

Bestemmingsplan “Poolseweg 16”

Omzetting van bestemming wonen met agrarische
nevenactiviteiten naar bestemming agrarisch bedrijf

Partiële herziening Westelijk Buitengebied

VASTGESTELD



TOELICHTING

Voorgeschiedenis

Bij het ter inzage liggen van het ontwerp bestemmingsplan Westelijk Buitengebied in 2005 is destijds een zienswijze ingediend door de heer Lankamp over de Poolseweg 16. Het verzoek was om het perceel een bouwblok toe te kennen voor een middelgroot agrarisch bedrijf, in plaats van een woonbestemming.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2006 is in de gemeenteraadsvergadering expliciet over dit perceel gesproken. De raad stond daarbij in principe positief tegenover een ontwikkeling naar een agrarisch bedrijf op dit perceel. Op basis van een amendement is bij de vaststelling in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die voorziet in de omzetting van een bestemming "wonen" dan wel een bestemming "wonen met agrarische nevenactiviteiten" naar een agrarische bestemming met een agrarisch bouwblok voor een middelgroot agrarisch bedrijf. De insteek was, en dit is ook meegedeeld in het besluit op de zienswijze, dat de heer Lankamp voor zijn perceel (op termijn) gebruik kon maken van deze wijzigingsbevoegdheid. De gemeente heeft zich destijds echter niet gerealiseerd dat de wijzigingsbevoegdheid alleen toegepast kan worden in verwevingsgebied. Het perceel Poolseweg 16 ligt in extensiveringsgebied. Dit is bij de besluitvorming over het hoofd gezien.

Het besluit op de zienswijze was destijds als volgt:

Met betrekking tot de door u ingediende zienswijze hebben wij besloten geen medewerking te verlenen aan uw verzoek de bestemming te wijzigen naar een agrarische bestemming met een bouwblok voor een middelgroot agrarisch bedrijf. (...) Wij hebben daarbij het volgende overwogen:

In het geldend bestemmingsplan "Buitengebied" is uw perceel bestemd voor "Agrarische doeleinden I (agrarisch bouwperceel). Dit duidt er op dat ten tijde van de vaststelling van dat plan in 1970 ter plaatse kennelijk sprake was van een agrarisch bedrijf.

Bij het opstellen van het plan "Westelijk Buitengebied" is voor het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een agrarisch bedrijf, een belangrijk criterium geweest het al dan niet aanwezig zijn van een geldige milieuvergunning. Daarmee is aangegeven, dat het aanwezig zijn van een milieuvergunning niet het enige criterium is. Daarnaast spelen ook de totstandkomingsgeschiedenis en het feit of er daadwerkelijk sprake is van de uitoefening van een agrarisch bedrijf een rol. Percelen die beschikken over een geldige milieuvergunning en waar daadwerkelijk sprake is van een agrarische bedrijfsvoering en waarvan de totstandkomingsgeschiedenis geen belemmeringen opwerpt zijn, afhankelijk van de bedrijfsgrootte, in principe bestemd voor agrarische doeleinden met een agrarisch bouwperceel dan wel "Wonen met agrarische nevenactiviteit". Voor het bepalen van de grootte van het agrarisch bedrijf is het aantal vergunde dieren, uitgedrukt in NGE's bepalend. Voor het perceel Poolseweg 16 is een milieuvergunning verleend voor het houden van 2 zoogkoeien, 2 stuks

vrouwelijk jongvee, 8 schapen/geiten, 4 paarden en 2 pony's. Het vergunde dierenaantal resulteert in een aantal tussen de 3 en 16 NGE's. Op basis daarvan komt het perceel in aanmerking voor de bestemming "Wonen met agrarische nevenactiviteit". Deze bestemming is dus in overeenstemming met de feitelijke situatie op uw perceel.

Wat betreft de toekomstige activiteiten die u voor ogen hebt, geldt dat deze op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende concreet zijn om daarmee in het bestemmingsplan rekening mee te houden. Bij de vaststelling hebben wij daarin voorzien door in ruime mate mogelijkheden te creëren in het bestemmingsplan om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. Daartoe kent het plan een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan de bestemming "Wonen met agrarische nevenactiviteit" kan worden omgezet naar een agrarische bestemming met een bouwblok voor een middelgroot of een groot agrarisch bedrijf. Uiteraard zijn hier de nodige voorwaarden aan verbonden en uit de door u aangeleverde gegevens is ons niet gebleken of u hieraan kunt voldoen. Gezien de overige niet-agrarische activiteiten in de omgeving is het de vraag of voor het houden van een belangrijk groter dierenaantal op het perceel een milieuvergunning kan worden verleend.

(...)

Na de vaststelling van het bestemmingsplan is in oktober 2006 door het college een besluit genomen over de beoordeling van de grootte van paardenbedrijven. Algemeen is in het bestemmingsplan voor het bepalen van de bedrijfsgrootte het in de milieuvergunning vergunde dierenaantal omgerekend naar NGE's (Nederlandse Grootte Eenheden). Deze omrekening heeft plaatsgevonden aan de hand van de normen die het LEI (Landbouw Economisch Instituut) daarvoor hanteert. Een discussiepunt daarbij is steeds geweest de norm die voor paardenbedrijven moet worden gehanteerd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is destijds geen onderscheid gemaakt naar gebruiksdoeleinden, alleen paard/pony onder de 3 jaar, en paard/pony boven de 3 jaar. Vanuit de paardensector werd er op aangedrongen om hier wel nader onderscheid in te maken. Het LEI heeft hier inmiddels een specificatie voor opgesteld. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen manegepaarden, pensionpaarden, africhtingspaarden, manegepony's en pensionpony's. Het ene soort paard vertegenwoordigt een hogere economische waarde dan het andere.

Het college heeft daarom oktober 2006 besloten om voor de beoordeling van de grootte van de paardenbedrijven in de toekomst de LEI-normen te hanteren, zoals die zijn gespecificeerd voor de verschillende paardenbedrijven.

Dit collegebesluit is vervolgens meegedeeld aan de heer Lankamp. Er is daarbij toegezegd dat de omzetting van wonen naar middelgroot agrarisch bedrijf (op basis van de nieuwe normen) zou worden meegenomen in het reparatieplan en dat deze procedure in de loop van 2007 zou worden opgestart. Op dat moment was nog het plan om diverse zaken gecombineerd mee te laten lopen met dit reparatieplan. Dit is echter uiteindelijk niet gebeurd. Het reparatieplan is alleen opgesteld naar aanleiding van onthouding van goedkeuring van de provincie aan bepaalde onderdelen, en op basis van de uitspraak van de Raad van State. Dit betrof dus niet het perceel Poolseweg 16.

Vanwege de bovenstaande toezeggingen wordt nu een aparte partiële herziening gemaakt voor het perceel. Het gaat feitelijk om een 'reparatie', op grond van de later vastgestelde LEI normen door het college. Er is overigens inmiddels een nieuwe milieuvergunning verleend, waaruit duidelijk de bedrijfsmatige omvang blijkt.

Nieuwe situatie

De eigenaren hebben inmiddels een bedrijfsplan opgesteld. Hierin worden de toekomstplannen verwoord. Het gaat om een middelgroot agrarisch bedrijf met paarden, runderen en schapen. Met de paarden wordt gefokt en getraind. Tevens is er aandacht voor de revalidatie van sportpaarden. Met de runderen en schapen wordt ook gefokt. Tevens worden de dieren ingezet voor de nevenactiviteit; het geven van trainingen en coaching en mogelijk een stuk dagbesteding.

De nieuw te realiseren bebouwing staat weergegeven op de milieutekening. Er wordt onder andere een nieuwe stal/binnenbak gebouwd, van circa 40 x 25 meter.

Ligging van het plangebied

Het perceel ligt in / bij het buurtschap Veenhuizerveld, in de landgoederenzone. Op ruim 200 meter ten noorden van het perceel begint het bosgebied Veluwe. Ten zuiden van het perceel ligt het sauna complex Sauna Drôme en een verblijfsrecreatieterrein.

Het perceel Poolseweg 16 ligt tussen Poolseweg 14 (groot agrarisch bedrijf- intensieve veehouderij) en Poolseweg 16A (woning).

De huiskavel ligt grotendeels in extensiveringsgebied, de agrarische gronden erachter liggen grotendeels in verwevingsgebied.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied en heeft momenteel de bestemming "Wonen met agrarische nevenactiviteiten". Ten behoeve van deze functie mag (met afwijkingsbesluit) maximaal 650m² worden gebouwd. De oppervlakte bebouwing op het perceel is nu reeds al wat meer (met name oudere bebouwing).

Middels deze partiële herziening krijgt het perceel een bouwblok voor een "Middelgroot agrarisch bedrijf". Er is dan in totaal 2.500m² bedrijfsbebouwing toegestaan, ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

Provincie en Reconstructieplan

Het perceel ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Het gaat hier feitelijk om een 'reparatie' waardoor er sprake is van een bijzonder geval waarvoor maatwerk geleverd wordt.

Het perceel ligt deels in extensiveringsgebied. Nieuwvestiging van een intensieve veehouderij is niet toegestaan in extensiveringsgebied. Het gaat hier om een grondgebonden bedrijf. Dit is wel toegestaan binnen het reconstructiebeleid.

Gemeentelijk beleid

In het bestemmingsplan is bepaald dat de woonbestemming binnen het extensiveringsgebied niet mag worden omgezet naar een agrarische middelgrote bedrijfsbestemming. Wijziging naar een groot agrarisch bedrijf (mits grondgebonden) mag overigens wel. Dit is niet erg logisch.

Momenteel is de gemeente bezig met de voorbereidingen voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. De verwachting is dat dit nieuwe bestemmingsplan geen wijzigingsmogelijkheid meer kent voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf, gezien de ontwikkelingen in de landbouw en de uitkomsten van de Milieu Effect Rapportage. Het gaat in dit geval om een specifiek geval waar toezeggingen zijn gedaan en waar maatwerk geleverd kan worden. In de praktijk gaat het ook eigenlijk niet om een nieuwvestiging, in het oude plan buitengebied had dit perceel een bedrijfsbestemming, er lag altijd een milieuvergunning op en er hebben agrarische activiteiten plaatsgevonden. Als de specifieke LEI normering voor paarden eerder was doorgevoerd door de gemeente, had het perceel zijn bedrijfsbestemming naar verwachting in 2006 behouden.

Milieu

Er geldt een omgevingsvergunning onderdeel milieu (2012) voor de volgende aantallen dieren:

- 6 volwassen paarden (3 jaar en ouder);
- 2 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar;
- 2 volwassen pony's (3 jaar en ouder);
- 2 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar;
- 8 schapen ouder dan 1 jaar inclusief lammeren tot 45 kg.

In het kader van de omgevingsvergunning heeft de provincie Gelderland een verklaring van geen bedenkingen voor de Natuurbeschermingswet 1998 afgegeven.

Bodem

De kwaliteit van de bodem is niet specifiek van belang omdat de nieuwe bebouwing geen gevoelige functies herbergt (agrarische bedrijfsbebouwing).

Algemeen geldt dat indien bij de bouwactiviteiten grond vrij komt en deze niet op het terrein zelf kan worden verwerkt, deze grond in aanmerking zou kunnen komen voor hergebruik als bodem of in een grondwerk. Wanneer men de grond buiten het terrein wil verwerken, dienen de regels van het Bouwstoffenbesluit nageleefd te worden. Hergebruik van grond buiten de terreingrenzen kan extra kosten met zich mee brengen. De gemeente waar de grond wordt toegepast is in deze het bevoegd gezag. Een acceptant/verwerker van deze grond kan aanvullende onderzoeksgegevens verlangen (onderzoek conform protocollen Bouwstoffenbesluit).

Voor het overige zijn geen milieu aspecten, zoals externe veiligheid en geluid, van belang

Natuur en landschap

De toetsing aan de Natuurbeschermingswet heeft plaatsgevonden in het kader van de milieu afweging. Het perceel ligt ingeklemd tussen andere percelen. De plek waar bebouwing komt maakt nu reeds deel uit van het erf (ligt nu een paardenbak). Er zijn verder geen bijzondere waarden te verwachten.

De nieuwe bebouwing sluit aan bij de agrarische bedrijfsbebouwing van Poolseweg 14 en ligt op voldoende afstand van de weg. Ten zuiden van het perceel Poolseweg 16 is reeds een houtwal aanwezig. Op de kaart natuur- en landschapswaardering van het bestemmingsplan heeft dit gebied geen bijzondere waarden.

Samenvattend zijn er geen belemmeringen voor het plan vanuit natuur en landschap.

Verkeer

Het perceel is goed ontsloten. Het agrarisch bedrijf zal naar verwachting niet veel extra verkeersbewegingen tot gevolg hebben. Voor de niet-agrarische nevenactiviteiten dient te zijner tijd een apart vergunningstraject doorlopen te worden. Hierbij is verkeer een belangrijk aspect (verkeersaantrekkende werking en parkeren).

Water

Er heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Vallei & Veluwe. Dit heeft geresulteerd in onderstaande waterparagraaf.

Binnen het plangebied liggen geen A-watgangen of bergingsgebieden waarop de Keur van toepassing is. Het gebied kent een grondwatertrap VI en ligt buiten de grondwaterfluctuatietoneelzone of drinkwaterbeschermingsgebied zoals die door de provincie zijn vastgesteld.

De herziening maakt het mogelijk om (iets meer dan) 2.500m² *verhard oppervlakte* aan te brengen. Het hemelwater tot een bui van 36mm dient binnen het plangebied te worden geborgen alvorens er geloosd zal worden op oppervlaktewater. Vanwege de bodemsamenstelling en de hoogte van de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld lijkt infiltratie een mogelijkheid. Dat kan door middel van water op het maaiveld en dan gefaseerd afvoeren maar kan ook in de bodem gebracht worden. Aangezien het grondwater hier vrij diep ligt is er dus ruimte. Of het water vanzelf in de bodem wegzakt is afhankelijk van de bodemsamenstelling. De eigenaren geven aan dat de grond op hun perceel bijzonder droog is en zeer goed waterdoorlatend. Infiltratie is hier dan vrij eenvoudig.

Archeologie

Het gebied waar dit perceel in ligt kent een hoge verwachtingswaarde voor archeologie. Onze regio archeoloog is daarom met de werkgroep archeologie (vrijwilligers) op het perceel geweest om een aantal proefboringen te zetten. Deze proefboringen geven geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek te gelasten. Er zijn vanuit archeologie verder dus geen belemmeringen.

Afweging

Er is een omgevingsvergunning onderdeel milieu verleend. Hiermee is de milieutechnische afweging gemaakt en is gebleken dat het bedrijf zich hier kan vestigen. Tevens is daarbij getoetst aan de Natuurbeschermingswet. Voor het overige is het feitelijk een 'reparatie' van het bestemmingsplan uit 2006. Het gemeentebestuur vindt de vestiging van dit grondgebonden bedrijf in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar.

Planbeschrijving

Voor deze partiële herziening van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied gelden in principe dezelfde voorschriften als die van het 'basisplan'. Omdat het echter wettelijk gezien om een nieuw bestemmingsplan gaat, dient het plan te voldoen aan de nieuwe ruimtelijke

standaarden. Dit houdt onder meer een digitalisering in. Hierdoor kunnen de begrippen en de systematiek hier en daar afwijken van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied. De planwijziging zal, zodra deze geldt, worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Voor het toestaan van de niet-agrarische nevenactiviteiten is vervolgens nog een afwijkingsbesluit nodig. Dit dient te zijner tijd apart aangevraagd te worden. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor de afwijkingsbevoegdheid in het basisplan.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de realisering van dit plan, hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch (grond) aan-of verkopen te worden gedaan.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Putten, 25 april 2013