

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN LANSINKWEG 2, ZUTPHEN

van intensieve veehouderij naar
recreatieboerderij
Heico BV

ID: NL.IMRO.0301.bp1512Lansinkweg2-vs01
28 augustus 2017

INHOUD

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied en haar context	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plangebied en de ontwikkeling	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Haalbaarheid - beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Beleid Waterschap	19
3.5	Beleid gemeente	19
4	Haalbaarheid - ruimtelijk relevante aspecten	22
4.1	Milieu	22
4.2	Flora en fauna	24
4.3	Water	26
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.5	Verkeer en parkeren	28
4.6	Duurzaamheid	29
4.7	Economische uitvoerbaarheid	29
5	Wijze van bestemmen	30
5.1	Algemeen	30
5.2	Dit bestemmingsplan	31
6	Procedure	33
	Bijlagen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De agrarische bebouwing aan Lansinkweg 2 / 2a is in gebruik als intensieve veehouderij. De stallen voorzien in huisvesting voor 96000 scharrelhennen. Daarnaast zijn er een eierlokaal, sleufsilo, mestloods en paardenstalling aanwezig.

Huidige ondernemers zien al jaren het rendement van de huidige bedrijfsvoering sterk onder druk staan. Ondanks vergaande modernisering en diverse alternatieve vormen van productie zijn de financiële resultaten niet afdoende om op een dergelijke manier door te produceren. Verdergaande schaalvergroting is een oplossing maar zien de ondernemers niet zitten en bovendien is dit niet passend in de omgeving. Het bedrijf is gelegen in de recreatiezone van het stedelijk uitloopgebied van de stad Zutphen en de onderneming ziet in deze ligging nieuwe alternatieve kansen, met een hoger rendement en veel beter passend in haar omgeving.

De onderneming is daarom voornemens om te schakelen naar recreatie in boerderijsfeer door middel van het hergebruiken van de huidige bebouwing voor opslag van campers, caravans en overige goederen en het plaatsen van 30 lodges/houten vakantiehuisjes en zes groepsverblijven. Tevens is er plaats voor een (blijvende) kleinschalige paardenstalling en ruw-/diervoederopslag.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet passend is in de huidige bestemming is een bestemmingsplanherziening vereist. Hiertoe is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Op 11 juli 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de plannen.

1.2 Ligging plangebied en haar context

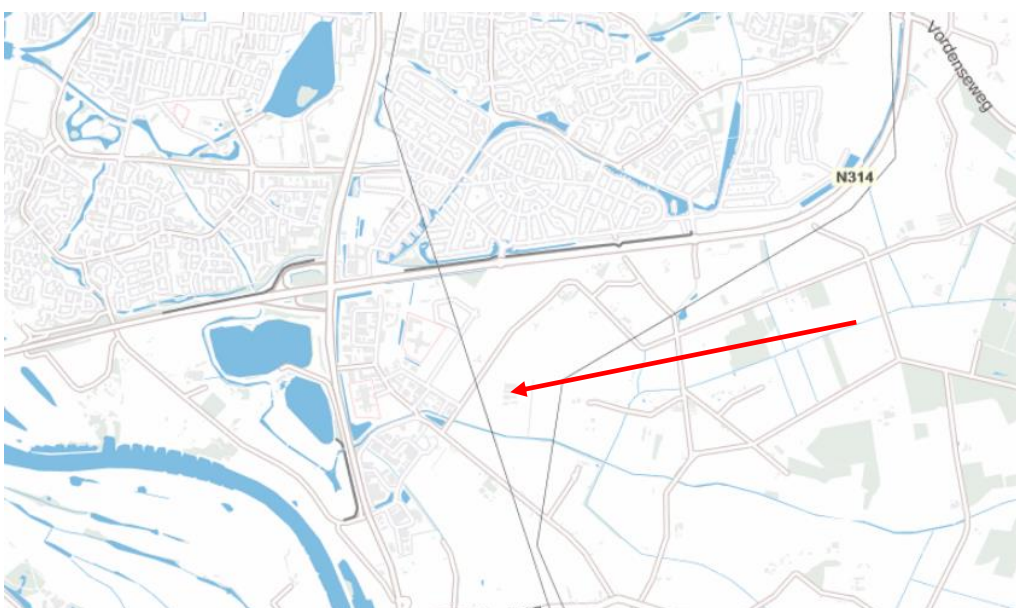
Het plangebied is gelegen vlakbij de stad Zutphen aan de Lansinkweg 2 / 2a. Het bedrijf is bereikbaar via de Lansinkweg. Het wordt ontsloten via bedrijventerrein Revelhorst op de provinciale weg de N314. In westelijke en noordelijke ligging is er sprake van stedelijke bebouwing.

Het bedrijf ligt op steenworp afstand van het centrum van de stad Zutphen, haar winkels en cultuurhistorie. De Lansinkweg valt onder het zogenoemde 'STUIT-gebied' van de gemeente Zutphen.

In zuidelijke en oostelijke richting wordt het bedrijf omgeven door landelijk gebied; met name agrarische gronden gelegen in het Achterhoekse kampenlandschap. Het kampenlandschap bestaat in oorsprong niet uit grote akkercomplexen, maar uit individuele akkers afgewisseld met hagen en houtwallen en singels. Veel van deze oorspronkelijke beeldbepalende landschapselementen zijn in de loop der jaren verdwenen door schaalvergroting van de landbouw en de stedelijke uitbreiding. Op het perceel van onderhavig plan is nog een oude houtsingel aanwezig en is in de loop der jaren al een nieuwe houtsingel aangeplant in noordelijke richting en een boomgaard aangeplant. Tevens bevinden zich op het erf al vele solitaire bomen en knotboom.



Figuur 1: Globale ligging



Figuur 2: Ligging en ontsluiting

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zuid en West. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2013. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – twee bouwlagen' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' gelegen in de 'reconstruciewetzone verweving'. Daarnaast zijn er diverse dubbelbestemmingen ten aanzien van de archeologische (verwachtings)waarde. Zie figuur 3 voor een uitsnede.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plangebied en de ontwikkeling aangegeven. De bestaande situatie en de gewenste toekomstige situatie van het plangebied worden beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plangebied en de ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een intensieve veehouderij met een vergunning voor 96.000 scharrel-leghennen in volierehuisvesting en 35 paarden. Zie onderstaande tabel.

RAV code	Diersoort	Aantal	NH3 (kg/jaar)	Totaal NH3	Geuremissie (ou)	Totaal geur	Stof (g/jaar)	Totaal stof
E2.11.2	Legkippen	96000	0,055	5280	0,34	32640	65	6240000
E6.100	Opslag mest	19500	0,05	975		nvt		
K1.100	Volwassen paard	25	5	125	nvt	nvt	nvt	
K2.100	Opfokpaarden	10	2,1	21	nvt	nvt	nvt	
TOTAAL				6401		32640	65	6240000

Tabel 1: Vergunde situatie in getallen

Daarnaast is er op het perceel een mestloods voor de opslag van de kippenmest, een sleufsilos voor de opslag van mais, een eierlokaal voor het verzamelen en opslaan van de eieren, alsmede strooisel, ruw- en diervoederopslag.



Foto 1. Impressie huidige inrichting.



Foto 2. Aanzicht vanaf de Lansinkweg

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemers hebben aangegeven de intensieve veehouderij te willen staken en om te schakelen naar een recreatieboerderij.

Verblijfsrecreatie

Het oude eierlokaal alsmede de kantine worden ingezet voor de ontvangst van gasten. Voorin zal een bescheiden zwembegedeelte met een klein bad en een douche-toiletvoorziening (t.p.v. de huidige hygiënesluis) worden gerealiseerd. Het achterste gedeelte wordt koffie/ontvangstruimte. Tevens wordt het voorste gedeelte van de meest zuidelijke 2-etagestal gereserveerd voor 'binnenspelen'/slechtweeraaccommodatie.

De oude mestloods wordt ingezet als diervverblijf voor de dieren die met name de recreatieve tak van het bedrijf ondersteunen en een kleinschalige paardenopfok. Het achterste gedeelte van de meest zuidelijke 2-etageloods wordt ingezet voor ruwvoer, strooisel en diervoederopslag (alleen de begane grond)

Op de gronden ten oosten, noorden en westen van de bestaande bebouwing komen maximaal 30 lodges/recreatiehuisjes met daarbij 6 groepsverblijven. Ook wordt in het plan de mogelijkheid geboden voor toeristisch kamperen voor bijvoorbeeld camperplaatsen.

Groepsaccommodaties zijn weinig aanwezig in de omgeving en betreffen een groeiende doelgroep. Door dit unieke concept van individuele huisjes mét een groepsverblijf worden diverse doelgroepen in één concept aangeboord. In het hoogseizoen kunnen de huisjes individueel worden verhuurd, gericht op het hogere segment gezinnen met kinderen en fitte vutters die hun vakantie graag in de natuur doorbrengen, vakantie bij de boer met alle

gemakken van deze tijd. In het laagseizoen is de markt voor groepen groter. Initiatiefnemers gaan zich niet richten op groepen jongeren maar mikt op families, vrienden en de zakelijke markt. Een ieder heeft het gerief van een eigen huis met sanitaire voorzieningen en tegelijkertijd het gezellig samenzijn met de gehele groep in het groepsverblijf. Ook voor zakelijke arrangementen, sparring- / heisessies zijn deze verblijven zeer geschikt. Centraal staat het 'buitenleven', het landschap, de dieren en de boerderijbelevens. Per veldje van 5 huisjes zal ook speelgelegenheid worden geplaatst. De huisjes zijn uitsluitend bedoeld voor de recreatieve verhuur.

Een en ander kan gecombineerd worden met een coachingssessie of een huifkartocht met de op het erf aanwezige paarden maar er kunnen dan ook arrangementen aangeboden worden i.s.m. ondernemers in de buurt en in de stad.

De huisjes beslaan een oppervlakte van maximaal 70 m². De groepsverblijven beslaan een groter oppervlak, maximaal 350 m².

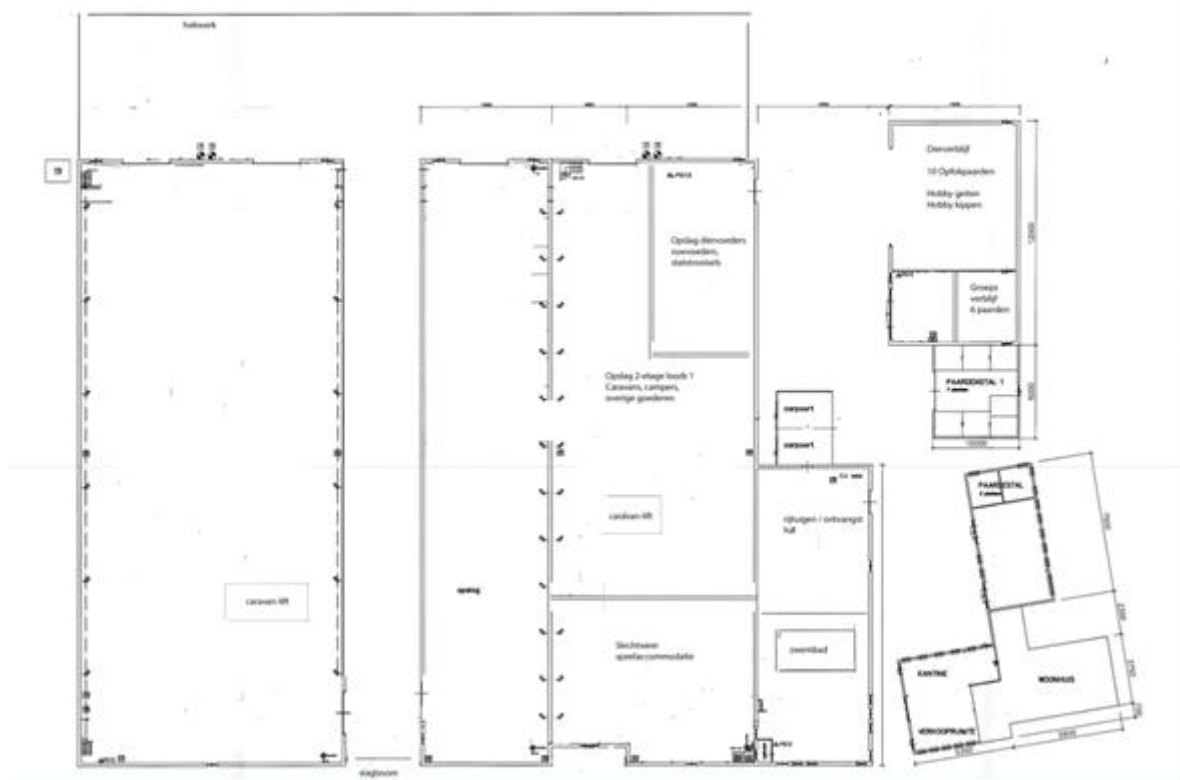
Opslag ten behoeve van de recreatiesector

De inrichting van de huidige legpluimveestallen alsmede de bijbehorende installatie worden verwijderd waarna de twee grote gebouwen (vm leghennenstallen) worden hergebruikt als opslag voor campers, caravans en overige goederen.

In beide 2-etage gebouwen zal een lift worden geplaatst om ook de bovenruimte te kunnen benutten.

De vraag naar stallingsmogelijkheden met een dichte ondergrond, geïsoleerd en met mogelijkheid tot aansluiting op een druppellader voor campers is groot, waarbij het aantal caravan- en camperbezitters nog steeds toenevend is. Heico BV kan in (een gedeelte van) deze vraag voorzien middels onderliggend bestemmingsplan.

De beide 2 etage stallen en de loods er tussen in zijn momenteel nog met elkaar verbonden door een kleine tussengang. Dit gedeelte zal worden verwijderd, wat tevens de brandveiligheid verhoogd. Ter plaatse wordt de toegang tot het opslaggedeelte gerealiseerd. Het opslag gedeelte wordt omheind en wordt middels dit hekwerk en de toegepaste beplanting gescheiden van het recreatieve gedeelte. Tevens wordt zo zorggedragen voor de veiligheid van de opslagloodsen en een goede inbraakbeveiliging.



Figuur 4: Toekomstige situatie gebouwen

Landschappelijke inpassing

Als voorwaarde bij deze ontwikkeling wordt het geheel landschappelijk ingepast. In de landschappelijke inpassing wordt voorzien door het inplanten van singels en houtopstanden en natuurlijke akker. Daarnaast worden laagtes gerealiseerd welke dienen als retentie en hemelwateropvang. De hier uit komende grond wordt gebruikt om het land ter plaatse van de huisjes wat te verhogen t.o.v. het huidige peil, ook nodig om e.e.a. voldoende toegankelijk te maken gedurende alle seizoenen. Ook zijn er meerdere solitaire bomen opgenomen in het plan.

Reeds aanwezige nestkasten blijven (steenuilenkast en kerkuilenkast) en worden eventueel uitgebreid (valken-nestpaal), dit in overleg met de uilenwerkgroep.

De gronden ten zuiden van de opstallen en ten noorden van de Laak worden ingezet als grasland waarbij aansluiting wordt gezocht met de natuurdoelen van de provincie voor deze gronden.



Figuur 5: Toekomstige situatie landschappelijk

3 Haalbaarheid - beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Conclusie

Voorliggend plan raakt de doelstelling, die in de SVIR zijn verwoord, niet. Het bestemmingsplan heeft geen nationaal belang.

3.1.2 Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan (Wind op Zee buiten 12 nautische mijl en verankering rijksbeleid Deltabeslissingen). Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.



Het plangebied ligt in het Stroomgebied Rijn, meer specifiek de Rijn-Maas delta Rivieren.

Het Rijk draagt de verantwoordelijkheid voor waterveiligheid en goede zoetwatervoorziening in de grote wateren. De opgaven verschillen per gebied.

Zo nemen in de Rijn-Maasdelta naar verwachting de rivierafvoeren toe en dringt het zoute water verder de delta binnen. Het IJsselmeer is de grootste zoetwaterbuffer van ons land, wat tot specifieke opgaven leidt. Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid het generieke beleid in deze gebieden toe te passen met gevoel voor de regionale omstandigheden.

Voor de gebieden waar het Rijk verantwoordelijkheden heeft op gebied van waterveiligheid en zoetwater, zijn in dit plan gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Deze uitwerkingen komen overeen met de gebiedsindeling van het Deltaprogramma. Dit hoofdstuk betreft de uitwerkingen voor de Rijn-Maasdelta (Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivierengebied) en het IJsselmeergebied.

Het kabinet houdt uit voorzorg rekening met een toename van de huidige maximale rivierafvoeren in de komende decennia. Daarbij handhaaft het kabinet in ieder geval tot 2050 de huidige beleidsmatig vastgestelde afvoerverdeling over de Rijntakken. De Rijn-Maasdelta blijft ook op lange termijn beschermd met een afsluitbare, volledig open stormvloedkering in de Nieuwe Waterweg.

Het hoofdwatersysteem in de Rijn-Maasdelta is onder te verdelen in drie gebieden. De aanpak verschilt per gebied. Waar de waterstanden hoofdzakelijk bepaald worden door de waterstand op zee, kiest het kabinet ervoor om de waterveiligheid vooral te borgen door dijkversterking in combinatie met de inzet van de stormvloedkeringen. In het deel van het rivierengebied waar de waterstand hoofdzakelijk wordt bepaald door de (piek)afvoer van de rivieren, wordt de waterveiligheid vooral geborgd door de combinatie van dijkversterking en –waar relevant en mogelijk- rivierverruimende maatregelen.

Conclusie

Het plangebied raakt de nationale ambities niet.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie

3.2.1.1 Omgevingsvisie provincie Gelderland - algemeen

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. 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'. De versterking van de economie vergt een andere aanpak. Dat betekent vooral dat de provincie zich met haar partners richt op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- 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;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

De provincie en haar partners streven in de regio Achterhoek naar de inzet van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie. Die is nodig om in te kunnen spelen op de opgaven in de Achterhoek. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- *Kansrijk platteland*
 - o ruimtelijke kwaliteit
 - o landbouw
- *Duurzame en innovatieve economie*
 - o maakindustrie verbinden met TOP-sectoren
 - o hernieuwbare energie (in relatie tot het PlanMER: Optimale locatiekeuze
 - o mest(co)vergisters)
- *Vitale leefomgeving*
 - o wonen
 - o voorzieningen
- *Slim en snel verbinden*
 - o Bereikbaarheid

3.2.1.2 'Divers Gelderland'

De provincie en haar partners streven in de regio Stedendriehoek naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers in beide provincies (Gelderland en Overijssel). Die is nodig om invulling te geven aan de opgaven in de Stedendriehoek. De gezamenlijke inspanningen richten zich met name op de speerpunten:

- *Innovatie krachtig maken*
 - o vermarkten van een goed ondernemersklimaat;
 - o innovaties in de maakindustrie stimuleren;
 - o eigen innovaties verbinden aan Topsectoren en -regio's;
 - o opschalen innovaties in duurzame energie.
- *Sociaal kapitaal beter benutten*
 - o betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt;
 - o anticiperen op ontgroening en vergrijzing;
 - o maatschappelijke participatie in arbeid stimuleren.
- *Blijven werken aan bereikbaarheid*
 - o de regio ontwikkelen als scharnierpunt van Oost-Nederland;
 - o doorstroming van en naar stads- en dorpscentra verbeteren;
 - o werk maken van duurzaam mobiliteitsmanagement;
 - o faciliteren van basismobiliteit en de fiets.
- *Leefomgeving met kwaliteit versterken*
 - o afstemmen van wonen, werken en voorzieningen;
 - o landschappen en cultuurhistorische identiteit beter ontsluiten en beleven;
 - o kwaliteit van de leefbaarheid vasthouden.

Conclusie

In het kader van deze visie draagt onderhavig plan bij aan diverse aspecten. Er wordt in het plan volop gebruik gemaakt van duurzame energie door het gebruikmaken van o.a. zonne-energie. De toerist aantrekkende werking van het plan draagt bij aan een goed ondernemersklimaat. Het plan zal de behoefte aan arbeid op het bedrijf stabiliseren en in een verder stadium zelfs vergroten. Daarnaast wordt de kwaliteit van de leefomgeving versterkt. Het landschap wordt geoptimaliseerd, de geur, stof en ammoniakuitstoot verdwijnen grotendeels. Het plan draagt bij aan de betere beleving van het landschap.

3.2.1.3 'Dynamisch Gelderland'

Krachtige steden en vitale dorpen

De provincie en haar partners streven samen naar:

- behoud en ontwikkeling van een aantrekkelijke, Gezonde en veilige leefomgeving, waarin het prettig wonen en werken is;
- het stimuleren van economische ontwikkelingen en dynamiek;
- kwalitatief hoogwaardige en bereikbare maatschappelijke voorzieningen;
- respect en aandacht voor cultuur en cultuurhistorie, ruimte voor (sportieve) vrijetijdsbesteding.

Ambitie en rol van de provincie

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking. Daarvoor biedt deze Omgevingsvisie de volgende handvatten:

- versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen;
- een basis voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in plannen;
- zorgvuldige locatie-afwegingen die voortbouwen op de kwaliteit en de kracht van het bestaande en anticiperen op veranderingen in de toekomst, zonder het uitgaan van het bestaande tot dogma te verheffen;
- een basis voor regionale afspraken over wonen en werken.

Hierop voortgaand beschrijft de provincie haar ambitie voor extra aandacht voor de 'overgangsgebieden' tussen stad en land, door ruimte te laten voor een creatieve kwalitatief hoogwaardige invulling van deze stadsrandzones.

Conclusie

Ook hier draagt onderhavig plan aan bij. Het plan stimuleert de economische ontwikkeling en geeft alle ruimte voor vrijetijdsbesteding. Het voorkomt leegstand van agrarische bebouwing door hergebruik en kan ook een versterking geven voor de bedrijven in en om de stad. Het bedrijf bevindt zich precies in een dergelijk overgangsgebied en maakt gebruik van de kracht van dit gebied.

Energietransitie

De ambitie van de provincie is hierin o.a. het draagvlak creëren bij mensen en organisaties voor het plaatsen van energievoorzieningen.

Conclusie

In onderhavig plan is een grote mate van zelfvoorzienendheid in energie opgenomen door het plaatsen van zonnepanelen op het bestaande grote dakvlak.

Land- en tuinbouw

De opgaven die de provincie en haar partners voor land- en tuinbouw zien, zijn als volgt:

- het verder ontwikkelen van een economisch gezonde en duurzame land- en tuinbouw,
- voorop blijven lopen in de innovatie en ketenintegratie in de agrofoodsector en de koppeling met biobased economy,
- ondersteunen sector bij het verwerven 'license to produce' (dierenwelzijn, volksgezondheid, milieu, landenschappelijke inpassing),

- agrariërs in positie brengen om de kwaliteit van natuur en landschap in het agrarisch cultuurlandschap te borgen.

De provincie streeft ernaar de grote sociaal-economisch betekenis van de sector voor het Gelders platteland ook in de toekomst te behouden. Bijna tweederde van de oppervlakte is in agrarisch gebruik. De land- en tuinbouw is direct en indirect verantwoordelijk voor 10% van de totale Gelderse werkgelegenheid en levert een belangrijke bijdrage aan de Gelderse agribusiness, waaronder de economisch prioritaire clusters Food en Health. De sector heeft groeipotentie en sterke relaties met andere maatschappelijke opgaven. De provincie wil de ontwikkeling in de sector koppelen aan de opgaven voor energietransitie, biobased economy, arbeidsmarkt, een vitaal platteland en natuur- en waterbeheer.

Het adviesrapport van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) over duurzame landbouw (2013) bevat goede adviezen over de relatie van land- en tuinbouw met bijvoorbeeld topsectoren, groene groei en circulaire economie. De sector heeft wel de opgave om te produceren met een lagere milieubelasting. De sector wil daarbij bredere maatschappelijke acceptatie krijgen.

Ambitie en rol van de provincie

De provincie wil een economisch gezonde land- en tuinbouw bevorderen. De provincie wil stimuleren dat de sector een kleinere ecologische voetafdruk krijgt en een sector wordt en blijft die:

- bijdraagt aan een sociaal en vitaal landelijk gebied in Gelderland;
- goed is voor mens, dier en omgeving en die daarmee een breed maatschappelijk draagvlak heeft;
- de concurrentie op de wereldmarkt aan kan.

De provincie faciliteert de land- en tuinbouw en biedt individuele ondernemers ontwikkelingsruimte om economisch concurrerend en duurzaam te produceren, bijvoorbeeld op het gebied van:

- vergroting van agrarische bouwpercelen;
- structuurversterking van grondgebonden landbouw;
- clustering en herstructurering van tuinbouw;
- stimulering van innovaties.

Deze ontwikkelingen moeten duurzaam vorm krijgen. Bedrijven die voldoen aan maatschappelijke eisen op het vlak van dier- en volksgezondheid, milieu, dierenwelzijn en ruimtelijke kwaliteit kunnen rekenen op maatschappelijk draagvlak en verdienen ruimte.

De mogelijkheden voor ontwikkelingen van individuele bedrijven worden vooral bepaald door de ligging van het bedrijf en de aanwezige kwaliteiten en opgaven in dat gebied.

Voor de versteviging van de concurrentiepositie en het genereren van meer business stimuleert de provincie innovatie en cross-overs met andere voor de land- en tuinbouw relevante sectoren.

De provincie stimuleert bestaande bedrijven in deze sector die duurzamer wensen te produceren. Dit betekent:

- er is geen ruimte voor nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven;
- in landbouwonwikkelingsgebieden is een afronding van de lopende verplaatsingsgevallen aan de orde;
- in de extensiveringszones is het streven een verminderde ammoniakemissie. Voor bestaande perspectiefvolle niet-grondgebonden bedrijven kan ontwikkelingsruimte worden geboden voor zover dit past binnen het generieke en regiospecifieke stikstofbeleid;
- er is ruimte voor bestaande bedrijven om te groeien in de vorm van een vergroting van het bestaande agrarisch bouwperceel. Aan deze groei zijn duurzaamheidseisen verbonden. De voorwaarden hiervoor worden in het gemeentelijk bestemmingsplan vastgelegd. De provincie staat gemeenten bij om de globale voorwaarden voor bouwperceelvergroting in de Omgevingsverordening te vertalen naar concretere eisen in het bestemmingsplan.

In de verwevingsgebieden zijn meerdere functies met elkaar verweven. In dit gebied zijn drie aspecten aan de orde.

1. er is groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor ruimte bieden;
2. nieuwvestiging is niet mogelijk;
3. er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied. Dit is een gemeentelijke afweging.

Conclusie

Onderhavig plan draagt bij aan een sociaal en vitaal landelijk gebied in Gelderland en is goed voor mens, dier en omgeving. Het grote intensieve kippenbedrijf maakt plaats voor een recreatieboerderij waarbij in kleinschalige vorm dieren worden gehouden waarbij een sterke connectie/cross-over bestaat met de recreatietak. Het geeft geen belemmering voor omliggende bedrijven en omliggende gevoelige functies als burgerwoningen en kan dus zoals ook het streven van de provincie is goed naast elkaar bestaan met omliggende functies.

Vrijtijdseconomie

De provincie en haar partners zien de volgende opgaven voor een gezonde vrijetijdseconomie:

1. voorzien in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor vrijetijdsbesteding in Gelderland en een verhoging van de kwaliteit van het toeristisch product,
2. vergroten van de bijdrage van vrijetijdseconomie aan de werkgelegenheid en het inkomen van de mensen in Gelderland,
3. de vrijetijdseconomie ondersteunen bij het aanpassen aan de eisen van deze tijd (duurzaam, maatschappelijk verantwoord ondernemen, ruimtelijke kwaliteit),
4. ondersteunen van de vrijetijdseconomie als nieuwe economische drager op het platteland,
5. cultuurhistorie vermarkten voor vrijetijdseconomie;
6. meer Gelderse burgers laten sporten en bewegen ter bevordering van de gezondheid en sociale cohesie en ter vermindering van overgewicht;
7. het initiatief nemen voor een Gelders wandelnetwerk om het recreatief toeristisch product 'Gelderland wandel-provincie nr.1' te ontwikkelen en een infrastructuur te bieden die bewegingsarmoede tegengaat.

De provincie en haar partners willen ruimte bieden aan kwaliteitsverbeteringen en innovatie van recreatiebedrijven. Tegelijkertijd willen zij zorgvuldig omgaan met de ruimte. Leegstand en verpaupering in de bestaande voorraad moeten worden voorkomen en een goede inpassing is nodig. De bijzondere natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden in Gelderland staan daarbij centraal.

Conclusie

In onderhavig plan wordt gestreefd naar een passende combinatie van recreatie en agrarisch. Het recreatieve aanbod wordt van hoogwaardige kwaliteit, gericht op het hogere segment van de markt en in sterke verweving met haar omgeving. Door het inpassingsplan van 't Onderholt wordt het landschap bovendien verder verbeterd. De intensieve agrarische functie wijzigt naar een landschappelijk goed ingepast recreatie-bedrijf waarbij een bijdrage wordt geleverd aan het toeristisch-recreatief product. De recreatieve activiteiten worden sterk verbonden met het landschap en de specifieke gebiedskenmerken, waardoor de omgevingskwaliteiten verbeteren. De recreatietak wordt hier ingezet als nieuwe economische drager op het platteland.

3.2.1.4 Conclusie

In voorliggend plan is sprake van functieverandering van intensief agrarisch naar een recreatiebedrijf met een semi-agrarische tak waarbij het geheel landschappelijk wordt ingepast. Daarmee is het plan passend binnen de uitgangspunten van provinciaal beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

In het kader van de omgevingsverordening laat het bedrijf het grootste deel van haar agrarische activiteiten los. De paardenactiviteiten worden niet verder uitgebreid, maar wel voortgezet. Daarbij is er sprake van een recreatiebedrijf. In de Omgevingsverordening van de provincie staat aangegeven dat het hierbij moet (blijven) gaan om bedrijfsmatige exploitatie van het recreatiebedrijf met recreatiewoningen. In de regels van het bestemmingsplan is dit daarom expliciet opgenomen en is permanente bewoning van recreatiewoningen uitgesloten. Omdat het gaat om een bedrijfsmatige exploitatie en daarop gecontroleerd wordt, wordt voorkomen dat er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de recreatiewoningen voor bewoning.

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Op dit gedeelte worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied. Wel wordt dit deel gebruikt bij de planontwikkeling om de kernkwaliteiten van het gebied, in onderlinge samenhang, te versterken door de voorgestelde landschappelijke inpassing van het geheel.

De locatie Lansinkweg is, op grond van de omgevingsverordening van de provincie, ook gelegen in Nationaal Landschap De Graafschap. De Graafschap is beschreven in de deelgebieden:

- a. Berkel
- b. Graafschap
- c. Oeverwal Bronckhorst
- d. Zutphen-Deventer

Lansinkweg 2 is gelegen in deelgebied Zutphen-Deventer. De kenmerken van dit gebied zijn:

- Historische binnensteden
- Nieuwe stedelijke ontwikkeling langs de radialen
- Rond de kern suburbane ontwikkeling
- Fraaie landgoederen aan de oostzijde
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden

In voorliggend plan is sprake van het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een recreatieboerderij in het stedelijk uitloopgebied van Zutphen; een suburbane ontwikkeling aan de rand van de kern. Dit plan is gelegd naast, onder andere, de al eerder vastgestelde gemeentelijke STUIT-visie. Deze STUIT-visie is indertijd gebaseerd op het 'gebiedsperspectief WCL De Graafschap' (de voorloper van het Nationaal Landschap De Graafschap) en het Landschapsontwikkelingsplan. In de STUIT-visie is nader invulling gegeven aan de mogelijkheden voor de ontwikkeling van het STUIT die recht doen aan de ligging in het Nationaal Landschap. Bij de uitwerking van voorliggend plan, met name de forse landschappelijke inpassing van het erf rondom de bedrijfsbebouwing, én het gedeelte grenzend aan de Vierakkerse Laak (liggend in GO), draagt bij aan het versterken van de bestaande kwaliteiten van het landschap, de natuurwaarden en de gebruikswaarde van de plek zelf en daarmee het STUIT-gebied.

Naast het versterken van de landschappelijke kwaliteit en natuurkwaliteit wordt met de omschakeling van het bedrijf een grote milieuwinst en daarmee gezondheidswinst behaald. Daar waar nu (voor vaststelling van voorliggend plan) sprake is van een overbelaste situatie voor de omgeving door geuroverlast, stofuitstoot, ammoniakuitstoot is dat er niet in de nieuwe situatie. Met de omschakeling wordt ook de Geurverordening die nu geldt voor Revelhorst IV ingetrokken.

Conclusie

In voorliggend plan is sprake van het omschakelen van een intensieve veehouderij naar een recreatieboerderij. De verblijfsrecreatie is bedrijfsmatig en nodig om op de voorgestane manier het bedrijf te exploiteren. De goede landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat het bedrijf in zijn omgeving goed wordt ingepast en dat er sprake is

van versterking van de Groene Ontwikkelingszone en versterking van het Nationaal Landschap. Hiermee is voorliggend plan passend binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regionale Structuurvisie 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Zutphen, Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem en Voorst. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities voor de lange termijn tot 2030. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met een gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staat centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrumstedelijk en landelijke woonmilieus.

De structuurvisie omvat een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de lange termijn 2030. Dit beeld laat zien hoe de betrokken partners van de Stedendriehoek willen omgaan met de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied Stedendriehoek.

Conclusie

Voorliggend plan betreft een functieverandering van een intensieve veehouderij naar een functiecombinatie van recreatiebedrijf met een semi-agrarische tak welke in sterke samenhang met natuur en landschap ontwikkeld wordt. Bovendien verbeterd de functieverandering het woon- en leefklimaat. De ontwikkeling is niet in strijd met het ruimtelijk beleid van de Stedendriehoek

3.4 Beleid Waterschap

Waterbeheerplan 2016-2021 – Watervisie 2030

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de Watervisie 2030 haar beleid vermeld. Hierin staan de doelen en de maatregelen beschreven die het waterschap voor haar taakgebied voor ogen heeft. Beide documenten bieden een samenwerkingsagenda voor een ieder die op het gebied van water een belang of betrokkenheid heeft.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.



Figuur 6: Uitsnede waterkaart

Conclusie

In paragraaf 4.3 wordt aandacht besteed aan de watertoets op grond van het Besluit ruimtelijke ordening waarin concreet wordt ingegaan op de relevante waterthema's en het effect van het plan daarop.

3.5 Beleid gemeente

3.5.1 Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

De ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel perspectief tot 2020. Gesteld wordt dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze functieverandering is niet in strijd met de ontwikkelingsvisie Zutphen 2020.

3.5.2 Strategische Agenda 2017-2020

Het college van B&W van de gemeente Zutphen heeft inhoudelijke en financiële kaders voor de Strategische Agenda 2017 – 2020 bepaald:

De onderstaande doelen ter versterking van de sociaal-economische structuur:

- a. We versterken kwetsbare Zutphenaren
- b. We zijn aantrekkelijk voor krachtige Zutphenaren
- c. We stimuleren een goed ondernemersklimaat

De onderstaande speerpunten voor het geven van focus en versnelling aan realisatie van de doelen:

- a. Werk maken van werk
- b. Inzetten op Cleantech
- c. Investeren in de binnenstad
- d. Versterken woonklimaat
- e. Innoveren in de zorg
- f. Meer samen doen in de Stedendriehoek

De functieverandering die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt, stimuleert een goed ondernemersklimaat. Door de functieverandering komt er plaats voor een duurzaam bedrijf met goede toekomstmogelijkheden, passend bij de behoeften. Het plan is passend binnen vijf van de zes speerpunten, namelijk:

- *Werk maken van werk*
De functieverandering zorgt voor het blijven van arbeidsaanbod met zicht op extra arbeidsplaatsen in de toekomst, en mogelijkheden voor wajongers.
- *Cleantech*
In de visie van het bedrijf speelt duurzame energie een grote rol. Er worden zonnepanelen geplaatst, er zal een oplaadpunt voor elektrische auto's komen en er wordt gebruik gemaakt van een biomassa-kachel. Ook de recreatieverblijven worden uitgevoerd met verwarming door zonne-energie of warmtepompen.
- *Investeren in de binnenstad*
Door haar toeristaantrekkende werking met een meerdaags verblijf versterkt de functieverandering ook de binnenstad.
- *Versterken woonklimaat*
Door grote milieuwinst die wordt behaald met het opheffen van de intensieve veehouderij wordt het woon- en leefklimaat in de directe omgeving verbeterd. Daarnaast voorziet het opslag-gedeelte in een vraag van bewoners. Naast profiteren van de toeristaantrekkende werking kunnen ook plaatselijke bedrijven / bewoners direct gebruik maken van de recreatieve tak van het bedrijf, bijvoorbeeld voor familie-weekenden of bijvoorbeeld zakelijke heisessies in een landelijke omgeving of spelen op de boerderij.
- *Innoveren in de zorg*
Initiatiefnemers hebben zich tot doel gesteld 1 à 2 huisjes aan te passen zodat deze ook comfort bieden aan minder validen (kinderen). Zo worden ook de diervverblijven bereikbaar voor rolstoelen en wordt bij de inrichting van speeltoestellen ook rekening gehouden met toegankelijkheid voor mindervaliden. Een slaapkamer zal ook dusdanig worden dat een aangepast bedje voor mindervalide kinderen kan worden geplaatst.
Eventueel is het dan in samenspraak met een plaatselijke zorginstantie ook in zorg te voorzien.

Conclusie

De voorgenomen functieverandering is passend binnen de Strategische Agenda en daarmee passend bij de speerpunten van de gemeente.

3.5.3 STUIT-visie

In 1996 heeft de provincie een deel van het buitengebied van Warnsveld en Zutphen aangewezen als een zogenaamd Stedelijk Uitloopgebied (STUIT-gebied). Door de groei van Leesten neemt de recreatieve druk op dit gebied toe.

Voor dit specifieke STUIT-gebied wordt gestreefd naar een evenwicht tussen natuur, recreatie en landbouw. Uitgegaan dient te worden van een zonering met intensief gebruik langs de stadsrand (recreatieve hoofdfunctie) en meer extensief gebruik op grotere afstand in het agrarisch gebied.

Voor de intensieve recreatiezone zijn twee verschillende inpassingsprincipes ontworpen, aan de Lansinkweg gaat het om de 'erven van de Lansinkweg'.

De erven van de Lansinkweg vormen de grens van bedrijventerrein De Revelhorst. De zone is door de ligging langs het bedrijventerrein meer geschikt voor plaatsing van intensieve recreatiefuncties welke meer geluidsoverlast geven en welke meer per auto bezocht zullen worden. Deze zone ligt op de overgang van het kampenland- schap naar het overwallen- en het stroomruggenlandschap. Om een goede inpassing van de intensieve recreatiefuncties te bereiken, worden deze vormgegeven als nieuwe erven, omkaderd door erfbeplanting.



Figuur7: Uitsnede STUIT visie

Conclusie

Met het bijbehorende inpassingsplan is onderhavig plan passend in de STUIT visie. Het bedrijf is gelegen in de intensieve recreatiezone en speelt hier op in.

4 Haalbaarheid - ruimtelijk relevante aspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik.

De gronden zijn altijd in gebruik als landbouwgrond. Uit historisch onderzoek blijft dat er geen verontreinigingen bekend zijn.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Lucht

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.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. Projecten 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 plan 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 plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is 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 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

In de huidige situatie realiseert de intensieve veehouderij een stofuitstoot van 6240 kg per jaar. Met voorliggend plan voor de functieverandering wordt deze uitstoot sterk gereduceerd. Daarmee zal de luchtkwaliteit ter plekke en de directe omgeving sterk verbeteren. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe gevoelige bestemmingen toe zoals hierboven beschreven.

Vanuit de Wet milieubeheer en vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit dus zeker geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan, de luchtkwaliteit zal verbeteren.

4.1.3 Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidshinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

In voorliggend plan worden geen nieuwe geluidgevoelige ruimten mogelijk gemaakt. De mate van geluid voor de omgeving zal niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De geluidsemisatie van de intensieve veehouderij zoals motoren van ventilatoren, voersystemen en de vrachtwagenbewegingen maken plaats voor de aanwezigheid van mensen en autobewegingen.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen op 30 m van het plangebied.

De dichtstbijzijnde burgerwoning is gelegen op 55 m van het plangebied waar de recreatieve tak van het bedrijf is bedoeld.

Op grond van de Brochure bedrijven en milieuzonering wordt een richtafstand voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. met keukens ten opzichte van gevoelige functies aangegeven van 50 m in verband met het aspect geluid. Voor opslag geldt een richtafstand van 30 m ten opzichte van gevoelige functies. De dichtstbijzijnde gevoelige functie is gelegen op 55 m. De omliggende bedrijven worden niet gehinderd in de bedrijfsvoering.

In de directe omgeving van het plangebied is bedrijventerrein Revelhorst aanwezig. Deze worden door de herontwikkeling niet gehinderd in de eigen bedrijfsvoering. De stankcirkel van de intensieve veehouderij wordt door de functieverandering opgeheven. Hierdoor is het niet meer nodig om de huidige geurverordening voor de Revelhorst in stand te laten. Op deze manier wordt het leefklimaat op de Revelhorst verbeterd.

Het semi-agrarische bedrijfsgedeelte betreft het houden van enkele geiten, konijnen, en kippen. De dierhouderij-tak valt hierdoor onder de melding Activiteitenbesluit. Het houden van paarden valt onder een type B inrichting van het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden regels voor dit bedrijfsdeel.

Vanuit bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden.

Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een dergelijke motivering is toegestaan. 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 (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleidingen) bronnen.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart

Gezien de ligging van het bedrijf zijn vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het dit bestemmingsplan.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden in de Natuurbeschermingswet en de soortbescherming in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

In het kader van de natuurwetgeving dient te worden getoetst of de beoogde ontwikkeling een eventuele negatieve invloed heeft op beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is aangewezen, is het Natura2000-gebied IJsseluitwaarden, tevens Ecologische Hoofdstructuur. Nu heeft het bedrijf een vergunning voor het uitstoten van ruim 6400 kg NH₃. Deze uitstoot wordt door onderhavig plan sterk verminderd door de aanwezigheid van slechts nog de paardentak en daarbij wat hobbydieren m.n. ter ondersteuning van de recreatietak.

Gesteld wordt dat de activiteiten in het plangebied, gezien hun ligging en omvang, een positieve invloed hebben op het functioneren van dit Natura2000-gebied en de Ecologische Hoofdstructuur.

Soortbescherming

De natuurwetgeving draagt zorg voor een duurzame instandhouding van alle inheemse flora en fauna. In dit kader dient te worden onderzocht of er geen schade aan soorten wordt toegebracht. Afhankelijk van de kwetsbaarheid van de soort zijn er verschillende beschermingsregimes van toepassing. Door Staro is in februari 2017 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand een korte samenvatting van de onderzoeksresultaten. Het onderzoek zelf is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn redelijkerwijs uit te sluiten. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied. Het plangebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied: bosmuis, aardmuis, dwergspitsmuis, bunzing, egel, haas, huisspitsmuis, konijn, ree, veldmuis, vos en wezel. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen uit te voeren voor deze zoogdiersoorten.

Het voorkomen van eekhoorn, boommarter en bever in het plangebied kan worden uitgesloten.

Uit de quickscan is gebleken dat in de houtwal aan de oostgrens van het plangebied een dassenburcht aanwezig is. De das is een beschermde diersoort, opgenomen in §3.3 van de Wet natuurbescherming (Wn). Voor de das geldt dat nader onderzoek noodzakelijk is om het voorkomen van de das binnen het plangebied uit te kunnen sluiten, dan wel vast te kunnen stellen. Op basis van het nader onderzoek kan indien de das binnen het plangebied voorkomt, een ontheffing worden aangevraagd en kunnen eventueel mitigerende maatregelen worden opgesteld.

Nader onderzoek naar de das

Op 29 mei 2017 heeft Staro een advies omtrent de aanwezigheid van de das in relatie tot de planontwikkeling opgesteld. Het nader onderzoek zelf is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

Het eerste inrichtingsplan is gebruikt om de effecten aan te geven. De mogelijke effecten die kunnen optreden op de das door de beoogde plannen zijn:

- oppervlakteverlies foerageergebied;
- verstoring door licht;
- optische verstoring;
- verstoring door betreding dassenburcht;
- verstoring door geluid.

In het advies zijn eveneens een aantal randvoorwaarden aangegeven ten aanzien van de inrichting van het plangebied. Deze, welke ruimtelijk relevant zijn, zijn:

- het plaatsen van hagen en houtsingels;
- het verplaatsen van de beoogde groep huisjes ter hoogte van dassenburcht naar een locatie verder van de dassenburcht;
- het terrein, waaronder wegen, paden en parkeerplaatsen bij voorkeur niet verlichten. Indien verlichting onvermijdelijk is aangepaste armaturen gebruiken met zo min mogelijk uitstraling naar de omgeving;
- het plaatsen van extra struiken t.h.v. de dassenburcht;
- de houtwal ter hoogte van de burcht uitrusten met een voor de das passeerbaar raster.

Op grond van het onderzoek naar de das is het inrichtingsplan/ inpassingsplan aangepast. Dit aangepaste plan is basis voor het bestemmingsplan en de planontwikkeling.

Dit aangepaste plan is beoordeeld. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat er voldoende maatregelen zijn getroffen om het verstoren van de das te voorkomen. Op grond van het bovenstaande bestaan er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het dit bestemmingsplan.

4.3 Water

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. Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een elftal thema's die het Waterschap Rijn en IJssel van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie nu en in de toekomst. Het resultaat van deze toets volgt hieronder.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter 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 of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Ja	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	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
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	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?	Ja	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 milieuhygiënisch of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja	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

Tabel 2: Watertoets

Wateroverlast

Rondom het bedrijf alsmede tussen de gebouwen wordt, waar nog niet aanwezig, erfverharding aangebracht. Dit wordt gedaan voor de toegankelijkheid van de gasten maar ook voor een gedegen ongediertewering. De recreatieverblijven worden op verharding ontsloten en toegankelijk gemaakt en worden aangesloten op de riolering.

Alle nieuwbouw wordt ten aanzien van het hemelwater afgekoppeld op de nieuwe retentievijver. Om zorg te dragen voor een goede afwatering en retentie van het hemelwater wordt een landschappelijk waardevolle poel aangelegd. Bij het aanleggen van de poel wordt rekening gehouden met ligging van waterleiding en drukriolering en daar wordt de diepte op aangepast.

De waterberging die in het inpassingsplan staat aangegeven (twee poelen) zijn als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. De grootte van de waterberging bedraagt in oppervlakte ca 3600 m². De extra oppervlakteverharding is ca 4800 m². Uitgaande van T10+10% (40 mm x 4800 =) is er 192 m³ waterberging nodig. Uitgaande van T+100+10% (74 mm x 4800 =) is er 355,2 m³ waterberging nodig.

Bij deze opvang hoort in theorie een diepte van de waterberging van 5 tot 10 cm. Daarmee is het een laagte. Het is de bedoeling deze wel dieper te maken zodat het ook echt als laagte ervaren wordt, maar niet dusdanig diep dat er permanent water (grondwater) in staat. Op grond van deze gegevens is de aan te brengen wateropvang toereikend.

De hoogte van het terrein rondom het oorspronkelijke erf is ca 7,5 m. De oevers van de Vierakkerse Laak liggen op ca 7 m hoogte. De waterstand van de Vierakkerse Laak heeft nog nooit tot problemen geleid. Ook op de laagste plekken is geen overlast van water. De grond die vrijkomt met het graven van de wateropvang wordt gebruikt voor het ophogen van de plekken waar de recreatiewoningen komen, zodat ook in toekomst wateroverlast wordt voorkomen.

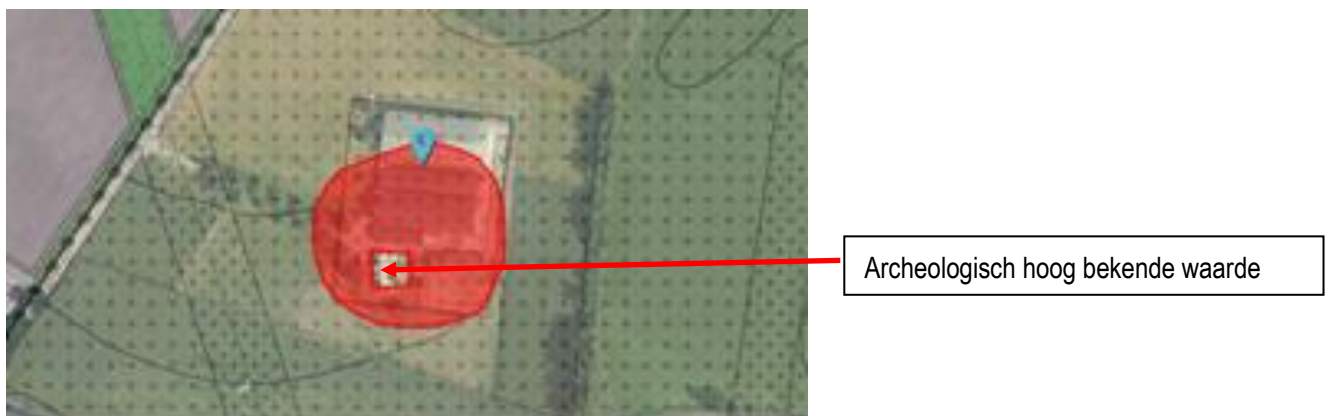
Natte natuur - Inrichting en beheer

Ten zuiden van het plangebied ligt de Vierakkerselaak. Deze laak ligt samen met het noordelijk gelegen perceel in het GO. De hele landschappelijke inpassing van het plangebied wordt afgestemd op dit gegeven waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten die in het GO gelden. De landschappelijke inpassing grenzend aan de Vierakkerse Laak zal voorlopig niet tot werkzaamheden of activiteiten leiden. Als dit in de toekomst wel zo is wordt dit uiteraard in overleg met het waterschap opgepakt.

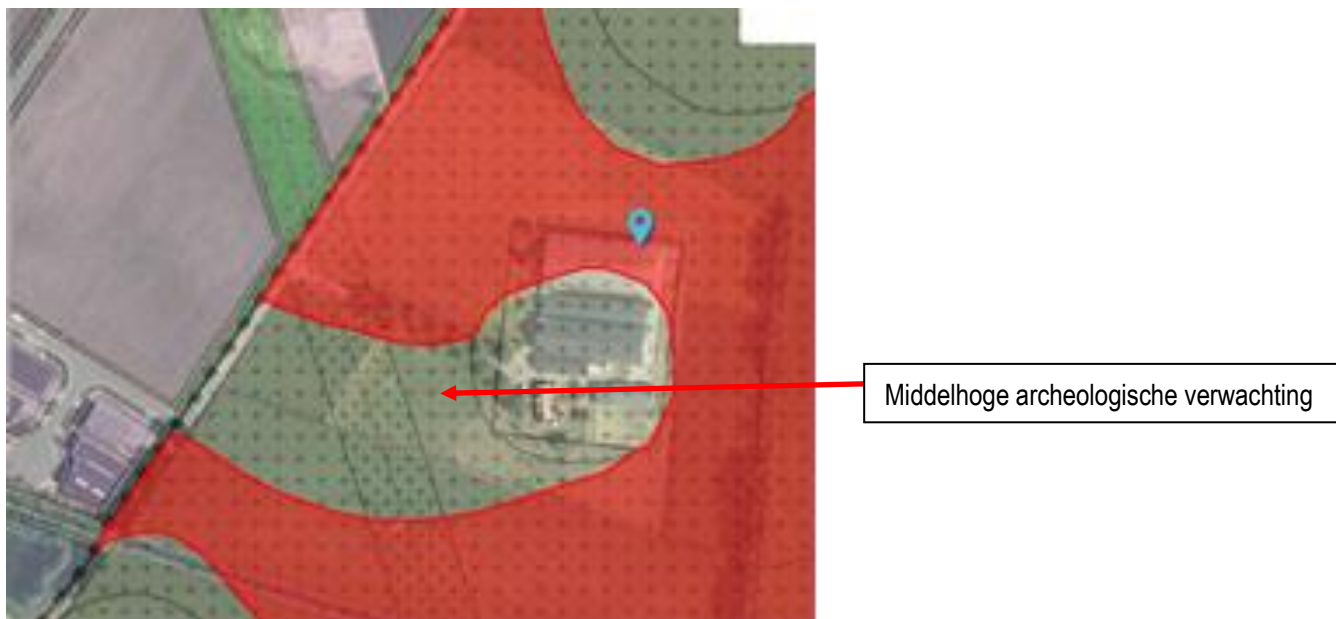
4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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



Figuur 9: Uitsnede hoge archeologische verwachting (rood) en archeologisch hoog bekende waarde



Figuur 10: Uitsnede lage archeologische verwachting (rood) en middelhoe archeologische verwachting

volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart bevinden zich op het perceel drie archeologische verwachtingswaarden:

- een hoge archeologische verwachting (bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 m zijn onderzoeksplchtig);
- een middelhoe archeologische verwachting (bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m zijn onderzoeksplchtig);
- een lage archeologische verwachting (bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5 m zijn onderzoeksplchtig);

Daarnaast is het gedeelte waar de oude boerderij staat aangemerkt als bekende archeologische waarde.

Realisatie van de verblijfsrecreatieve gebouwen (chalets en groepsverblijven) en de realisatie van de poel/ retentievijver vinden plaats in het gebied met de archeologische verwachting 3. Hier geldt dat bodemingrepen met een oppervlakte van 10.000 m² en dieper dan 0,5 m onderzoek nodig is. De eventuele bodemingrepen betreffen niet een dusdanig oppervlakte en diepte dat onderzoek nodig is.

Op grond van het archeologiebeleid is daarom geen onderzoek nodig. Archeologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie

Het erf Lansinkweg 2 is een oud erf. Dat blijkt ook uit de toegekende archeologische waarden. Op het erf zelf en de setting van die gebouwen verandert er met onderhavig plan niets. De toevoeging van de nieuwe verblijven worden op een goede landschappelijk verantwoorde manier ingepast welke recht doet aan de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering, juist inspiratie, voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied gaat via de Lansinkweg. De Lansinkweg is een ontsluitingsweg die het landelijk gebied verbindt met de stad. Verkeer van en naar de locatie kan opgevangen worden over de Lansinkweg.

Parkeren

De parkeerbehoefte voor de functie binnen het plangebied is berekend op afdoende parkeerplaatsen, nu al is het mogelijk een groot aantal auto's te parkeren. Noordelijk van de bebouwing worden parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorziening. Uitgangspunt is en blijft dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Hier is voldoende ruimte voor beschikbaar.

Het aan- en afkoppelen van caravans gebeurt tussen de huidige pluimveestallen alsmede oostelijk daarvan. Dit terrein wordt omheind om op die manier de bedrijfsonderdelen te scheiden.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Duurzaamheid

In het beleidsplan Zutphen Energieneutraal is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een onderzoek naar gebruik van duurzame energie, energiebesparing, restwarmte en duurzaam bouwen verplicht is. Bij nieuwbouw van utiliteit moet gestreefd worden naar een 10% scherpere EPC en dat 100% van het dak belegd is met zonnepanelen.

Op het dak van de meest zuidelijke twee-etage loods worden zonnepanelen geplaatst. Uitbreiding is mogelijk op de andere dakvlakken.

Ook de recreatieverblijven worden zo energieneutraal mogelijk uitgevoerd, dit zal gebeuren middels een warmtepomp of middels verwarming door zonne-energie opgewekt dus op eigen terrein.

Voor de dichtbij het woonhuis gelegen recreatiegedeeltes is het de bedoeling om middels een biomassakachel in de verwarming te voorzien. Deze wordt geplaatst in het woongedeelte en indien nodig uitgebreid met een kachel in de rijtuigenthal.

De huidige verbruiken van gas, water en licht ten behoeve van de intensieve veehouderij worden met onderhavige functieverandering sterk verminderd.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief van Heico BV. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de herzieningsprocedure komen geheel voor rekening van deze partij. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd middels een anterieure overeenkomst en wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 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 (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

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).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 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 staan aangegeven. 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 (of 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 plankaart. 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.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit is gedaan 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).
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 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, zijn deze 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 afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 en dus van toepassing is.
- 2 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 3 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.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de vergunning en afwijkingen genoemd in de Wet ruimtelijke ordening vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen 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 regels betreffende het gebruik en bouwregels 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.

5.2.1 Bijzonderheden in dit plan

Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Recreatie – Bedrijf en Groen

Het gebruik van de gronden binnen deze bestemming is bedoeld voor de exploitatie van het recreatiebedrijf. Dat bedrijf is gericht op een bedrijfsmatige exploitatie van 30 recreatiewoningen en 6 groepsverblijven en daarbij mogelijk 30 toeristische kampeerplekken. Daarnaast wordt in deze bestemming de mogelijkheid geboden voor opslag van caravans, campers e.d. in de bestaande grote opstallen, zoals aangeduid.

Verspreid over het plangebied komen bestaande en aan te leggen landschappelijke waarden voor. De hoofdstructuur is vastgelegd op de verbeelding met de eigenstandige bestemming Groen, het inpassingsplan is gekoppeld aan de regels en de verbeelding.

Agrarisch met waarden – 1

De agrarische bestemming is toegekend aan de gronden ten zuiden van het recreatiebedrijf. Deze gronden maken onlosmakelijk onderdeel uit van het bedrijf omdat ze ook gebruikt worden voor het bedrijfsmatig houden van dieren en om de landschappelijke inpassing vorm te geven. Gronden met deze bestemmingen zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden.

Waarde – Laag, Middelhoog en Hoog Verwachte Archeologische Waarde en Waarde – Hoog Bekende Archeologische Waarde

De gronden met de dubbelbestemming voor archeologie zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en de bescherming van de bekende als te verwachten archeologische waarden in de bodem. In principe geldt dat alleen gebouwd mag worden (met een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels) als aangetoond is dat bekende of te verwachten archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Dit moet worden aangetoond door archeologisch onderzoek.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

Binnen het plangebied is een deel van een 150 kV leiding gelegen. De aan te houden afstanden vanaf het hart van deze leidingen zijn aangegeven op de verbeelding. Deze afstanden betreffen zakelijk rechtstroken waarbinnen geen hoge andere bouwwerken (geen gebouwen) mogen worden opgericht, tenzij de netbeheerder hier geen probleem mee heeft. Bij deze zakelijke rechtstroken geldt dat voor werkzaamheden die het normale grondgebruik te boven gaan schriftelijke toestemming noodzakelijk is van de netbeheerder.

Voor de leiding van 150 kV is een zakelijk rechtstrook opgenomen van 22,5 m aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

5.2.2 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

6 Procedure

In dit hoofdstuk of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten uit de procedure opgenomen.

Bijlage 1 Quick scan flora en fauna

Bijlage 2 Advies dassen