

Personeelsverblijven bij paardenhouderij Zutphensestraatweg 1 te Velp

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ruimtelijke onderbouwing realisering personeelsverblijven bij paardenhouderij Zutphens straatweg 1 te Velp.

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 aanleiding	2
1.2 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	2
1.3 De te voeren juridische procedure	3
Hoofdstuk 2 Projectomschrijving	3
2.1 Gegevens initiatiefnemer	3
2.2 Ligging van de locatie	3
2.3 Bestaande situatie	4
2.4 Aanleiding en beschrijving uitbreiding en nieuwe situatie	4
Hoofdstuk 3 Planologisch toetsingskader	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	6
3.3 Gemeentelijk beleid	6
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aspecten	7
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	7
4.2 Parkeren en ontsluiting	7
Hoofdstuk 5 Milieuaspecten	7
5.1 Bodem	8
5.2 Geluidhinder	8
5.3 Geur	8
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	8
6.1 inleiding	8
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
6.3 Economische uitvoerbaarheid	9
Hoofdstuk 7. Conclusie	9

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 aanleiding

Bij brief van 26 oktober 2016 heeft de heer El Zoghby, namens Rokom Velp b.v., initiatiefnemer, een plan ingediend in verband met de uitbreiding de bestaande paardenhouderij (De Hoge Oorsprong) aan de Zutphensestraatweg 1 met logiesruimten voor stalknechten. Het college van burgemeester en wethouders heeft in haar vergadering van 7 februari 2017 in principe ingestemd met het voeren van een uitgebreide afwijkingsprocedure en het sluiten van een intentieovereenkomst met initiatiefnemer. Op 22 februari 2017 is de intentieovereenkomst, door beide partijen ondertekend, ontvangen bij de gemeente Rheden.

Het initiatief betreft het toevoegen van personeelsverblijven aan de bestaande bebouwing van De Hoge Oorsprong. Het paardensportcentrum kent een hoog professioneel niveau. De kwaliteiten van de ruiters en accommodatie vragen om een uitstekende huisvesting om de kwaliteitsvolle paarden te kunnen fokken en voor te bereiden voor een succesvolle verkoop in het allerhoogste segment van de internationale springsport. Het is gebruikelijk dat bij paardenhouderijen op dit niveau ook verblijfsaccommodatie aan de stalknechten wordt aangeboden, omdat het hier om dieren met een grote financiële waarde gaat. De stalknechten moeten in verband met de training, het toezicht en de verzorging zo dicht mogelijk bij de paarden blijven. Om deze reden is het een verblijf in een hotel voor de stalknechten niet aan de orde. Het kunnen aanbieden van logies aan de stalknechten verhoogt het serviceniveau van het paardensportcentrum aan de klanten.

Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de kamers uitsluitend ter beschikking worden gesteld aan stalknechten uit de eigen klantenkring. De kamers zullen niet worden verhuurd aan 'derden'. Het gaat in totaal om vijf gastenkamers met een kleine "natte cel" op de eerste verdieping. Deze vijf kamers zijn opgenomen in de nieuwbouw. Er zijn geen kookfaciliteiten waardoor de ruimten niet geschikt zijn voor permanente woonruimte. De nieuwbouw bevindt zich aan de achterzijde van de paardenhouderij. Deze nieuwbouw is vanaf de Zutphensestraatweg beperkt zichtbaar.

Het aanzicht van de paardenhouderij veranderd in de nieuwe situatie nauwelijks doordat de uitbreiding aan de achterzijde tussen de rijhal en de paardenstal worden gerealiseerd. De uitbreiding sluit architectonisch aan op de paardenhouderij.

1.2 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2009' dat door de raad is vastgesteld op 27 januari 2009. Op het betreffende perceel rust de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde'. De bijbehorende regels zijn opgenomen in artikel 2.1 van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften. Dit artikel schrijft voor dat op de als zodanig bestemde gronden niet bestemd zijn voor een paardenfokkerij (art. 2.1, sub A, lid 1 onder a). Echter in art. 2.1, sub B, lid 2 onder k van de voorschriften behorend bij het bestemmingsplan wordt een uitzondering gemaakt voor de locatie Zutphensestraatweg 1 te Velp. Hier is een paardenfokkerij toegestaan.

In de begripsomschrijving, artikel 1.1 onder 50 wordt onder een paardenfokkerij verstaan "een agrarische bedrijvigheid bestaande uit het fokken van paarden en/of pony's al dan niet in combinatie met het trainen en/of africhten van deze paarden."

De mogelijkheid van logies wordt in de omschrijving niet genoemd. In het vervolg van de voorschriften is er geen regeling voor logiesfuncties. Dit leidt ertoe dat er strijdigheid is tussen het voornemen van initiatiefnemers en de voorschriften van het bestemmingsplan. Het realiseren van de verblijfsruimten is eerst dan mogelijk indien een afwijkingsprocedure is gevoerd.

1.3 De te voeren juridische procedure

Uit 1.2 blijkt dat het gebruik ten behoeve van logies in strijd is met het geldende bestemmingsplan. De Wro kent de mogelijkheid van afwijking van het geldende bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt getoetst aan:

- een goede ruimtelijke ordening;
- verplichtingen ingevolge de milieuwetgeving
- verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Hoofdstuk 2 Projectomschrijving

2.1 Gegevens initiatiefnemer

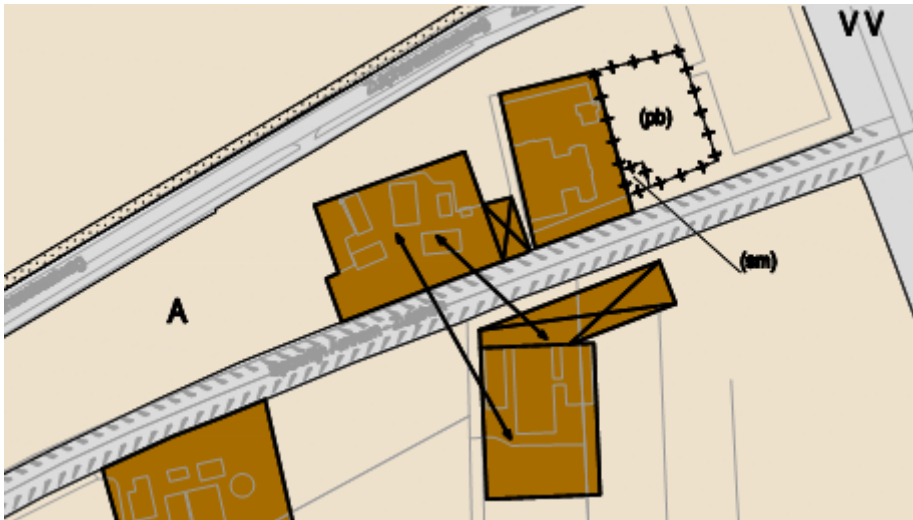
Initiatiefnemer is:

Rokom Velp B.V.

Zutphensestraatweg 1

6861 WN Velp

2.2 Ligging van de locatie



Plangebied

De locatie waar de nieuwbouw voorzien is, is gelegen aan de Zutphensestraatweg 1 te Velp. Het paardensportcentrum “Zoghby Stables”

2.3 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het paardensportcentrum uit twee activiteiten: het fokken en trainen van paarden tot op internationaal springniveau. De kwaliteiten van de ruiters en de accommodatie vragen om een uitstekende huisvesting om deze kwaliteitsvolle paarden te fokken en voor te bereiden op een succesvolle verkoop in het allerhoogste segment van de internationale springsport beschikt over een overdekte rij hal van 1400m². De aan de rij hal verbonden paardenstal heeft 20 paardenboxen. De paardenstal is verbonden met de rij hal door middel van een verbindingshal die aan noordelijke zijde een wasplaats, opzadelplaats en dekenkast heeft. Aan de zuidelijke zijde van de verbindingshal is een kantine, kantoor, portaal en nog een zadelkamer gesitueerd.

2.4 Aanleiding en beschrijving uitbreiding en nieuwe situatie

Het is gebruikelijk dat bij paardenhouderijen van dit niveau ook verblijfsaccommodatie wordt aangeboden aan stalknechten. Omdat het hier om dieren gaat moeten de stalknechten ten behoeve van de training, verzorging en toezicht, zo dicht mogelijk bij de paarden blijven. Alle rijders hebben een eigen paard of paarden met hun eigen stalknecht die meereizen in het internationale circuit. Om deze reden is een verblijf in een hotel voor de stalknechten geen optie. De ruiters verblijven wel in hotels in de nabije omgeving. Om de internationale concurrentie met andere paardenhouderijen te kunnen voeren zijn de logiesruimten van groot belang voor de bedrijfsvoering. Het kunnen aanbieden van logies voor stalknechten verhoogt het serviceniveau van het bedrijf aan de klanten.

Het is nadrukkelijk de bedoeling van de kamers uitsluitend ter beschikking worden gesteld aan stalknechten uit de eigen klantenkring. De kamers zullen niet worden verhuurd aan ‘derden’. Het gaat in totaal om 5 gastenkamers, met een kleine “natte” cel uitgerust, op de eerste verdieping. De 5 kamers zijn opgenomen in de nieuwbouw. Er zijn op de kamers geen kookfaciliteiten waardoor de ruimte niet geschikt is voor permanente woonruimte. In het nieuwbouw gedeelte worden op de begane grond de gezamenlijke ruimten gerealiseerd, bestaande uit een lounge ruimte, een keuken en toiletten.

De nieuwbouw bevindt zich aan de achterzijde (zuidzijde) van de paardenhouderij. De paardenhouderij is aan noord-, oost- en zuidzijde omringt door een groene rand, deze blijft behouden. De paardenhouderij is daardoor vanaf de Zutphensestraatweg beperkt zichtbaar. De beoogde uitbreiding is niet zichtbaar vanaf de weg. Het aanzicht van de paardenhouderij verandert in de nieuwe situatie nauwelijks doordat de uitbreiding aan de achterzijde tussen de rijhal en de paardenstal wordt gerealiseerd. De uitbreiding sluit architectonisch aan op de paardenhouderij.

Hoofdstuk 3 Planologisch toetsingskader

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleid geschreven dat relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. We gaan in op hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het ruimtelijk beleid van achtereenvolgens de landelijke overheid, de provincie en de gemeente.

3.1 Rijksbeleid

Bij het ruimtelijk beleid op rijksniveau onderscheiden we de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De Structuurvisie is de opvolger van onder meer de voormalige Nota Ruimte. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast door aan te geven waar het land in dat jaar moet staan.

Daarbij streeft het Rijk naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt.

Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens voor drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk is en resultaten wil boeken.

Onderhavig project ligt binnen de nationale hoofdstructuur 'hoofdwatersysteem'. Hier hoort het volgende nationale belang bij: ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling. Dit nationale belang ziet op de waterveiligheid en de

bereikbaarheid van voldoende zoet water. Het Rijk is verantwoordelijk voor het integrale beheer van het hoofdwater systeem en, samen met de waterschappen, verantwoordelijk voor de bescherming van Nederland tegen overstromingen.

Conclusie: een in de SIVR nagestreefd nationaal belang is aan de orde bij het project. Echter, het onderhavige project past fysiek in het vigerende juridisch planologisch kader. Het betreft uitsluitend het gebruik dat afwijkt. Deze voorliggende ontwikkeling verhoudt zich met de SIVR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de nationale belangen uit de SVIR juridisch te borgen, heeft het Rijk het Barro vastgesteld. Het Barro bevat algemene planologische regels van het Rijk met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen alsmede projectafwijkingbesluiten, zodat de nationale belangen beschermd worden.

Conclusie: het project ligt niet in een rivierbed en/of een stroomvoerend deel van het rivierbed. Gelet hierop is het Barro niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

De onderwerpelijke locatie ligt in de Groene Ontwikkelingszone. In deze zone liggen mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen onder de voorwaarde dat daarbij extra natuur bij komt. Het onderhavige plan is geen nieuwe ontwikkeling, maar een aanvulling op een reeds bestaande functie. De fysieke uitbreiding is toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Het gebruik van deze uitbreiding, de logies functie voor stalknechten is strijdig met het bestemmingsplan.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland kent twee doelen. Te weten, een duurzame economische structuur en het borgen van kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

In een verdere uitwerking van het eerste doel wil de provincie kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat de logies functie een noodzakelijke aanvulling is op zijn bedrijf om mee te kunnen aan de top van de paardensport.

Het paardensportcentrum ligt in landbouw gebied en maakt tevens deel uit van het nationale landschap. De toevoeging van de logies mogelijkheid heeft op geen van deze onderdelen een nadelige uitwerking. De fysieke uitbreiding is krachtens het geldende bestemmingsplan toegestaan. De strijdigheid betreft het voorgenomen gebruik.

Het initiatief is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het besluit gebied geldt het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2009 dat door de raad is vastgesteld op 27 januari 2007. Het besluitgebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarde'. De bijbehorende regels zijn opgenomen in artikel 2.1 van de voorschriften. Gronden met deze bestemming mogen onder andere worden gebruikt voor agrarische

bedrijven, intensieve veeteelt en paardenfokkerij. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het daarvoor aangegeven bouwblok en ter ondersteuning van de toegestane gebruiksmogelijkheden. Voor medegebruik ten behoeve van logiesfuncties is geen regeling in het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor is het bestemmingsplan niet toereikend om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Naast het voorgaande is op de binnen deze bestemming gelegen gronden voor het aanleggen van werken en werkzaamheden, ingevolge artikel 3.3 van de voorschriften, een aanlegvergunningstelsel van toepassing. Burgemeester en wethouders dienen een schriftelijke omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen te verlenen ten einde de bouw mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Vanwege de diep verstoorde bodemopbouw kan worden geconcludeerd dat archeologische resten en sporen niet meer binnen het plangebied te verwachten zijn en niet zullen worden aangetroffen. Indien deze aanwezig zijn geweest dan zijn deze vergraven waarschijnlijk voorafgaand aan de bouw van de bestaande stoeterij die langs een groot deel van het plangebied staat. Er zijn dan ook geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingreep. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureau onderzoek, wordt door het booronderzoek bevestigd voor wat betreft de landschappelijke ligging/paleogeografische ontwikkeling van het plangebied, echter niet voor wat betreft de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische indicatoren daterend vanaf het Laat-Paleolithicum. De hoge archeologische verwachting voor archeologische indicatoren daterend vanaf het Laat-Paleolithicum kan dan ook worden bijgesteld naar geen verwachting.

Advies en conclusie

Gezien de resultaten kan het plangebied worden vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling.

4.2 Parkeren en ontsluiting

De uitbreiding van de bestaande situatie met de permanente logies ruimten leidt niet tot een toename van verkeer. In de huidige situatie heeft het bedrijf reeds een goede en verantwoorde ontsluiting op de openbare weg. De gebruikers van de logies ruimten zijn thans ook aanwezig op het terrein. Het feit dat zij op het terrein kunnen blijven voor de overnachting heeft eerder een vermindering van de verkeersbewegingen tot gevolg dan een toename. Omdat de gebruikers op het terrein werkzaam zijn is er al bij de opzet rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Bodem

Ecoconsult heeft in opdracht van initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in puin uitgevoerd.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie “onverdacht” (onv. NEN 5740). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit een puinverharding. De ondergrond beginnend vanaf 0,8 m –mv bestaat uit matig siltig, zwak grindig, zeer fijn tot matig fijn zand. Vanaf 3,0 m –mv bestaat de ondergrond bovendien uit sterk zandig leem.

Verkennend bodemonderzoek NEN5740

Vanwege de aangewezen fundatielaag tot 0,8m – mv is de bovengrond niet onderzocht. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood en zink. In het grond water zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Verkennend onderzoek asbest in puin NEN 5897.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Er zijn op het terrein geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In het gezeefde fundatie materiaal is geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. In het mengmonster is analytisch geen verontreiniging met hechtgebonden of niet-hechtgebonden asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als “onverdacht” kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en de mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de nieuwbouw op de onderzoek locatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.2 Geluidhinder

De te realiseren logies ruimten zijn geen gevoelige objecten zoals wordt bedoeld in de Wet Geluidhinder in relatie tot het Besluit Geluidhinder. Het aspect is dan ook niet aan de orde.

5.3 Geur

In de voorliggende situatie wordt het bestaande bedrijf uitsluitend uitgebreid met een logiesfunctie. De bedrijfsactiviteiten blijven gelijk, de intensiteit van het bedrijf neemt niet toe.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan hierover schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders.

Binnen 26 weken na indiening van de aanvraag wordt de omgevingsvergunning definitief verleend door het college van burgemeester en wethouders. De omgevingsvergunning wordt eveneens zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen de omgevingsvergunning worden ingesteld bij de rechtbank. Dit kan uitsluitend worden gedaan door personen die ook tijdig een zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoering van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. Dit wordt enerzijds bepaald door de financiële haalbaarheid van het plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal door de gemeente (grondexploitatie).

De opdrachtgever fungeert als de financiële drager van het onderhavige plan. De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief waarvoor reeds de financiële middelen zijn gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en draagt geen financiële risico's voor de realisatie.

Grondexploitatie

Op grond van afdeling 6.4 van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van de kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Artikel 6.12, eerste lid van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatie vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De betreffende algemene maatregel van bestuur is het Bro.

Artikel 6.12, tweede lid van de Wro bepaalt dat een exploitatieplan achterwege kan blijven, indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- geen fasering noodzakelijk is;
- het stellen van eisen in de zin van artikel 6.13, tweede lid, onder b, c of d Wro niet noodzakelijk is.

Het verhaal van eventuele grondexploitatiekosten is verzekerd via een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6:24 Wro tussen de gemeente en initiatiefnemer. Aangezien de voorgenomen uitbreiding ineens plaatsvindt, is een fasering niet aan de orde. Voor de gemeente is er voorts geen aanleiding om eisen te stellen in de zin van artikel 6.13, tweede lid, onder b, c of d Wro.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan dus worden afgezien.

Hoofdstuk 7. Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisering van 5 logiesruimten bij de bestaande paardenhouderij gevestigd aan de Zutphensestraatweg 1 te Velp. De strijdigheid met het geldende plan betreft het gebruik van de nieuwbouw ten behoeve van de logies functie. Deze functie is niet opgenomen in de regels van het vigerende bestemmingsplan. Er is in dit kader gekozen de beoogde ontwikkeling in te passen door middel

van een zgn. projectafwijkingsbesluit. Voorwaarde is dat er via een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats met inachtneming van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De fysieke uitbreiding was reeds voorzien in het geldende planologische regime. Het gebruik ten behoeve van logiesfunctie daarentegen niet. Deze wijziging tast het woon- en leefklimaat niet aan.

Concluderend: de voorgenomen ontwikkeling is inpasbaar in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

