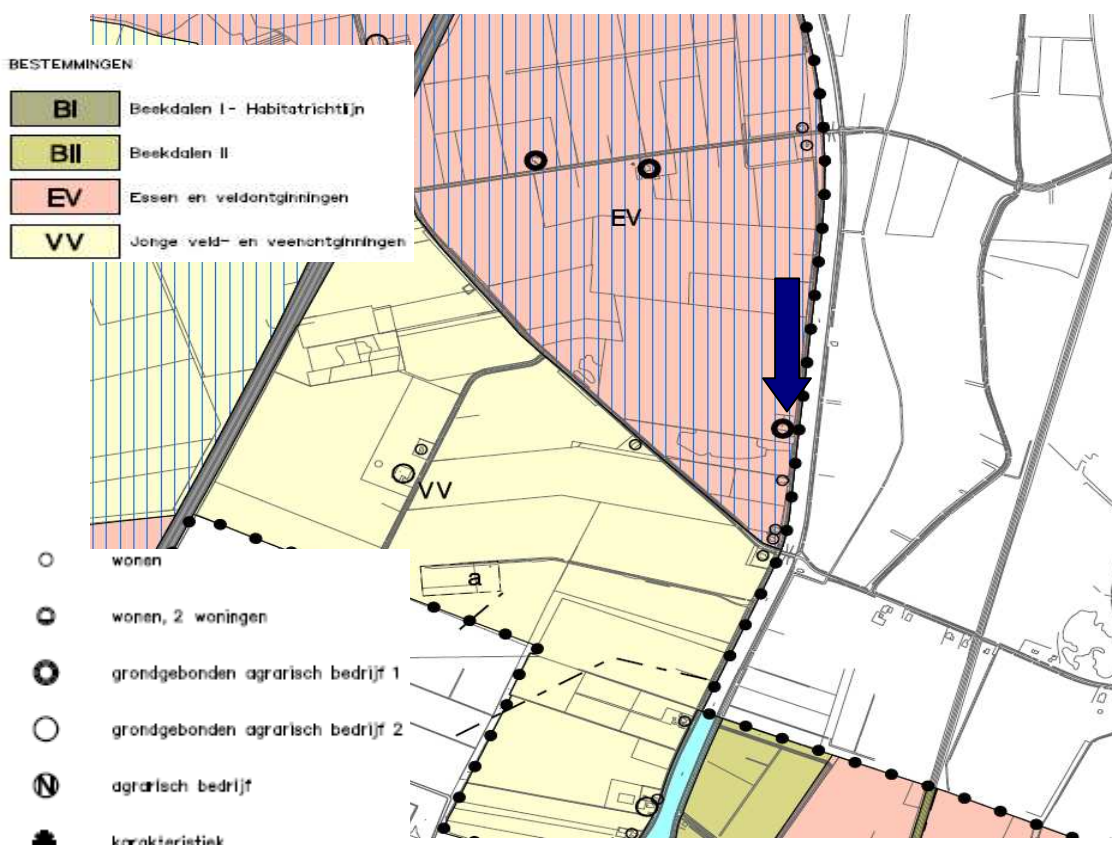
Afwijking van het geldende regime

De huidige bestemming 'Essen en veldontginningen' met de aanduiding, 'grondgebonden agrarisch bedrijf 1', staat niet toe dat op het perceel Kanaalweg West 5 manegeactiviteiten worden ontplooid. Het onderhavige bestemmingsplan kent weliswaar de aanduiding 'manege', echter deze aanduiding geldt niet voor het onderhavige perceel. Een verruiming van het gebruik door het toestaan van manegeactiviteiten overeenkomstig de aanduiding 'manege' ten behoeve van het onderhavige perceel, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan, maakt de ontplooiing van manegeactiviteiten wel mogelijk.

De bevoegdheid tot het nemen van een afwijkingsbesluit ligt bij het college nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvb) heeft afgegeven. Echter, op 9 juni 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanwijzing van categorieën waarvoor geen vvb is vereist. Ten aanzien van het onderhavige plan is er sprake van een plan met een beperkte ruimtelijke impact, en valt dit plan binnen een van de aangewezen categorieën waarvoor geen vvb is vereist.

Kanttekening:

Op dit moment vinden de manegeactiviteiten al plaats, en ter zake van het onderhavige perceel in feite sprake van een gedoogsituatie.



Beleid

In juli 2010 heeft de provincie een nieuwe provinciale omgevingsvisie vastgesteld. In deze visie zijn de beleidsuitgangspunten geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de taakverdeling zoals deze is bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De visie vervangt het Provinciaal Omgevingsplan (POP II). De missie van de visie is als volgt verwoord: 'Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. Op grond van deze missie wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang te bezien.

Het plan past binnen het provinciaal beleid. In deze situatie gaat het om het mogelijk maken van manegeactiviteiten op een perceel waar reeds sprake is van een agrarisch bedrijf in het buitengebied.

Wel wordt een aantal randvoorwaarden ten aanzien van het gebruik van de bestaande loods ten behoeve van manege-activiteiten gesteld.

- De activiteiten moeten plaatsvinden in de reeds bestaande gebouwen en er mag geen uitbreiding van bebouwing plaatsvinden.
- De rijhal (ten behoeve van gebruik als binnenbak) heeft een afmeting van 27,5 meter x 46 meter, met een omvang van 1265 m². Deze omvang is passend op de locatie.
- De omvang van de buiten paardenrijbak mag niet te groot zijn. De bestaande buitenbak heeft een afmeting van 27,5 meter x 60,5 meter en betreft een omvang van 1543 m². Dit betreft voor deze locatie een maximaal toegestane afmeting.
- Het is niet toegestaan om aanvullende voorzieningen aan te leggen, waaronder het plaatsen van lichtmasten.
- De activiteit dient geen overlast op te leveren voor de omgeving. Overlast kan bijvoorbeeld optreden op het gebied van stank, licht en verkeer.
- Ten aanzien van de mogelijk nieuw te ontwikkelen woonwijk Meschenveld levert het manegebedrijf geen belemmering. Een milieucirkel van 50 meter vanuit de bestaande rijhal biedt voldoende afstand tot de nieuw te ontwikkelen woonwijk en de naastliggende woning.
- Eventuele kantinefaciliteiten mogen op deze locatie niet uitgroeien tot een accommodatie voor feesten en partijen.
- Het inrichtingsplan dient te voorzien in een groene en zorgvuldige inrichting van de buitenruimte met een goede inpassing in het landschap, waarin het parkeren op eigen erf kan plaatsvinden. Belangrijk is dat de groene uitstraling van het voorerf richting de openbare weg gehandhaafd blijft. Dit worden gerealiseerd door een groene afscherming door middel van bomenrij. Aanbevolen wordt de parkeerplaatsen zoveel mogelijk in onverharde materialen uit te voeren zoals bijvoorbeeld houtsnippers, gravel of schelpengrit.
- Er dient een goede ontsluiting en verkeersveilige omgeving te worden gemaakt ten behoeve van parkeren voor bezoekers en een goede organisatie van bezoekersstromen op het eigen erf.
- De activiteiten moeten plaatsvinden in de reeds bestaande gebouwen.

In het plan wordt aan het bovenstaande voldaan. Derhalve kan worden meegewerkt aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van manegeactiviteiten.

Milieuaspecten

Besluit landbouw

De melkveehouderij is een agrarisch bedrijf dat onder het Besluit landbouw valt. Het voorliggende plan valt bovendien onder de algemene regels van het Besluit landbouw, welke in 2013 weer op in het Activiteitenbesluit. Er zal een nieuwe melding voor het gehele bedrijf moeten worden gedaan aangezien er sprake is van een substantiële wijziging, dan wel aanvulling van het bedrijf. De aan te houden afstanden met betrekking tot paarden, bijkomende mestopslag is 50 meter. Deze situatie wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op de kortste afstand tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde woning -welke 70 meter bedraagt- zijn er wat betreft het onderhavige besluit geen problemen te verwachten.

Geluid

Uit oogpunt van geluid bestaat er voor wat betreft de manegeactiviteiten geen bezwaar tegen ontwikkeling op deze locatie.

Flora en Fauna

Onderhavig plan verandert niets in de reeds bestaande bebouwing op het perceel. Bovendien is geen sprake van verbouw van een bestaand bouwwerk. Het plan ziet voornamelijk op de inrichting van het perceel door het aanbrengen van een groene en zorgvuldige inrichting van de buitenruimte. De groene uitstraling van het voorerf richting de openbare weg blijft gehandhaafd. De parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk in onverharde materialen uitgevoerd. De flora en fauna wordt derhalve op geen wijze aangetast.

Archeologie

Aangezien het onderhavige plan hoofdzakelijk een functiewijziging betreft is het niet noodzakelijk verder archeologisch onderzoek uit te voeren. Er worden immers geen bouwwerken opgericht die grondwerkzaamheden met zich mee brengen.

Verkeer

De ontsluiting van het erf blijft ongewijzigd. Er komt een gescheiden in- en uitrit zodat men veilig bij de manege kan worden afgezet. Een manege trekt meer verkeer dan een agrarisch bedrijf. Dit betreft voornamelijk enkele piekmomenten per dag.

Parkeren ten behoeve van de manege vindt plaats op eigen terrein. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd volgens de aanvrager. De aanvrager zal in het geval dat op eigen terrein onvoldoende parkeergelegenheid is en bij evenementen tijdelijk extra capaciteit op eigen terrein moeten kunnen realiseren.

Gelet op de functie van de toeleidende wegen en de beperkte verkeersintensiteit op deze wegen, waaronder de Taarloseweg, het Kleuvenveld en de Kanaalweg West en het feit dat er vanaf het erf goed overzicht is op de Kanaalweg West, is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar.

Watertoets

Op 29 november 2011 is een watertoets door het waterschap Hunze en Aa's uitgevoerd. Op basis van deze toets is het waterschap tot de conclusie gekomen dat het plan aan de Kanaalweg West 5 te Assen geen belang of wijziging tot gevolg heeft voor het watersysteem.

Economische uitvoerbaarheid

In sommige gevallen dient overeenkomstig artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit verzoek valt niet onder artikel 6.2.1 Bro te scharen en is derhalve een exploitatieplan niet aan de orde.

Aangezien niet wordt verwacht dat het plan financiële gevolgen heeft voor de omgeving is het opstellen van een planschadeovereenkomst tussen de gemeente en de aanvrager eveneens niet aan de orde.

De kosten van het bouwplan zijn geheel voor rekening van de aanvrager. Een dergelijk verzoek is middels in rekening te brengen leges, financieel dekkend.

Resultaat zienswijzen

De aanvraag heeft ingevolge artikel 3.10, lid 1 onder a Wabo, alsmede op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), alsmede de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, met ingang van gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, teneinde een ieder de gelegenheid te bieden het bouwplan in te zien en daartegen zienswijzen in te dienen bij ons college.

Bovenstaande is bekend gemaakt in het gemeentelijke huis-aan-huisblad "Het Gezinsblad" van Van deze gelegenheid is (wel/geen) gebruik gemaakt.