

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-29108
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren (0495-575232)	Zaaknummer: 26755
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek realisering manege aan de Heihuisweg 5.

Voorstel

1. In principe met de realisering van een manege aan de Heihuisweg met een herziening van het bestemmingsplan in te stemmen;
2. De principetoestemming in afwachting van een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan in tijd te beperken tot 1 augustus 2018.

Inleiding

Door de heer Van Horne van Blue Stables, Heihuisweg 5 te Weert, is een principeverzoek ingediend voor de realisering van een manege aan de Heihuisweg 5. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie die momenteel als manege wordt gebruikt. Deze bestaande bebouwing kan volledig worden hergebruikt voor een rijhal, 29 paardenboxen en daarbij behorende voorzieningen waaronder opslagruimten, paardendouches en kantine. De kantine is tevens bedoeld om workshops en kleine wedstrijden te kunnen organiseren. Er is voldoende buitenruimte voor de paarden door de aanwezigheid van meerdere weilanden en er is aansluitend aan de bestaande bebouwing een buitenrijbak met verlichting aanwezig. Initiatiefnemer geeft aan voornemens te zijn om het geheel op te knappen. Hiermee wordt een positieve impuls aan de omgeving gegeven. Gebleken is dat een grondstrook, eigendom van de gemeente, in gebruik is genomen door initiatiefnemer. Verder is een aantal bomen zonder toestemming van de gemeente gekapt. Dit dient nader geregeld c.q. gecompenseerd te worden.

Beoogd effect/doel

Het doel is het gebruik als manege te regelen en hiermee te legaliseren. Van bouwkundige ingrepen is geen sprake.

Argumenten

Weert, 14 december 2017 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S	B	W	W	W	W
			FYE	PS	GG	MvdH
	akkoord					
	bespreken					

16012018

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Nummer:

9

De secretaris,


16.1.18

1.1 De ontwikkeling past binnen ons beleid.

De locatie heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Het gebruik als manege is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Het versterken van de paardensportsector is één van de genoemde ambities in de Structuurvisie Weert 2025. Het huidige beleid, zoals neergelegd in de structuurvisie en het bestemmingsplan, staat deze ontwikkeling toe. Voor een manege dient de bestemming gewijzigd te worden naar 'Sport – Manege'.

Bij het gebruik als manege vinden in de regel ook wedstrijden/evenementen plaats. Dit brengt een incidentele extra parkeerbehoefte mee en een incidentele toename van verkeersbewegingen. Om deze behoefte te kunnen beoordelen is initiatiefnemer verzocht het principeverzoek aan te vullen. Hij heeft hierop te kennen gegeven voornemens te zijn om ca. 6 keer per jaar een onderlinge wedstrijd te organiseren en 1 keer per jaar een open dag. Aan de onderlinge wedstrijden zullen doorgaans 35 deelnemers meedoen. Inclusief de te verwachten familie worden dan ca. 60 personen verwacht. Het te verwachten aantal auto's zal dan ca. 50 bedragen. Bij een open dag is dit aantal mogelijk iets hoger. Initiatiefnemer heeft aangegeven bij wedstrijden uit te kunnen wijken naar een nabij gelegen perceel. Dit dient in het bestemmingsplan geregeld te worden. In het principeverzoek wordt melding gemaakt van 29 paardenboxen, er is vergunning verleend voor 49 paarden. In de nieuwe situatie worden 28 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Ook in geval dat van de volledige vergunning voor het houden van 49 paarden gebruik wordt gemaakt, wordt hiermee in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien, uitgaande van de norm van 0,5 parkeerplaats per paardenbox. Bij wedstrijden wordt dan uitgeweken naar het bijgelegen perceel.

Het perceel dient landschappelijk ingepast te worden, waarbij ook aandacht wordt gevraagd voor de inrichting van het perceel om de beoogde kwaliteitswinst te behalen. Voor de gekapte bomen geldt een herplantplicht. De voorkeur gaat hierbij uit naar 11 stuks *tilia cordata* (kleinbladige linde), bij voorkeur met draadkluit in de maat 16-18.

Voor de in gebruik genomen grondstrook wordt met initiatiefnemer een gebruiksovereenkomst gesloten. De grond wordt in gebruik gegeven voor een periode van 30 jaar voor een bedrag van € 82,75 (€ 5,25 x 485 m² x 3,25 %) per jaar.

1.2 Het initiatief past in deze omgeving.

In het gebied zijn meerdere ruitersporen gelegen, waarvan er één direct aansluit op het plangebied. Dit biedt mogelijkheden voor het geven van lessen in de bossen in de directe omgeving. Tevens sluit deze locatie aan op de recreatieve ambities en ontwikkelingen in dit gebied.

Initiatiefnemer wijst er verder op dat recent twee maneges zijn gesloten, te weten de Manege Keent aan de Keenterstraat en Stal 'Oppe Stiene' aan de Rietbroek in Stramproy. Blue Stables is verzocht om het klantenbestand van deze maneges over te nemen. De gesloten maneges zijn eveneens gelegen in Weert-Zuid, waarmee de behoefte in dit gebied wordt ingevuld.

1.3 De principetoestemming wordt in tijd beperkt tot 1 augustus 2018.

Initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als hij van dit recht gebruik wil maken, dient uiterlijk 1 augustus 2018 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan te zijn ingediend.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van het ontwerpbestemmingsplan.

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken ruimtelijke onderbouwing dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. Mogelijk dat dit nog leidt tot nadere aanpassingen. In het bijzonder geldt dit voor het onderdeel milieu.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

Leges

De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan bedragen € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze kosten worden bij initiatiefnemer in rekening gebracht. De kosten van het principeverzoek ad € 817,09 zullen met dit bedrag worden verrekend. Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (8100000/7340012). Het bedrag voor wat betreft de in gebruik te geven grond komt ten goede aan de opbrengst diverse objecten verspreid bezit (8500530/7321000).

Juridische gevolgen

Met initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten in verband met de afwenteling van planschade en het in gebruik geven van een grondstrook.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over dit besluit.

Overleg gevoerd met

Intern:

Jan Truijen, (afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving)
Lizette Koopmans, Werner Mentens, Marian Arts, Orte Hermus, Desirée Sartorius, Jack Westenberg (afdeling Ruimte & Economie)
Edward Salman (afdeling Financiën)

Extern:

Bjorn Weekers (adviesbureau Tonnaer)
De heer en mevrouw Van Horne

Bijlagen

Principeverzoek
Situatietekening grondstrook
Situatietekening perceel
Antwoordbrief met bijlage

Blue Stables
t.a.v. de heer H. van Horne
Heihuisweg 5
6005 ST WEERT

Weert, **18 JAN. 2018**

Onderwerp : principeverzoek
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 26755/29887

Beste heer Van Horne,

Op 4 december 2017 hebben wij een brief van u ontvangen. In deze brief verzoekt u om medewerking te verlenen aan de realisering van een manege aan de Heihuisweg 5. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie die momenteel als manege wordt gebruikt. Hieronder geven wij u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek onder nadere voorwaarden. Ons advies is dit te regelen via een herziening van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Deze principe medewerking geldt tot uiterlijk 1 augustus 2018. Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

Motivering

De ontwikkeling past binnen ons beleid.

De locatie heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Het gebruik als manege is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Het versterken van de paardensportsector is één van de genoemde ambities in de Structuurvisie Weert 2025. Het huidige beleid, zoals neergelegd in de structuurvisie en het bestemmingsplan, staat deze ontwikkeling toe. Voor een manege dient de bestemming gewijzigd te worden naar 'Sport – Manege'.

Bij het gebruik als manege vinden in de regel ook wedstrijden/evenementen plaats. Dit brengt een incidentele extra parkeerbehoefte mee en een incidentele toename van verkeersbewegingen. Om deze behoefte te kunnen beoordelen is verzocht het principeverzoek aan te vullen. U heeft hierop te kennen gegeven voornemens te zijn om ca. 6 keer per jaar een onderlinge wedstrijd te organiseren en 1 keer per jaar een open

dag. Aan de onderlinge wedstrijden zullen doorgaans 35 deelnemers meedoen. Inclusief de te verwachten familie worden dan ca. 60 personen verwacht. Het te verwachten aantal auto's zal dan ca. 50 bedragen. Bij een open dag is dit aantal mogelijk iets hoger. U heeft aangegeven bij wedstrijden uit te kunnen wijken naar een nabij gelegen perceel. Dit dient in het bestemmingsplan geregeld te worden.

In het principeverzoek wordt melding gemaakt van 29 paardenboxen, er is vergunning verleend voor 49 paarden. In de nieuwe situatie worden 28 parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Ook in geval dat van de volledige vergunning voor het houden van 49 paarden gebruik wordt gemaakt, wordt hiermee in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien, uitgaande van de norm van 0,5 parkeerplaats per paardenbox. Bij wedstrijden wordt dan uitgeweken naar het bijgelegen perceel.

Het perceel dient landschappelijk ingepast te worden, waarbij ook aandacht wordt gevraagd voor de inrichting van het perceel om de beoogde kwaliteitswinst te behalen. Voor de gekapte bomen geldt een herplantplicht. De voorkeur gaat hierbij uit naar 11 stuks *tilia cordata* (kleinbladige linde), bij voorkeur met draadkluit in de maat 16-18.

Voor de in gebruik genomen grondstrook wordt met u een overeenkomst gesloten. De grond wordt in gebruik gegeven voor een periode van 30 jaar voor een bedrag van € 82,75 (€ 5,25 x 485 m² x 3,25 %) per jaar.

Het initiatief past in deze omgeving.

In het gebied zijn meerdere ruiterspaden gelegen, waarvan er één direct aansluit op het plangebied. Dit biedt mogelijkheden voor het geven van lessen in de bossen in de directe omgeving. Tevens sluit deze locatie aan op de recreatieve ambities en ontwikkelingen in dit gebied.

U wijst er verder op dat recent twee maneges zijn gesloten, te weten de Manege Keent aan de Keenterstraat en Stal 'Oppe Stiene' aan de Rietbroek in Stramproy. Blue Stables is verzocht om het klantenbestand van deze maneges over te nemen. De gesloten maneges zijn eveneens gelegen in Weert-Zuid, waarmee de behoefte in dit gebied wordt ingevuld.

Kanttekeningen

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van het ontwerpbestemmingsplan.

In het principeverzoek wordt (summier) op diverse sectorale aspecten ingegaan, maar deze zijn onvoldoende onderbouwd. In een nader uit te werken ruimtelijke onderbouwing dienen deze aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. Mogelijk dat dit nog leidt tot nadere aanpassingen. In het bijzonder geldt dit voor het onderdeel milieu.

Overeenkomst

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente dient u te zijner tijd, voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, een planschadeverhaalovereenkomst met de gemeente aan te gaan. Tevens wordt ten aanzien van de in gebruik genomen grondstrook een overeenkomst met u aangegaan.

Procedure

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Gelet op de benodigde software en expertise adviseren wij u hiervoor een ter zake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en geldt tot uiterlijk 1 augustus 2018. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan indien voor 1 augustus 2018 een ontvankelijk ontwerpbestemmingsplan is ontvangen. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om het bestemmingsplan vast te laten stellen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, dan kan de ontwikkeling niet doorgaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een bestemmingsplanwijziging open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van het bestemmingsplan.

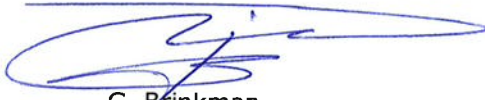
Leges

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijspeil 2017). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges van dit principeverzoek bedragen € 817,09. Deze leges worden te zijner tijd in mindering gebracht op de leges, die verschuldigd is voor de herziening van het bestemmingsplan. De factuur voor uw principeverzoek ad € 817,09 wordt u separaat toegezonden.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u nog vragen heeft over het bovenstaande, kunt u contact opnemen met Marjo Beeren van de afdeling Ruimtelijk Beleid, tel. (0495) 575 232 of mailen naar m.beeren@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



G. Brinkman
secretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen : bijlage procedure bestemmingsplan

Bijlage

Bestemmingsplan

De te volgen procedure voor de herziening van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2008. Alle bescheiden voor de bestemmingsplanherziening dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd. Het heeft de voorkeur van de gemeente om voor dit initiatief een zogenaamd postzegelbestemmingsplan op te (laten) stellen.

Voor een herziening van het bestemmingsplan bedragen de legeskosten € 5.781,78 (prijsspeil 2017). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een bestemmingsplanprocedure zijn naast een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting tevens een digitale verbeelding en regels nodig. Deze digitale verbeelding en regels dienen opgesteld te worden overeenkomstig de gemeentelijke standaard. De regels dienen conform de standaardregels SVBP 2012 opgesteld te worden. De digitale verbeelding dient te worden opgesteld conform IMRO 2012. Gelet op de benodigde software en expertise zal het noodzakelijk zijn hiervoor een terzake deskundig stedenbouwkundig bureau in te schakelen.

Indien u een keuze voor een bureau heeft gemaakt, dient dit bureau met ons contact op te nemen ten aanzien van de precieze technische en inhoudelijke randvoorwaarden waaraan het plan dient te voldoen.

De in het bestemmingsplan te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
 - motivatie project;
 - duurzaamheid;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. het ontwerp bestemmingsplan ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door de raad resp. B en W een besluit genomen over de vaststelling van het bestemmingsplan;
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij vaststelling bestemmingsplan;
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van het bestemmingsplan geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit gemeenteraad ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij Raad van State;
6. besluit Raad van State binnen 12 maanden.

Wettelijke eisen bestemmingsplan volgens Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 3.1.6

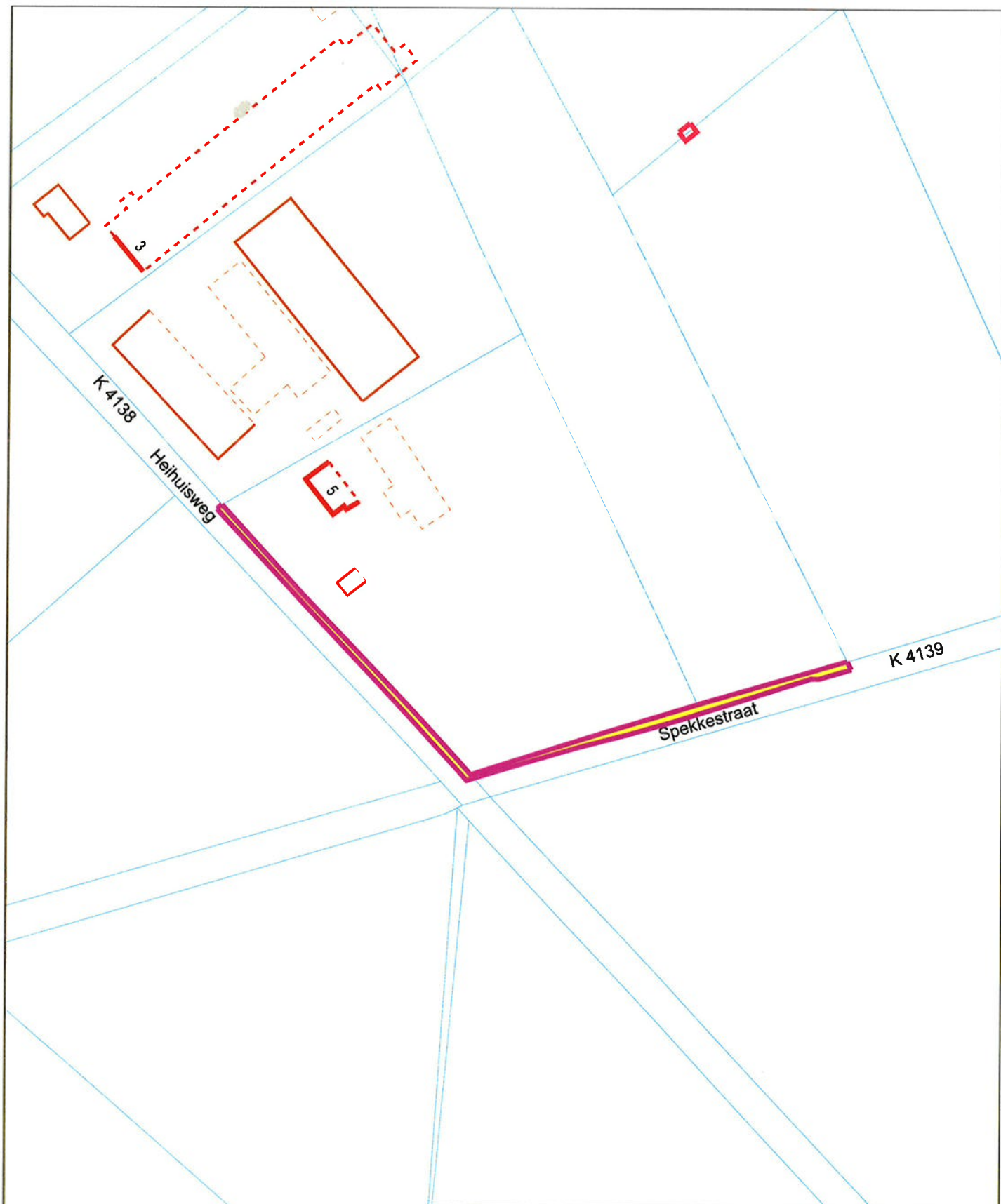
1. Een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor gaan vergezeld van een toelichting, waarin zijn neergelegd:
 - a. Zie besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6
 - b. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
 - d. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1. bedoelde overleg;
 - e. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
 - f. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
 - g. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.
2. Voor zover bij de voorbereiding van het projectbesluit geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:
 - a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
 - b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
 - c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

Artikel 3.1.7. bepaalt dat er door de Minister nog nadere regels kunnen worden gesteld omtrent de voorbereiding van bestemmingsplannen (geldt nog niet) en **artikel 3.2.1 tot en met 3.2.3** geeft aan de wijze waarop het overgangsrecht/overgangrecht geregeld dient te worden en **artikel 3.2.4.** geeft aan hoe de antidubbelbelasting moet luiden.

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

Artikel 3.3.1

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft het bestemmingsplan aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.
2. Voor zover een bestemmingsplan op grond van artikel 3.6 van de wet moet worden uitgewerkt dan wel kan worden gewijzigd, kan in afwijking van het bepaalde in het eerste lid worden volstaan met het aangeven van de voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, welke bij de uitwerking dan wel de wijziging van het plan in acht moet worden genomen.



GEMEENTE WEERT

Heihuisweg 5 transactiestekening



L nummer :

Perceelnr: K 4138 gedeeltelijk
K 4139 gedeeltelijk

Oppervlakte: ca. 485 2

datum : 19-jul-2017

gel./gek.: pjb

gewijzigd:

— = Kadastrale grens

— = Kavalgrens

A 123 = Perceelnummer

SCHAAL

formaat:

1 : 1500

A4

bestand : Werkbestand \lwrtvs\0040\wedgraphics\Detail\GOS\data\data\shverkoop\tek\opties\Heihuisweg 5.dwg