

Bestemmingsplan

Vordenseweg 19 Lochem

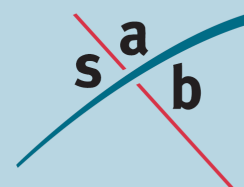
Toelichting

Gemeente Lochem

Datum: 13 februari 2017

Projectnummer: 160409

ID: NL.IMRO.0262.buVordenseweg19Lo-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving bestaande situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Planbeschrijving	15
4.1	Toekomstige inrichting	15
4.2	Paardenhouderij	16
4.3	Bedrijfswoning	17
4.4	Inpassing	18
5	Randvoorwaarden en milieuaspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid	19
5.3	Luchtkwaliteit	20
5.4	Bedrijven en milieuzonering	22
5.5	Geur	23
5.6	Externe veiligheid	24
5.7	Water	26
5.8	Archeologie	28
5.9	Cultuurhistorie	29
5.10	Flora en fauna	29
5.11	Verkeer en parkeren	30
6	Juridische aspecten	31
6.1	Algemeen	31
6.2	Dit bestemmingsplan	32
7	Uitvoerbaarheid	34
7.1	Economische uitvoerbaarheid	34
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

1 Inleiding

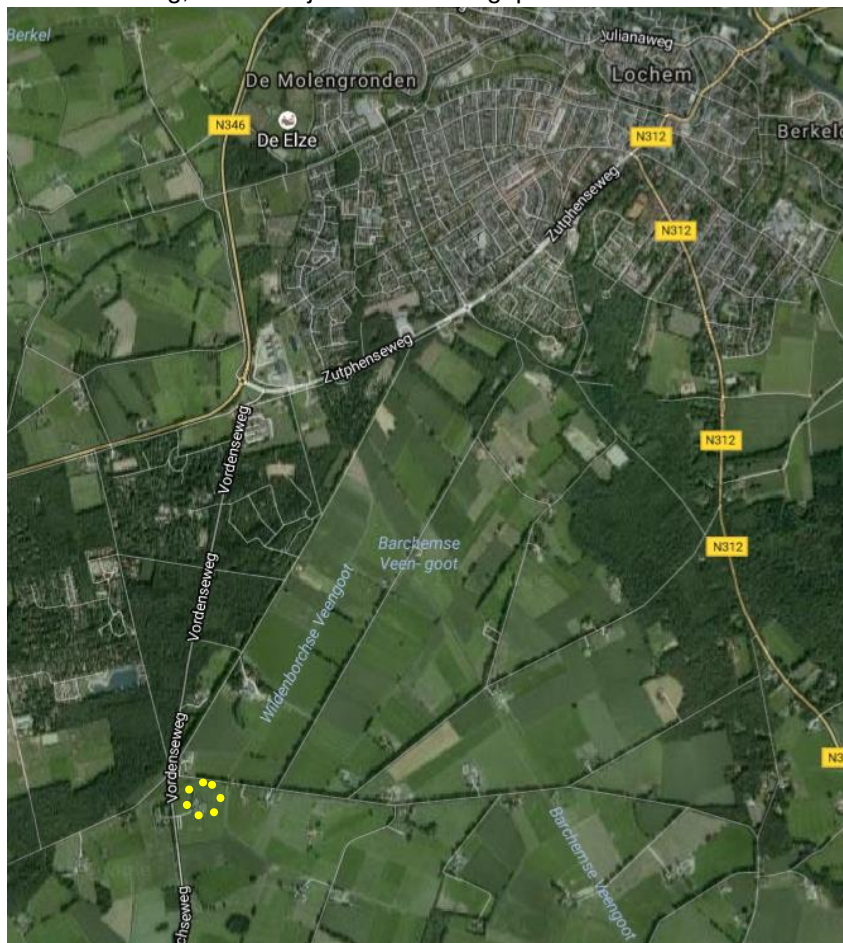
1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel Vordenseweg 19 in Lochem is voornemens om de agrarische bestemming uit te breiden met een paardenhouderij en de bestaande bedrijfswoning uit te breiden. Omdat het gebruik van het perceel voor paardenhouderij en uitbreiding van de bedrijfswoning op grond van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Vordenseweg 19 in Lochem ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, nabij het kruispunt van de Vordenseweg, de Vordensebinnenweg, de Gageldijk, de Ploegdijk en Het Langen. Het plangebied bevindt zich op circa 2 km ten zuidwesten van de kern Lochem.

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De begrenzing wordt gevormd door het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (gele cirkel).



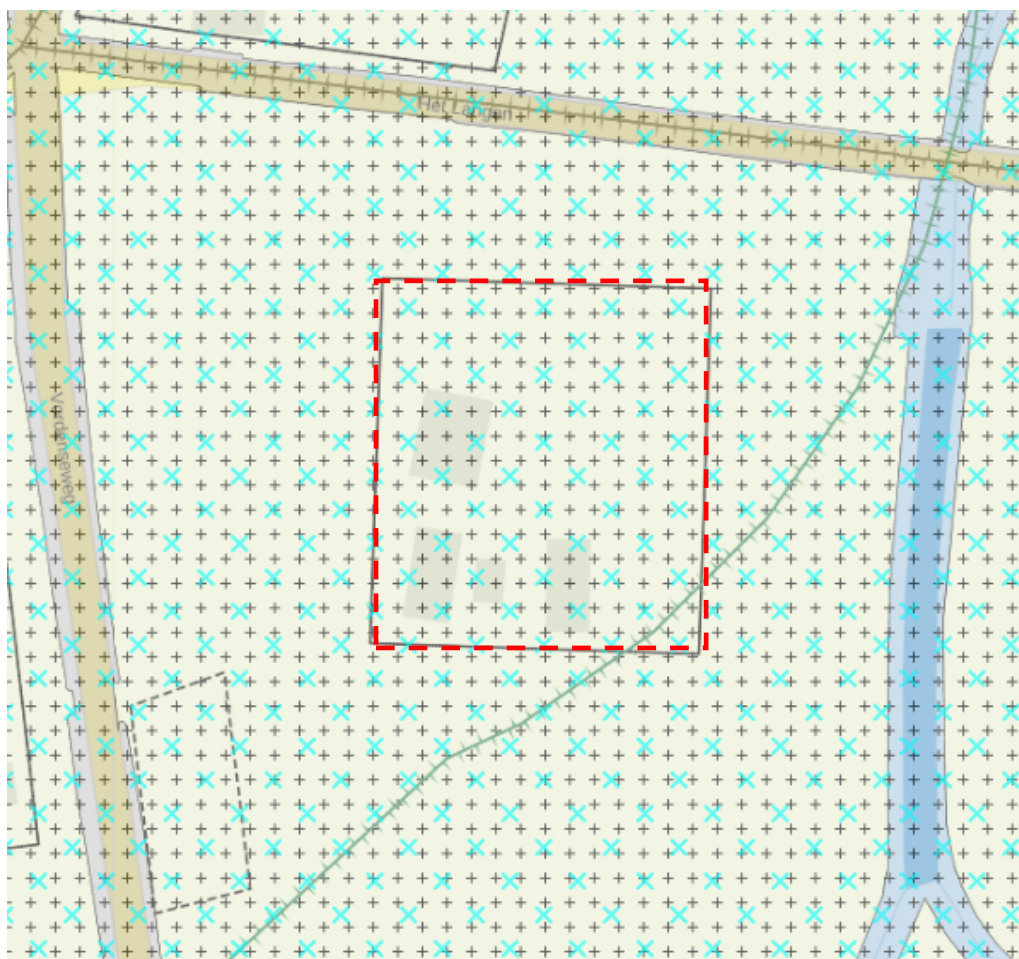
Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische regeling ter plaatse van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening' (vastgesteld op 30 juni 2014). Dit laatste bestemmingsplan betreft de reparatie van een aantal geconstateerde omissies in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Het plangebied heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. De gronden van het plangebied omvatten het gehele geldende bouwvlak. Daarnaast geldt voor het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld op 20 januari 2014). In dit bestemmingsplan is het archeologisch beleid van de gemeente Lochem juridisch-planologisch vastgelegd. Op grond van dit bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 7.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' weergegeven. Het plangebied is aangeduid met een rode omlijning.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De huidige agrarische bestemming staat geen paardenhouderij toe. De voorgestelde uitbreiding van de bedrijfswoning, door de schuur te betrekken bij de bedrijfswoning is tevens niet toegestaan. Herbouw van een bedrijfswoning is namelijk uitsluitend mogelijk ter plaatse van de bebouwingscontour van de huidige bedrijfswoning, of op een locatie die maximaal 10 m van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd. De te betrekken schuur ligt buiten dit gebied. Tevens wordt met circa 1 m afgeweken van de toegestane goothoogte van 4 m door het ophogen van de kap van de bestaande bedrijfswoning.

Om de paardenhouderij en de uitbreiding van de bedrijfswoning mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

Voor de leesbaarheid van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om de geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden als conserverend onderdeel van dit bestemmingsplan mee te nemen en hierin specifiek de afwijkingen aan toe te voegen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieu-aspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plan-kaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidwestelijk van de kern Lochem. Het gebied maakt deel uit van het zogenaamde kleinschalig kampenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich door kleinschaligheid (houtwallen en hakhoutbosjes), een grillige wegenstructuur met beplanting en microreliëf (eenmansessen en steilranden). Direct ten westen van het plangebied ligt het meer gesloten bos- en landgoederenlandschap.

Het perceel Vordenseweg 19 ligt vanwege de ligging nabij de kruising van diverse historische wegen op een herkenbare plek in het kampenlandschap. De navolgende afbeelding geeft dit weer. Het perceel wordt ontsloten op de Vordenseweg.



Luchtfoto van het plangebied (gele cirkel) en de directe omgeving. De rode cirkel toont de ligging van het markante kruispunt van diverse historische wegen. Het bos ten westen van de kruising maakt deel uit van het bos- en landgoederenlandschap.

Het erf is wat betreft bebouwing compact van opzet. De bedrijfswoning met het aangebouwde deel bevindt zich in het zuidwesten van het plangebied. Direct ten oosten van de bedrijfswoning staat een oude karakteristieke schuur. De resterende bebouwing op het erf is van recentere datum. Het erf wordt verder gekenmerkt door een aantal forse bomen, hoofdzakelijk langs de westgrens van het erf.

De navolgende foto geeft een beeld van de bestaande situatie op het erf.



Foto van het bestaande erf. Op de linker voorgrond is de bedrijfswoning met daarachter de deel te zien. Op de rechter voorgrond is de vrijstaande karakteristiek schuur te zien (bron: STUYT architecten).



Beeld van het bestaande erf, te zien vanaf de Vordenseweg (bron: Google Maps).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief betreft het herbestemmen van een agrarisch bouwperceel. Hierbij is geen sprake van een toename van het ruimtebeslag, maar wel van functieuitbreiding voor de paardenhouderij. De paardenhouderij is gezien het aan het landelijk gebied gebonden karakter en de noodzaak voor weideruimte geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1 Een duurzame economische structuurversterking.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Dit doel betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De visie is vertaald in juridisch bindende regels van de verordening.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Het conserverende karakter van dit bestemmingsplan voorziet in een voortzetting van de bestaande bouw- en gebruiksregels. De nieuwe ontwikkelingen (paardenhouderij en uitbreiding bedrijfswoningen) zijn getoetst aan de verordening. Voor deze ontwikkelingen zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'niet grondgebonden veehouderij' en 'wonen' relevant.

Toetsing

In de Omgevingsverordening is het plangebied opgenomen op voor de planontwikkeling relevante toetsingskaarten:

Kaart 2: Regels Landbouw

Kaart 5: Regels Landschap.

Verder zijn de regels voor het wonen van belang.

Kaart 2: Regels Landbouw

Het plangebied ligt grotendeels in een gebied dat is aangemerkt als 'Extensiveringsgebied - niet grondgebonden veehouderij'. Een klein deel in het zuidoosten van het plangebied maakt onderdeel uit van het verwevingsgebied.

Bij de planontwikkeling is geen sprake van de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, maar de uitbreiding van de agrarische bestemming (uitsluitend grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan) ten behoeve van een paardenhouderij als veehouderijtak. De paardenhouderij kan niet voor meer dan 50% van het benodigde voer voorzien vanuit de omliggende cultuurgrond bij het bedrijf. Daarom is volgens de verordening sprake van een niet-grondgebonden veehouderijtak. In de praktijk zal de paardenhouderij een sterk grondgebonden karakter hebben vanwege de noodzaak voor weide-ruimte voor de paarden. Hiervoor worden de omliggende cultuurgronden gebruikt. In een extensiveringsgebied wordt de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de niet-grondgebonden veehouderijtak niet toegestaan (artikel 2.5.5). Bij de planontwikkeling is geen sprake van een uitbreiding van bebouwing. De geldende bouwrechten worden overgenomen. De paarden worden gestald in de bestaande bebouwing. Aangezien geen sprake is van een intensieve veehouderij of een mogelijkheid voor een vestiging van een intensieve veehouderij via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan, bevat dit bestemmingsplan geen regels over de extensiveringszone.

Kaart 5: Regels Landschap

Het plangebied valt binnen de zone 'Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Een bestemmingsplan voor deze zone maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

Dit bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van een agrarisch bouwvlak, waarbij sprake is van een functieverandering (paardenhouderij) en een uitbreiding van de bedrijfswoning (binnen het bouwvlak). Er vindt geen aantasting van het landschap plaats bij de herbestemming van het agrarisch bouwvlak.

Wonen

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De planontwikkeling voorziet niet in een nieuwe woning, maar in de uitbreiding van een bedrijfswoning. Hiervoor bevat de verordening geen specifieke regels.

Het plan is in lijn met de doelstellingen en regels van het provinciale beleid. Momenteel bereidt de provincie een herziening van de verordening voor. Op dit moment is deze nog niet vastgesteld en daarom niet in de toetsing betrokken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020 Lochem*

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt. In de structuurvisie zijn drie opgaven geformuleerd:

- het behouden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.
- het bestendigen van een naar leeftijdsgroepen evenwichtige bevolkingsopbouw en een economisch vitale gemeente.
- het ruimtelijk uitwerken van de Strategische agenda van de Toekomstvisie.

Voor het buitengebied wordt aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen zich de komende jaren in razendsnel tempo zullen opvolgen. Naast schaalvergroting en verdergaande specialisatie, zullen veel agrarische bedrijven verbreden, stoppen of activiteiten afbouwen. Voor de gemeente ligt hierin een belangrijke regisserende taak indien er veranderingen met een bepaalde ruimtelijke impact optreden.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan betreft het herbestemmen van een agrarisch perceel met een functietoevoeging van paardenhouderij en een uitbreiding van een bedrijfs-woning. Daarmee is een nieuwe functie gevonden voor een agrarisch bedrijf. Het plan geeft daarmee invulling aan de verbreding van de agrarische bedrijfsvoering. Het plan is in overeenstemming met de Ruimtelijke Structuurvisie 2012-2020.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP). Landschap Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap. In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'kleinschalig kampenlandschap'. In navolgend schema (volgende bladzijde) zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven. Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn.

De planontwikkeling heeft betrekking op een functietoevoeging aan de agrarische bedrijfsactiviteiten in de vorm van een paardenhouderij. De bestaande bebouwing zal hiervoor worden gebruikt. Daarnaast is een uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning voorzien. Hiervoor zal een bestaande schuur worden gebruikt en een tussenlid (circa 10 m²) worden gerealiseerd.

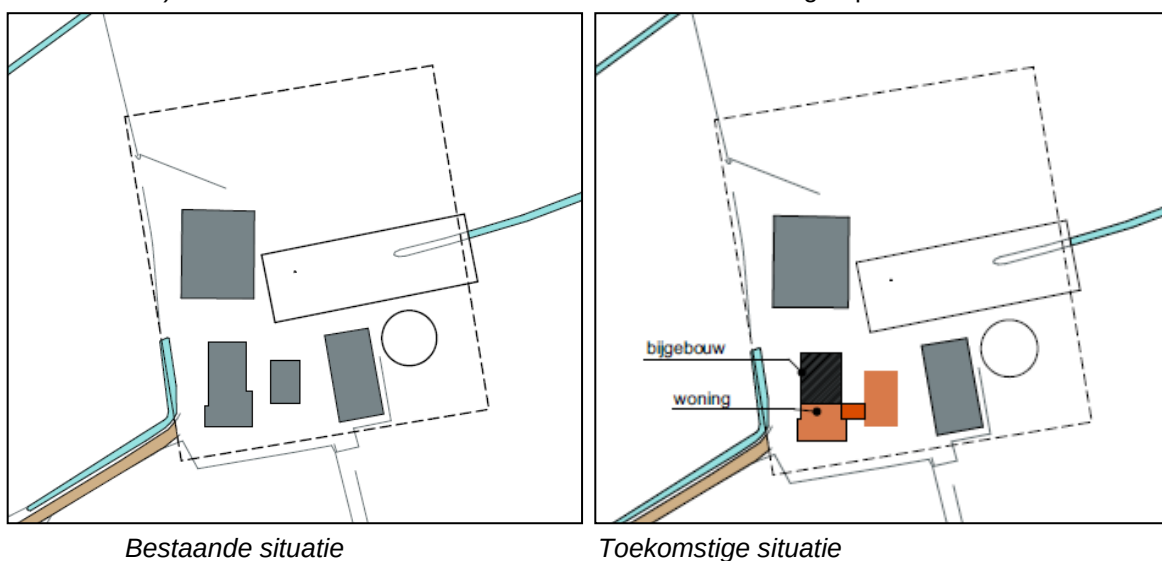
De kernmerken en kwaliteiten van het kleinschalig kampenlandschap worden hierdoor niet aangetast. Er is immers alleen sprake van een functieverandering en beperkte nieuwbouw (tussenlid).

4 Planbeschrijving

4.1 Toekomstige inrichting

Het perceel Vordenseweg 19 in Lochem is ingericht voor een agrarisch bedrijf. Er zijn enkele agrarische opstallen en een bedrijfswoning aanwezig. Het initiatief is genomen om een paardenhouderij op het perceel te realiseren en de bestaande bedrijfswoning uit te breiden. Dit wordt mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. Hierbij worden de geldende agrarische bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen, zodat één planologische regeling geldt voor het plangebied.

De navolgende figuur geeft een overzicht van de verschillen tussen de bestaande situatie en de toekomstige situatie in het plangebied (aangegeven met gestippeld kader). Hieruit valt af te leiden dat de nieuwbouwontwikkeling beperkt is.



De navolgende schets geeft een indruk van de toekomstige inrichting en ontsluiting van het erf.



Inrichtingsschets (STUYT architecten, november 2016)

4.2 Paardenhouderij

Begrip paardenhouderij

Het begrip paardenhouderij zoals gehanteerd in dit bestemmingsplan is overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan en betreft de volgende definitie:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden, en/of waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone.

De definitie omvat zowel productiegerichte paardenhouderijen¹ als gebruiksgerichte paardenhouderijen². Onder een gebruiksgerichte paardenhouderij valt ook het verrichten van gebruiksgerichte activiteiten (voor derden), zoals het trainen van paarden.

Bij een productiegebonden paardenhouderij gaat het, als agrarisch bedrijf, in geheel of in overwegende mate om het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden. Er moet altijd sprake zijn van een bepaalde mate van grondgebondenheid (het beweiden van paarden). De hoofdactiviteit moet op één of meerdere van bovenstaande activiteiten liggen. Indien de gefokte paarden getraind worden tot sport- of dressuurpaard en daarna als zodanig verhandeld worden is er nog steeds sprake van een agrarische paardenhouderij. Paardenfokkerijen en opfokbedrijven die als grondgebonden agrarische bedrijven zijn te beschouwen worden in de praktijk veelal gekenmerkt door een groot grondbezit, stallen en een buitenrijbak. Daarnaast trekt het bedrijf weinig bezoekers aan en is de verkeersaantrekkende werking hierdoor ook zeer beperkt.

De gebruiksgerichte paardenhouderij is te beschouwen als een niet-agrarische activiteit en heeft als kenmerk publieks- en verkeersaantrekkend te zijn waardoor deze vorm zich onderscheidt van de productiegerichte paardenhouderijen. Daarnaast is het geven van instructie (aan derden) ook een kenmerk van een gebruiksgerichte paardenhouderij. De benodigde voorzieningen zijn echter grotendeels wel vergelijkbaar met een productiegerichte paardenhouderij. Pensionstallen, als onderdeel van een gebruiksgerichte paardenhouderij, bestaan hoofdzakelijk uit stalruimten, ruimte voor opslag van materieel en voer en eventueel een rijbak. Er gaat een (beperkte) verkeersaantrekkende werking vanuit door bezoekers (veelal de eigenaren van de paarden).

Maneges bestaan vaak uit een groot complex met stallen, rijhal(len), buitenbak, stapmolen, een horecagelegenheid en parkeervoorzieningen. Door de gerichtheid op de gebruiker zijn er in het algemeen veel bezoekers en is er een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Manages behoren niet tot de vormen van paardenhouderijen zoals in dit bestemmingsplan wordt toegestaan.

¹ Een paardenhouderij waarbij uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

² Een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone.

Paardenhouderij in dit bestemmingsplan

In de paardenhouderij op het perceel zullen uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, af-richten en trainen en verhandelen van paarden, en/of waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone. Er is sprake van mengvorm van een gebruiks-gerichte paardenhouderij en een productiegerichte paardenhouderij. Er wordt stal- en weideruimte geboden voor pensionstalling, voor groepshuisvesting van jaarlingen (éénjarigen), voor zieke paarden (ook van derden) en voor paarden in eigendom van het bedrijf. Daarnaast wordt gelegenheid geboden voor het geven van individuele lessen, waarbij de leerlingen ook eigen paarden kunnen meenemen.

4.3 Bedrijfswoning

De bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd. Hierbij wordt de kap verhoogd, waardoor, deels in de kap, een volwaardige tweede verdieping ontstaat. De nieuw nok-hoogte wordt daarmee hoger dan de hoogte van de achterliggende deel. Het karakteristieke beeld van een T-boerderij (zie navolgende figuur) wordt daarmee hersteld. De aangebouwde deel, ten noorden van de bedrijfswoning, wordt gebruikt als stalruimte en wordt in dit bestemmingsplan expliciet uitgesloten voor het gebruik als (onderdeel) van de bedrijfswoning. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 1.400 m³ (te verbouwen bestaande voorhuis, tussenlid en te verbouwen schuur).



Karakteristieke vorm en verhouding van een T-boerderij

De vrijstaande schuur ten oosten van de bedrijfswoning wordt omgevormd tot zitkamer en woonkeuken. De schuur wordt aan de zuidzijde uitgebreid met ongeveer 3,5 m waarmee onder andere een overkapping mogelijk wordt. Met een transparant tussenlid wordt de schuur verbonden met de bestaande bedrijfswoning. Het beeld van twee gebouwen blijft hierdoor gehandhaafd. De navolgende afbeelding toont een impressie van de toekomstige zuid- en oostgevel.



Impressie verbouw bedrijfswoning en schuur, nieuwbouw tussenlid (STUYT architecten, oktober 2016).

4.4 Inpassing

Door de functietoevoeging van de paardenhouderij is sprake van een verbreding van de agrarische functiemogelijkheden. Het agrarische karakter van het plangebied blijft hierbij behouden. De nieuwe functie van paardenhouderij past binnen de omgevingskenmerken van het kleinschalige kampenlandschap.

Door de uitbreiding van de bedrijfswoning wordt het mogelijk om de karakteristieke vorm van de T-boerderij te benadrukken. De verhoging van de kap zorgt ervoor dat het woongedeelte weer hoger is dan de deel. De functieverhouding tussen woonhuis en bedrijfsruimte in de deel blijft gehandhaafd. De deel wordt dan ook onder andere gebruikt als stalruimte voor de paarden. De karakteristieke schuur die bij de bedrijfswoning wordt getrokken blijft behouden. Door het transparante tussenlid blijft de T-boerderij als eenheid herkenbaar.

5 Randvoorwaarden en milieuaspecten

5.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Op de locatie vinden beperkte bodemingrepen plaats door de nieuwbouw van het tussenlid en de uitbreiding van de bestaande schuur aan de zuidzijde ten behoeve van de bedrijfswoning. Verder is sprake van het toevoegen van een functie en gebruik van bestaande gebouwen. In het kader van dit bestemmingsplan is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Toetsing

In het plan is één geluidsgevoelig object aanwezig in de vorm van de voormalige bedrijfswoning. De woning blijft op de huidige locatie gehandhaafd en komt niet dicht bij omliggende wegen te liggen. Gelet hierop en gelet op de afstand van de woning tot de omliggende wegen en de verkeersintensiteiten, is geluidhinder op de woning niet te verwachten.

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk en voorziet niet in een volgens de Wet geluidhinder relevante geluidbron. Er is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaat geen gezien de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen ook geen aanleiding voor een onderzoek.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Toets NIBM

In dit plan is sprake van een uitbreiding van een bestaande bedrijfswoning. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Voor de paardenhouderij is de regeling NIBM niet toe te passen. Bij de paardenhouderij is gezien het maximum aantal paarden (25) naar verwachting geen sprake van een significante toename van de verkeersaantrekkende werking. Hierbij is in overweging genomen dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing die derhalve niet meer zal worden gebruikt voor het houden van andere landbouwhuisdieren. Er is daarom geen sprake van een toename in betekende mate.

Toets goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of sprake is van een dreigende grenswaarde-overschrijding. Voor deze toets is de monitoringstool³ uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2.5} en PM₁₀) in het plangebied voor (onder andere) de jaren 2015, 2020 en 2030. In de navolgende tabel staan de concentraties fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plangebied zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de nabijgelegen N346 (ter hoogte van het plangebied). De concentraties langs deze weg zijn te beschouwen als worst-case voor de concentraties binnen- en in de directe omgeving van het plangebied. Indien de concentraties langs deze weg voldoen aan de grenswaarden, vindt eveneens geen overschrijding plaats binnen en in de directe omgeving van het plangebied.

	Concentraties langs de N346 (ter hoogte van de Zutphenseweg), rekenpunten 15572708 en 15572709, uitgaande van maximum concentratie van beide punten		
	Stikstofdioxide (NO ₂), Jaargem. concentratie	fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie	fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. concentratie
2015	16,9 µg/m ³	18,0 µg/m ³	10,6 µg/m ³
2020	13,8 µg/m ³	18,8 µg/m ³	11,3 µg/m ³
2030	9,5 µg/m ³	16,9 µg/m ³	9,5 µg/m ³
Grenswaarden	40,0 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

Uit de Monitoringstool blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen onder de grenswaarden liggen in de drie zichtjaren (2015, 2020 en 2030). Tevens geven de uitkomsten uit de monitoringstool aan dat de concentraties van de luchtvervuilende stoffen vanaf 2015 verder afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het plangebied worden geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

³ <http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁴ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Bedrijvigheid in het plangebied

Voor een veehouderij en een paardenhouderij gelden voor het aspect geur de wettelijke bepalingen. Deze zijn behandeld in paragraaf 5.5. Een veehouderij en een paardenhouderij kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van geluid, stof en gevaar. Uit de VNG-brochure blijkt dat de grootste aanbevolen richtafstand ten gevolge van een paardenhouderij en een veehouderij 50 m. De dichtstbijzijnde gevoelige functie is op bijna 100 m (Gageldijk 5, agrarische bedrijfswoning) gelegen. Er bestaat geen aanleiding tot verder onderzoek vanwege deze afstand en de aanbevolen richtafstand.

⁴ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In het plangebied is reeds een bedrijfswoning aanwezig. De uitbreiding van de bedrijfswoning is in oostelijke richting. De afstand tot omliggende bedrijven wordt hierdoor niet voor milieuzonering relevant verkleind.

Binnen een zone van 50 m rondom het plangebied staat het bestemmingsplan geen boomgaarden met bijbehorend spuitzones toe.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

De Wgv bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer. Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

- 1 voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
- 2 voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 m te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 m te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Toetsing

Een paardenhouderij leidt tot een geurbelasting op de omgeving. De geurgevoelige objecten in de omgeving van het plangebied liggen buiten de bebouwde kom. Voor een paardenhouderij geldt de vaste geurafstand van 50 m, zoals genoemd in artikel 4, lid 1, onder b van de Wgv. De vaste geurafstand geldt ook voor de reeds in het geldende bestemmingsplan toegestane grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten. Binnen een afstand van 50 m gerekend vanaf het bouwvlak in dit bestemmingsplan komen geen geurgevoelige objecten voor.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.6 Externe veiligheid

Algemeen

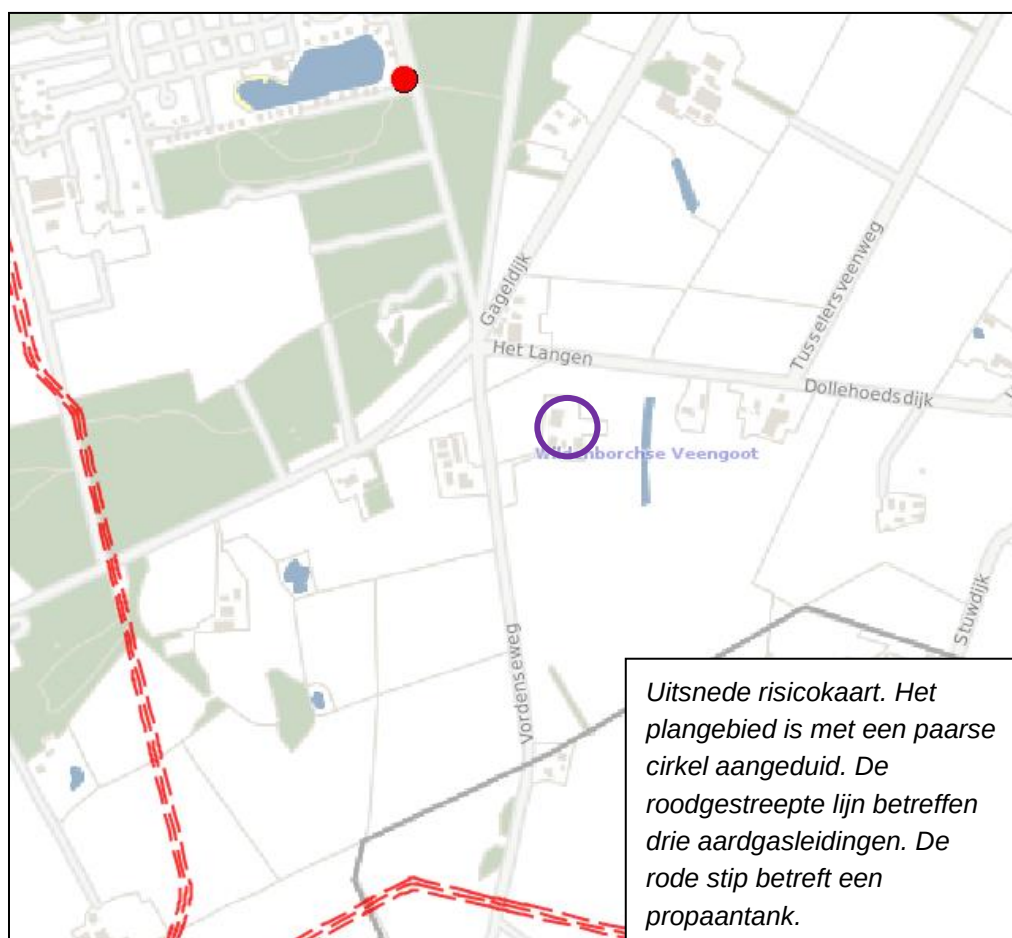
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Onderstaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Risicovolle inrichtingen

In het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied bevindt zich één risicovolle inrichting. Dit betreft een tank met propaan met een inhoud van 40.000 liter op het terrein van het recreatiepark Ruighenrode. Gezien de inhoud van deze tank valt deze onder het Bevi. De PR-contour van de tank bedraagt 55 m. Het plangebied valt buiten deze contour. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze tank is 235 m. Het plangebied valt hier eveneens buiten.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In en nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

In het plangebied liggen geen voor externe veiligheid relevante buisleidingen. Ten westen van het plangebied, op een afstand van hemelsbreedte circa 650 m, liggen drie hogedrukaardgasleidingen met een diameter van 48 inch en werkdruk van 66,20 bar. Het plangebied ligt niet binnen de contour van het plaatsgebonden risico of het invloedsgebied van het groepsrisico.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.7 Water

5.7.1 Algemeen

5.7.1.1 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

5.7.1.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodembescherming gelden provinciale doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natuurgebieden, waterbergingen en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

5.7.1.3 Beleid Waterschap Rijn en IJssel

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap Rijn en IJssel op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden: het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater. Het waterbeheerplan zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.

- zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

5.7.2 Toetsing

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 m vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-Overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-Kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwembaden, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1

Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Watertoetstabel. De intensiteit van het watertoetsproces hangt af van de antwoorden op de toetsvragen. Als op een categorie 2 vraag 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is op geen van de categorie 2 vragen 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als alleen met 'nee' is geantwoord, dan is de waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Voorliggend plan heeft uitsluitend betrekking op functieverandering van bestaande bebouwing (schuur nabij de bedrijfswoning) en een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing (tussenlid, circa 10 m²). Daarnaast is sprake van een functietoevoeging (paardenhouderij) waarvoor de bestaande bebouwing wordt gebruikt. Er zijn geen relevante waterthema's op de ontwikkeling van toepassing. De planontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

5.7.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.8 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

De planontwikkeling voorziet niet in bodemingrepen, met uitzondering van de bouw van het tussenlid (circa 10 m²) tussen de bestaande bedrijfswoning en de daarbij te betrekken schuur. Er is gezien de beperkte ingrepen geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is het gemeentelijk archeologiebeleid in dit bestemmingsplan overgenomen. Het archeologiebeleid van de gemeente Lochem is juridisch-planologisch vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 vastgesteld.

Op grond van dit bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 7'. Op de verbeelding en in de regels is deze dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen bodemingrepen in de toekomst.

Conclusie

Het aspect archeologie geeft geen nadere kaders voor dit bestemmingsplan.

5.9 Cultuurhistorie

Algemeen

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming.

Toetsing

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere beschermde objecten of structuren aanwezig. Rond het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De bestaande bedrijfswoning is een mooi voorbeeld van T-boerderij. Kenmerkend is de symmetrisch T-vormige plattegrond; het woonhuis is dwars op de deel geplaatst. Het T-huis heeft anderhalve tot (incidenteel) twee bouwlagen en wordt afgedekt met een schilddak of een zadeldak dat haaks staat op het grote zadeldak van het bedrijfs-gedeelte. De gevels meestal zijn opgetrokken in rode baksteen en soms voorzien van een witte of grijze pleisterlaag. Het T-huis is soms voorzien van een gepleisterde plint in een donkere (grijze) kleur. Het dak is afgedekt met riet of grijze keramische pannen of een combinatie hiervan. De ramen in de voorgevel zijn relatief smal en hoog en op de begane grond laag voorzien van luiken. Vaak is de gevelindeling symmetrisch. De ramen hebben een T-verdeling of een roedeverdeling van 6-ruits voor de grote vensters op de begane grond. De ramen in de gevels van het bedrijfs gedeelte zijn minder talrijk en kleiner van omvang, behoudens de staldeuren. Oorspronkelijke functie: agrarisch woonhuis met bedrijfsruimte.

De bedrijfswoning blijft behouden in de planvorming. Wel wordt de bedrijfswoning verbouwd, zodat die weer voldoet aan de woonwensen van deze tijd. Daarbij vindt een vergroting plaats door een karakteristieke schuur te betrekken bij de bedrijfswoning.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.10 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Directe negatieve effecten als oppervlakteverlies en versnippering op deze gebieden zijn daarmee uit te sluiten. Voorliggend plan heeft betrekking op functieverandering van bestaande bebouwing. Deze

bestaande bebouwing is deels in gebruik voor de geldende agrarische mogelijkheden (grondgebonden agrarisch bedrijf) en zal worden gebruikt voor de paardenhouderij. Er is daarmee eveneens naar verwachting geen sprake van indirecte negatieve effecten op genoemde gebieden.

Soortenbescherming

Voorliggend plan heeft uitsluitend betrekking op functieverandering van bestaande bebouwing en op beperkte bouwactiviteiten. Een negatief effect op beschermde planten- of diersoorten is niet te verwachten.

5.10.1 Conclusie

Het aspect flora en fauna geeft geen nadere kaders voor de planvorming.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Verkeer

Voorliggend plan heeft betrekking op functieverandering van bestaande bebouwing. Een deel van de gebouwen die in gebruik is voor de geldende agrarische mogelijkheden zal worden gebruikt voor de paardenhouderij. De huidige wijze van ontsluiting zal in de toekomsite situatie niet worden gewijzigd. Naar verwachting zal dit niet leiden tot een relevante wijziging van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied.

5.11.2 Parkeren

De functie van paardenhouderij maakt onderdeel uit van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel. Het parkeren bij het agrarisch bedrijf moet op het eigen erf worden opgelost. In dit bestemmingsplan zijn parkeerregels hiervoor opgenomen. Gezien de omvang van het bouwvlak kan het parkeren voor het agrarisch bedrijf op eigen terrein worden opgelost.

5.11.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een paardenhouderij (maximaal 25 paarden). Verder zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap'. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd in het bouwvlak. De bedrijfswoning mag, aansluitend op de regeling in het beheersgerichte geldende bestemmingsplan, worden herbouwd ter plaatse van de huidige locatie en 10 m rondom deze locatie. Aangezien nu sprake is van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, is aansluitend op de regeling in het geldende bestemmingsplan een specifieke bouwregeling opgenomen voor de locatie van de bedrijfswoning.

Waarde - Archeologie 7

De voor Waarde - Archeologie 7 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen ('Wonen' of 'Agrarisch'), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 7 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

Overige relevante regels

De gronden die zijn aangeduid als 'overige zone – kleinschalig kampenlandschap zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem'. Deze aanduidingen zijn van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden, in de agrarische bestemming.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor exploitatie komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen exploitatiekosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 29 december 2016 voor de duur van zes weken tot en met 8 februari 2017 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.