

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:

Zaaknummer: 346571

Roden, 25 januari 2024

Onderwerp

Ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb Manege de Hulhorst (Esweg 14C, Roden)

Programma

Samen ontwikkelen

Programmadoelstelling

Wij blijven werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de (on)bebouwde omgeving.

Taakveld

Ruimtelijke ordening

Behandelend collegelid

Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij

Yannick van den Berg

Gevraagd besluit

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 van de Wabo met OLO kenmerk 8229643, teneinde de realisatie van manege de Hulhorst op locatie Esweg 14C te Roden mogelijk te maken;
 2. Vast te stellen dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens een definitieve verklaring van geen bedenkingen is indien er geen zienswijzen zijn ingediend
 3. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor terinzagelegging.
-

Kern van het gevraagde besluit

Manege De Hulhorst in het zuiden van Roden is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de bestaande wet- en regelgeving wat betreft de ruimtelijke en diervelzijnseisen. Daarom is nieuwbouw van de manege noodzakelijk. Het voornemen betreft een verhuizing van de manege van de bestaande locatie naar de locatie aan de Esweg 14C (kadastraal perceel Roden, sectie P, nr. 591), ook in Roden, ongeveer een kilometer ten zuidwesten van de bestaande locatie. Deze locatie wordt het meest geschikt geacht voor de nieuwbouw van de manege.

De geplande werkzaamheden (vestiging van een manege aan de Esweg 14C) passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de beoogde locatie in de bestaande

situatie een agrarische bestemming heeft. Daarom zal er voor de plannen de uitgebreide procedure moeten worden doorlopen.

Om tot een nieuwe locatie van manege De Hulhorst te komen is er in een eerder stadium in opdracht van de gemeente een locatie-onderzoek uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs waarin vier potentiële locaties voor de nieuwbouw van manege De Hulhorst zijn afgewogen. Dit locatie-onderzoek is betrokken bij de eerdere besluitvorming (raadsvergadering d.d. 8 maart 2023) aangaande de manege en is tevens als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In het onderzoek worden vier locaties afgewogen en beschouwd. Alle vier de locaties zijn gelegen aan de zuidkant van het dorp Roden. Er is bewust gekozen voor locaties in de nabijheid van Roden, omdat de binding van de rij- en menvereniging met Roden van belang is. Naast deze vier locaties is in het voortraject ook gekeken of de manege gevestigd kan worden in vrijkomende (agrarische) gebouwen rond Roden. In de afgelopen vier tot vijf jaar hebben zich echter geen geschikte en beschikbare locaties in bestaande/leegstaande agrarische gebouwen voorgedaan. Daarom is deze mogelijkheid losgelaten. Uit het locatie-onderzoek komt naar voren dat van de vier onderzochte locaties, de locatie Esweg 14C, het projectgebied van dit voornemen, het meest geschikt is voor het vestigen van de manege. Deze locatie bevat voldoende ruimte, biedt handvaten om tot een goede landschappelijke inpassing van een manege te komen en kent een relatief goede bereikbaarheid en toegankelijkheid. Op basis van het locatie-onderzoek heeft uw gemeenteraad in uw vergadering van 8 maart 2023 onderhavige locatie aangewezen als voorkeurslocatie voor nieuwbouw van de manege de Hulhorst.

1.1 De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling van manege de Hulhorst op de voorgenomen locatie geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat voor de eigen bedrijfswoning en de woning van derden voor de aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit. Ook bestaat er geen onevenredige aantasting van de aspecten archeologie, cultuurhistorie, bodem, ecologie, externe veiligheid, parkeer- en verkeerssituatie en water. De conclusies van de ruimtelijke onderbouwing zijn goed onderbouwd. De ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende percelen worden door dit initiatief niet beperkt. De landschappelijke inpassing van de manege is op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen en de initiatiefnemers hebben hierover contact gehad met de twee dichtstbijzijnde bewoners en de uitbaters van groepsaccommodatie de Zwerfsteen. De initiatiefnemers hebben voldoende onderbouwd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het waterschap Noorderzijlvest en de Provincie Drenthe kunnen zich vinden in de voorgenomen ontwikkeling

Voor het aspect water is wettelijk vooroverleg gevoerd met het waterschap Noorderzijlvest. Na overleg en enkele aanpassingen heeft het waterschap in kunnen stemmen met de ontwikkeling. Vanuit de provincie Drenthe is geen reactie gekomen

binnen de wettelijke vooroverleg termijn, wat aangeeft dat men geen onoverkomelijke bezwaren heeft.

1.3 Uw Raad heeft aangegeven niet op voorhand een verklaring van geen bedenkingen af te kunnen geven

Op grond van het bepaalde in artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen (vvgb) heeft. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Indien de ontwerp-vvgb niet wordt gegeven en dus wordt geweigerd, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd. Indien de ontwerp-vvgb wordt afgegeven, kan de procedure tot vergunningverlening worden voortgezet. In beide gevallen wordt de vergunning ter visie gelegd voor zienswijzen.

Inclusie (iedereen doet mee)

Door manege de Hulhorst in Roden te behouden blijft voor een ieder de mogelijkheid bestaan om in de buurt van Roden gebruik te maken van de manege. Tevens zal er bij de bouw van de nieuwe manege aandacht zijn voor de toegankelijkheid voor mindervalide gebruikers.

Duurzaamheid

Doordat de manege en bedrijfswoning opnieuw gebouwd worden zal duurzamere bebouwing ontstaan. De huidige wet- en regelgeving vereist dit namelijk. Op de oude locatie zou dit lastig zijn geweest te realiseren.

Participatie

De initiatiefnemers hebben contact gehad met de direct omwonenden. De beschrijving hiervan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. In principe hebben zij geen onoverkomelijke bezwaren.

Financiën

De kosten voor het doorlopen van de procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer, zo ook eventuele planschade. Er zal een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten worden met de initiatiefnemers waarin dit is geborgd.

Moet er een begrotingswijziging plaatsvinden?

Nee

Vindt er een evaluatie plaats?

Nee

Tijdpad

Nadat uw raad een besluit heeft genomen wordt de ontwerpvergunning en ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen

Nadere onderbouwing**1. De beoordeling door de raad (het toetsingskader)**

Bij het nemen van een besluit omtrent een verklaring van geen bedenkingen heeft de raad beleidsruimte en dient u de betrokken belangen af te wegen. Er wordt op gewezen dat de verklaring slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het op grond van vaste jurisprudentie mogelijk is dat het college het door de raad te nemen besluit over de verklaring van geen bedenkingen voorbereidt en een besluit voorstelt. Dit laat onverlet dat de raad een eigen standpunt moet innemen en zelfstandig moet besluiten over de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen; de raad kan dus afwijken van het door het college voorgestelde besluit. Het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen moet gemotiveerd worden.

Bijlage(n)

1. Ontwerp-omgevingsvergunning Manege de Hulhorst (Esweg 14C, Roden)
2. Ruimtelijke onderbouwing nieuwbouw manege Hulhorst (Esweg 14C, Roden)

Ter inzage liggende stukken

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,
Sebastiaan Ruddijs, secretaris/directeur Klaas Smid, burgemeester

No:

Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-vvgb Manege de Hulhorst (Esweg 14C, Roden)

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van : 25 januari 2024;

gelet op de bepalingen van de Artikel 6.5 (paragraaf 6.2) van het Besluit omgevingsrecht,

B E S L U I T

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3 van de Wabo met OLO kenmerk 8229643, teneinde de realisatie van manege de Hulhorst op locatie Esweg 14C te Roden mogelijk te maken;
2. Vast te stellen dat de ontwerpverklaring van geen bedenkingen tevens een definitieve verklaring van geen bedenkingen is indien er geen zienswijzen zijn ingediend
3. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen vrij te geven voor terinzagelegging.

Roden, 6 maart 2024

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter