
GEMEENTE KOGGENLAND

BESTEMMINGSPLAN HENS BROEK - GEMAALWEG 11

Status: Vastgesteld
Datum: 28 oktober 2013



**Bestemmingsplan
Hensbroek - Gemaalweg 11**

Code 10-99-19 / 28-10-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BELEID	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	3
3. OMGEVINGSASPECTEN	5
3. 1. Ecologie	5
3. 2. Archeologie	5
3. 3. Water	6
3. 4. Milieuzonering	6
3. 5. Bodem	6
3. 6. Geluid	7
3. 7. Luchtkwaliteit	7
3. 8. Externe veiligheid	8
3. 9. Kabels en leidingen	8
4. PLANUITGANGSPUNTEN	9
4. 1. Huidige situatie	9
4. 2. Behoeftes paardenstalling	9
4. 3. Planuitgangspunten	10
5. JURIDISCHE PLANOPZET	11
5. 1. Algemeen	11
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	11
6. UITVOERBAARHEID	12
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6. 2. Grondexploitatie	12
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	13

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Advies ABC
<u>Bijlage 2</u>	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe planologische regeling voor het gebruik van de gronden aan de Gemaalweg 11 te Hensbroek (zie figuur 1 voor de ligging van het plangebied). De initiatiefnemer exploiteert een manege. Daarnaast is een veehandel en fokkerij in koeien, schapen en paarden op het perceel aanwezig. De reeds gerealiseerde pensionstalling past niet binnen de huidige bestemming. De gemeente Koggenland heeft aangegeven de manege te willen legaliseren. Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van de manege aan de Gemaalweg 11 in Hensbroek.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Landelijk Gebied 2000, herziening 2002*. In dit plan heeft het plangebied de bestemming “Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden (AL)” en tevens de bestemming “Agrarische doeleinden met bebouwing (A)”. Het paardenpension is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om het gewijzigde gebruik van de gronden toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in *hoofdstuk 2* ingegaan worden op de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. In *hoofdstuk 3* wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals ecologie, water en externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 geeft de planuitgangspunten weer en in *hoofdstuk 5* komt de juridische vormgeving aan de orde. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project wordt in *hoofdstuk 6* weergegeven.

2. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid. Gezien de aard van het bestemmingsplan, is alleen ingegaan op het provinciale en gemeentelijke beleid.

2. 1. Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening.

Het plangebied is gelegen binnen het door de provincie aangewezen bestaande bebouwd gebied. Aangezien dit bestemmingsplan de reeds aanwezige bebouwing juridisch-planologisch vastlegt, worden er geen regels gesteld vanuit de provinciale verordening. Het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet nodig.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders.

De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

Uitgangspunten Paardenhouderijen en Ruimtelijk Ordening

Tijdens zijn raadsvergadering van 14 december 2009 heeft de gemeenteraad van de Koggenland het voorstel met betrekking tot paardenhouderijen en ruimtelijke ordening vastgesteld. Voor het onderscheid in verschillende paardenhouderijen wordt aangesloten bij de VNG-handreiking "Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening". Daardoor geldt het volgende:

- voor de productiegerichte (paardenopfok) en gebruiksmatige (stallen van paarden) paardenhouderijen wordt een zo flexibel mogelijke regeling te ontworpen. Dergelijke paardenhouderijen worden in een agrarische bedrijfsbestemming ondergebracht. Middels een bedrijfsplan moet worden aangetoond dat op de gekozen locatie behoefte bestaat aan een dergelijke voorziening;
- voor hobbymatige situaties wordt per individuele situatie bekeken of vestiging van een paardrijbak aanvaardbaar is en welke bestemming in dat specifieke geval passend is. Daarbij gelden maximum aan het aantal paarden en dergelijke.

In dit geval gaat het om een gebruiksgerichte paardenhouderij. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de behoefte aan een dergelijke voorziening.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markermeer op meer dan 10 kilometer afstand. De dichtstbijzijnde gebieden die tot de EHS behoren, zijn De Weel bij Obdam en 't Waarderhout bij Heerhugowaard. Deze gebieden liggen op respectievelijk 2 en 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Op basis van de afstand, aard van dit bestemmingsplan en tussenliggende barrières zijn uitstralende effecten op dergelijke gebieden ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van een bestaande situatie. Gezien het gebruik van het plangebied en de aard van de omgeving, namelijk bebouwd gebied aan de rand van Hensbroek, is de verwachting dat er geen beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Met dit bestemmingsplan worden geen bodemingrepen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan maakt de legalisatie van de reeds bestaande functie mogelijk.

Daarnaast kan gesteld worden dat de gronden reeds langere tijd agrarisch gebruikt zijn en de bodem dus zeer waarschijnlijk verstoord zal zijn. Er zijn met betrekking tot het aspect archeologie geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

3. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan met dit bestemmingsplan. Van toename van verhard oppervlak is geen sprake. De bestaande bebouwing wordt met dit bestemmingsplan gelegaliseerd.

Het bestemmingsplan wordt voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

3. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het plangebied ligt aan de rand van Hensbroek, op de kruising van de Gemaalweg met de Dorpsweg. De manege maakt geen deel uit van de bebouwde kom. Gezien de dichtheid van de bebouwing in de omgeving en het voorkomen van meerdere agrarische bedrijven, is het gebied aan te wijzen als buitengebied. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter vanaf stallen met paarden tot geurgevoelige objecten gehanteerd te worden. Door de vaststelling van de gemeentelijke geurverordening in 2010 is deze vaste afstand gehalveerd tot 25 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. De legalisatie van de functie levert geen belemmeringen op voor de omgeving.

3. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Met dit bestemmingsplan worden geen bodemingrepen beoogd. Het betreft feitelijk de legalisatie van de reeds bestaande bebouwing. Het perceel is reeds lange tijd in agrarische gebruik.

Er wordt dan ook niet verwacht dat de bodem verontreinigd is. Er bestaan dan ook vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaaï van belang.

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning op het perceel is vastgelegd, zodat uitbreiding richting de Gemaalweg niet aan de orde is. De (legalisatie van de) manege zorgt niet voor een dermate grote toename aan verkeersbewegingen, dat er een toename van geluidhinder in de omgeving ontstaat. De Dorpsweg, waar de Gemaalweg op aansluit, is een doorgaande route door Hensbroek richting Obdam. Er zal daarom geen sprake zijn van een significante toename van geluidsoverlast door de manege.

3. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de gemeente Koggenland zijn geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit bekend. Dit bestemmingsplan legaliseert de bestaande situatie. Er worden geen functies gelegaliseerd die in betekenende mate bijdra-

gen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)¹⁾ en het groepsrisico (GR)²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

In en om het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Er zijn geen buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe gevaarzettende functie mogelijk gemaakt die van invloed is op de omgeving. Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

¹⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

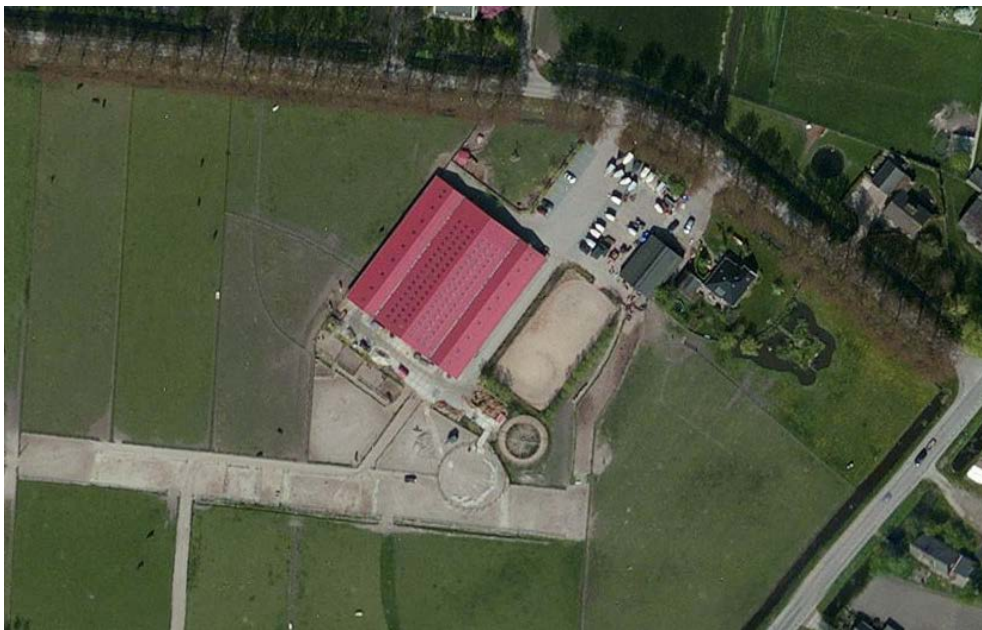
²⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Huidige situatie

Op het perceel aan de Gemaalweg 11 in Hensbroek is een gebruiksgericte paardenhouderij aanwezig. Op het perceel is een gebouw met 51 paardenboxen aanwezig. Daarnaast is er enkele jaren geleden een nieuwe rijhal gebouwd. De rijhal is 40 bij 45 meter groot. In het gebouw is een rijbak van 40 bij 25 meter. Daarnaast zijn er andere voorzieningen, zoals opslag van voer, wasruimte en een kantine. Naast de rijhal is er een buitenbak van 20 bij 40 meter, een stapmolen en een mestplaat.

Tevens is er een veeststal aanwezig, waar vee (tijdelijk) gestald wordt. In de stal is ruimte voor 5 paarden en 20 runderen. Aangezien de initiatiefnemer handelt in vee, is het aantal stuks vee hier sterk verschillend. Aan de Gemaalweg is in 2000 een nieuwe bedrijfswoning gebouwd.



Figuur 2. Huidige situatie plangebied (bron: Bing Maps)

4. 2. Behoeft paardenstalling

In het gemeentelijk beleid is aangegeven dat bij nieuwvestiging van paardenhouderijen aangetoond moet worden dat er voldoende vraag is naar een dergelijke functie in de omgeving. Er is daarom door LTO Noord een bedrijfsplan opgesteld (zie bijlage 1). Uit het bedrijfsplan blijkt dat de manege in het plangebied een volwaardig bedrijf is, met zicht op continuïteit voor de komende jaren. Door de zorg die aan de paarden geboden wordt (de paarden gaan elke dag naar buiten) onderscheidt de manege zich van andere bedrijven. De ervaring is dat er 2 arbeidskrachten noodzakelijk zijn om het bedrijf draaiende te houden.

Het bedrijfsplan is beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC), die concludeert dat er sprake is van een volwaardige gebruiksgerichte paardenhouderij. Het advies is opgenomen in bijlage 2.

4. 3. Planuitgangspunten

Met dit bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie gelegaliseerd. De paardenhouderij is als zodanig bestemd. De bebouwing aan de Gemaalweg is met een bouwvlak vastgelegd. Eventuele uitbreiding richting deze weg is niet mogelijk. Op de achterzijde van het perceel is ruimte voor eventuele uitbreiding. Deze gronden zijn feitelijk al in gebruik bij het bedrijf. Hier zijn onder meer een buitenbak en een stapmolen aanwezig. Ook staan de paarden hier overdag buiten.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf

Het gehele perceel heeft de bestemming **Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf**. Binnen de bestemming is het gebruiksgerichte paardenhouderijbedrijf toegestaan. Eveneens toegestaan is het verhandelen van vee. Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan. Alle gebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Er geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Voor de bedrijfswoning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Er mag maximaal één bedrijfswoning gerealiseerd worden. Als aan de daartoe geldende voorwaarden wordt voldaan, dan kan een tweede bedrijfswoning gerealiseerd worden. Hiervoor zal een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Het plan heeft de betrokken overleginstanties geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. De reacties zijn in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzage termijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld.

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied en maakt de legalisatie van de reeds bestaande manege mogelijk. De gemeente heeft geen kosten aan de realisatie van het initiatief. Tussen de gemeente en de exploitant van de manege wordt een overeenkomst gesloten waarin de plankosten en eventuele planschade geregeld zijn. Het opstellen van een grondexploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Zoals in hoofdstuk 4 aangetoond is door het advies van de ABC, is de manege van de initiatiefnemer een volwaardige gebruiksgerichte paardenhouderij. In de omgeving is voldoende vraag naar een dergelijke functie. Het bestemmingsplan, en daarmee de legalisatie van de manege, wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

===

