

Raadsvoorstel

Raad d.d. : 24 september 2018

Datum : 19 juni 2018

Agendapunt : 9

Zaak : 24650

Informatievergadering : 10 september 2018

Portefeuillehouder : M. van Middelkoop

Bijlagen:

- bestemmingsplan "Ameide, Broekseweg 92-94"

Onderwerp

Bestemmingsplan "Ameide, Broekseweg 92-94"

Centrale vraagstelling

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het bestemmingsplan "Ameide, Broekseweg 92-94" vast te stellen om zo ontwikkeling van de manege mogelijk te maken.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Ameide, Broekseweg 92-94" vast te stellen.
2. Voor de gronden waarop de ontwikkeling is voorgenomen geen exploitatieplan vast te stellen.

Informatievergadering

De meerderheid van de Raadsfracties hebben in de informatievergadering I/II op 10 september 2018 instemmend advies uitgebracht. De fracties van de ChristenUnie en VVD wensen nader beraad.

Reactie van het college naar aanleiding van de behandeling in de informatievergadering:

Verwezen wordt naar de memo van wethouder van Middelkoop.

Inleiding

Naar aanleiding van een ingediend verzoek is voor de locatie Broekseweg 94-96 in Ameide een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit plan maakt herbestemming van de locatie mogelijk. De nieuwe bestemming is gericht op een manege met ondergeschikte horeca, de vestiging van een assemblagebedrijf en de realisatie van een woning in het bestaande hoofdgebouw alsmede een nieuwe vrijstaande woning.

Aan de raad wordt gevraagd om te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening

Argumenten

1.1 Herontwikkeling manege-locatie geeft kwaliteitsimpuls aan de locatie en daarmee aan buitengebied Zederik

De aanvragers wensen een herontwikkeling van het perceel Broekseweg 92-94 te realiseren. De bestaande woonboerderij krijgt, in lijn met het gemeentelijk beleid voor vrijkomende agrarische complexen, een woonbestemming. De manege vormt vervolgens de hoofdfunctie op het resterende deel.

Het hoofdgebouw van de manege blijft in tact en wordt op termijn uitgebreid met een tweede rijbak. Daarnaast worden enkele functies toegevoegd aan de locatie (kleinschalig assemblagebedrijf, horeca en zorg) en wordt het perceel opnieuw ingericht. Hiermee krijgt de locatie een nieuwe impuls die de bruikbaarheid en de uitstraling van de locatie verbeterd.

Met de bedachte herontwikkeling worden de mogelijkheden om de locatie te gebruiken verbeterd. De nieuwe paardenbakken achter op het perceel en op termijn de tweede overdekte rijbak vergroten de gebruiksmogelijkheden van de locatie. Door de tweede overdekte rijbak kunnen er straks vaker en gedurende een lagere periode (= ook in de wintermaanden) wedstrijden worden gereden dan in de huidige situatie.

In een klein deel van de bestaande hal wordt een assemblagebedrijf gevestigd. Hier worden vlonders gemaakt voor balkon, galerij en terras. Dit bedrijf is nu gevestigd aan de Tiendweg in Ameide. Verplaatsing naar de locatie Broekseweg geeft een kwaliteitsimpuls aan de locatie aan de Tiendweg.

Daarbij voorziet het plan ook in een theetuin die niet alleen voor de bezoekers van de manege maar ook voor recreanten (wandelaars, fietsers) bezocht kan worden. Hiermee wordt het recreatief medegebruik van het buitengebied van Zederik versterkt.

De aanvrager heeft het voornemen om op de locatie een zorgfunctie te huisvesten en hier arbeidsmatige dagbesteding aan te gaan bieden aan mensen met een beperking. Deelnemers zullen dan bijdragen aan werkzaamheden op de manege, de theetuin en het assemblagebedrijf.

Ook de uitstraling van de locatie krijgt een impuls. Zo worden er diverse opstallen gesloopt, wordt er veel verharding verwijderd, wordt het voorterrein (bij kruising Broekseweg/Reigersdreef) heringericht, en wordt er op diverse plekken streekeigen beplanting aangebracht waardoor de locatie beter past in het landschap.

1.2 Bestemmingsplan geeft goede ruimtelijke onderbouwing

Voor de beoogde herontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld. Dit beschrijft onder andere de bestaande situatie en de beoogde situatie. Ook andere relevante aspecten zoals archeologie, bodem en flora en fauna komen in het plan aan de orde. Het geeft hiermee een gedegen onderbouwing voor de beoogde ontwikkeling.

1.3 Procedure is doorlopen

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen bedenkingen ingediend.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 29 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

1.4 Provincie reageert positief op het plan

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het plan toegestuurd aan de provincie Zuid-Holland. De provincie heeft positief gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling.

2.1. De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als er sprake is van een ontwikkeling die weinig kosten met zich meebrengt (art. 6.2.1a Bro). Dit laatste is hier het geval. Daarom hoeft voor onderhavig bestemmingsplan derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's

Er zijn geen risico's bekend bij dit voorstel.

Financiën/Arhi

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Voor de procedure worden leges geheven.

Uitvoering

Het besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Ook wordt de aanvrager geïnformeerd over uw besluit.

Evaluatie

N.v.t.

Burgerparticipatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen bedenkingen ingediend.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 29 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

Communicatie/Participatie

Het besluit tot vaststelling wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd. Ook wordt de aanvrager geïnformeerd over uw besluit.

Het college van Zederik,
de secretaris,

de burgemeester,

J.H. Koetsenruijter (loco)

A.F. Bonthuis