

Ruimtelijke onderbouwing chelmseweg 97 te Arnhem

Naam	Opdrachtgever
Postadres	
Bezoekadres	Rombou
Postadres	Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle Postbus 432, 8000 AK Zwolle
Datum	april 2026
Projectleider	:
Telefoon	 (088) 236 8 236
mail	info@rombou.nl

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	4
2	BEDRIJFSITUATIE	4
2.1	Bedrijf	4
2.2	Oorspronkelijke situatie en toelichting verandering gebruik terrein	5
2.3	Beoogde situatie	9
3	PLANOLOGISCHE EN MILIEU HYGIËNISCHE ASPECTEN	10
3.1	Bestemmingsplan	10
3.2	Bestemmingsplanhistorie in relatie tot legalisatieverzoek hoek rijbaan	11
3.3	Bestemmingsplan in relatie tot de paddock voor vrije uitloop	15
3.4	Landschappelijke aspecten	16
3.5	Milieuhygiënische aspecten	18
3.6	Participatie	18
3.7	Aanvraag voor omgevingsvergunning	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij het Arnheems Hippisch Centrum de Waterberg (hierna AHC de Waterberg) aan de Schelmseweg 97 in Arnhem is een handhavingstraject opgestart door de gemeente Arnhem in verband met zaak ODRA22HB0160. Dit traject heeft betrekking op een geconstateerde overschrijding van het maximaal toegestane aantal van drie buitenbakken op het terrein. Deze overschrijding is vastgesteld vanwege de realisatie van een paddock voor vrije uitloop naast de rijhal (aangeduid als “activiteit 6: realiseren paardenbak” in zaak ODRA22HB0160). Gedurende de afgelopen periode heeft er frequent ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de betrokken partijen, waaronder de ODRA en medewerkers van de gemeente Arnhem.

De kern van de problematiek ligt in de strijdigheid met het bestemmingsplan door de realisatie van de paddock voor vrije uitloop naast de rijhal in de onbebouwde zone. Bovendien ligt een klein deel van één van de bestaande buitenbakken buiten het bestemmingsvlak recreatie, manege, waardoor aanpassingen noodzakelijk zijn om volledig in lijn te zijn met de geldende voorschriften. Het AHC de Waterberg was zich niet bewust van deze strijdigheid, maar erkent de noodzaak tot het maken van aanpassingen.

In het kader van dit proces heeft het AHC de Waterberg advies- en ingenieursbureau Rombou gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen om op basis daarvan een omgevingsvergunning aan te vragen voor de gewijzigde situatie op het terrein. Bureau Rombou treedt in deze zaak op als penvoerder voor AHC de Waterberg.

Toetsingskader en procedure

De oorspronkelijke vergunningsaanvraag dateert 28 december 2023, vóór de overgang naar de Omgevingswet per 1 januari 2024. Hierdoor is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het geldende toetsingskader voor de vergunningsaanvraag. Voorliggende *aangepaste* vergunningaanvraag met ruimtelijke onderbouwing is tot stand gekomen na overleg met de ODRA en medewerkers van de gemeente Arnhem over de ingediende aanvraag. Tevens heeft de gemeente Arnhem de aanvraag in concept voor advies voorgelegd aan de Provincie Gelderland.

De aanvraag heeft betrekking op:

- de realisatie en het gebruik van een ‘bouwwerk, geen gebouw zijnde’ dat groter is dan 50 m², gelegen in de ‘onbebouwde zone’, en op;
- ‘gebruik van grond in strijd met het geldende bestemmingsplan’.

Op basis van de Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing en dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd¹ voor de aanvraag van een vergunning om af te mogen wijken van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing

¹ Procedure: omgevingsvergunning middels een grote planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.1, lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

fungeert in relatie tot de vergunningaanvraag als een gedetailleerde rechtvaardiging en verklaring van de veranderingen op het terrein.

1.2 Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt allereerst ingegaan op de oorspronkelijke situatie en de beoogde situatie. Daarna worden achtereenvolgens de relevante ruimtelijke, landschappelijke en milieuhygiënische aspecten besproken en wordt ingegaan op de participatie rond het plan. Afsluitend wordt de feitelijke vergunningaanvraag beschreven.

2 Bedrijfssituatie

2.1 Bedrijf

Algemeen

AHC de Waterberg bevindt zich op de locatie Schelmseweg 97 in Arnhem en is een bedrijf dat met grote zorgvuldigheid en professionaliteit omgaat met paarden, pony's en bezoekers. Deze beschrijving wijst op een toewijding aan kwaliteit en dienstverlening, gericht op een diverse groep mensen, van beginnende ruiters tot ervaren paardenliefhebbers. Het bedrijf biedt paardrijlessen aan voor zowel de jeugd als volwassenen, wat een brede toegankelijkheid van de activiteiten benadrukt. Naast paardrijlessen biedt AHC de Waterberg ook diverse andere diensten en activiteiten aan. Deze omvatten kinderfeestjes, ponykampen, trainingen, stalling van paarden en pony's, wedstrijden, buitenritten en feesten en partijen. Dit geeft aan dat het bedrijf zich niet alleen richt op educatieve aspecten, maar ook op recreatieve en sociale activiteiten rondom paarden.

Daarnaast is AHC de Waterberg op grond van het kwaliteitsbeleid van de Federatie van Nederlandse Ruitersportcentra (FNRS) beoordeeld op verschillende criteria met betrekking tot kwaliteit, veiligheid en dierenwelzijn binnen het bedrijf. Hierbij wordt gekeken naar verschillende aspecten, zoals de algemene verzorging van de paarden, de veiligheidsmaatregelen die worden genomen voor zowel ruiters als personeel, de kwaliteit van de faciliteiten en andere factoren die belangrijk zijn voor een hoogwaardige paardrijervaring. De FNRS hanteert een systeem van sterren om de prestaties van maneges te beoordelen, waarbij vijf sterren het hoogste niveau van prestatie vertegenwoordigen. Het AHC de Waterberg heeft een score behaald van vier sterren binnen dit systeem. Deze score geeft aan dat de manege niet alleen voldoet aan de basiseisen die zijn gesteld, maar ook aan extra normen en richtlijnen op het gebied van kwaliteit, veiligheid en dierenwelzijn.

Ook heeft AHC de Waterberg de erkenning ontvangen als officieel leerbedrijf van de Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven (SBB). Dit betekent dat het bedrijf leerlingen een praktijkgerichte leerervaring kan bieden. Eveneens beschikt AHC De Waterberg over een veiligheidscertificaat, uitgegeven door Stichting Veilige Paardensport. Dit certificaat bevestigt niet alleen dat AHC de Waterberg voldoet aan specifieke veiligheidseisen, maar ook dat het actief werkt aan het handhaven van optimale veiligheidsnormen voor zowel ruiters als paarden.

2.2 Oorspronkelijke situatie en toelichting verandering gebruik terrein

Tot ongeveer het jaar 2000 maakte AHC de Waterberg gebruik van drie buitenbakken², die allemaal fungeerden als buitenrijbaan. Te weten:

1. De dressuurring;
2. De springtuin;
3. De kleine buitenbak.

Eén van de buitenbakken is rond het jaar 2000 buiten gebruik gesteld vanwege herhaaldelijke wateroverlast. Het gaat om de kleine buitenbak (nr. 3), die op het meest noordoostelijke deel van het terrein gesitueerd was (en waar sinds 2003 geen bestemming 'recreatie manege' meer op rust). Het bedrijf is toen verder gegaan met de twee overgebleven buitenbakken (nr. 1 de dressuurbaan aan de noordzijde van het terrein, en nr. 2 de springtuin ten zuiden daarvan) (zie afbeelding 1). In de loop der tijd zijn de gebruikseisen veranderd, met de intentie om de paarden ruimte te geven voor uitloop zonder dat ze bereden worden. Er is ten behoeve daarvan in 2018 naast de overdekte rijhal een 'paddock' gerealiseerd voor vrije uitloop, ingericht met 2 vakken/compartimenten voor efficiënt ruimtegebruik en een veilig gebruik door meerdere paarden (zie afbeelding 2 en 3).

Toelichting paddock voor vrije uitloop

Een paddock dient als een kleine vrije uitloopruimte waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen. Dit is voor paarden van groot belang in het kader van dierenwelzijn. Een paddock voorkomt dat paarden te lang op stal staan of buiten de wei kapotlopen in het natte seizoen. Daarbij is een paddock voorzien van een speciale bodem, in de meeste gevallen bestaande uit geel zand. Dit is droger, fijner en laat beter het water door dan bijvoorbeeld zwart zand. Het doel is om paarden vrije beweging te geven op een droog stuk grond, waardoor ze beschermd worden tegen infecties aan hoeven en benen die kunnen ontstaan bij langdurig verblijf in de modder. Een klein afgezet stuk weiland zonder speciale voorzieningen wordt niet beschouwd als een paddock.

In de richtlijn 'Paardenhouderij en het Omgevingsrecht (2014)', die de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) in samenwerking met de Sectorraad Paarden (SRP) heeft ontwikkeld, wordt gesteld dat een paddock wenselijk is voor elke vorm van paardenhouderij om het natuurlijke gedrag van paarden te bevorderen. Het Keurmerk Paard en Welzijn en de Federatie van Nederlandse Ruitersportcentra (FNRS) hebben daarnaast een minimale maat voor een gewenste paddock gesteld. Zij geven aan dat een paard minimaal 5 galopsprongen moet kunnen maken in een paddock. De lengte moet daarom minimaal 15 meter zijn en de breedte minimaal 7,5 meter. Het AHC de Waterberg voldoet aan deze gestelde richtlijnen.

Toelichting veranderend gebruik van het terrein

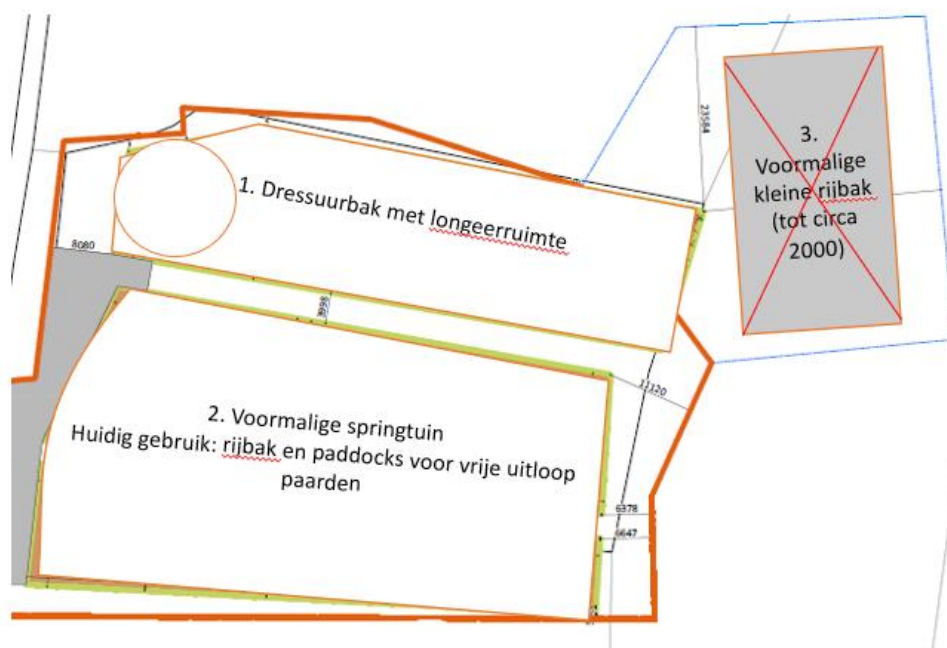
Tot circa 2018 maakte AHC de Waterberg gebruik van gepachte weidegrond, die destijds ten behoeve van de uitbreiding van begraafplaats en crematorium Moscowa is komen te vervallen. Daarmee kwam een substantieel gebied dat in gebruik was voor vrije uitloop van de paarden te vervallen. In de periode daarna nam het gebruik van één van de buitenbakken (de springtuin, nr. 2) als uitloopruimte voor de paarden om die reden aanzienlijk toe, om de paarden in het kader van dierenwelzijn voldoende uitloop te kunnen bieden. Echter, de oorspronkelijke inrichting van deze buitenbak was hier niet op afgestemd. De beschikbare ruimte bleek ontoereikend om de paarden op een veilige manier gezamenlijk uitloop te bieden. In 2020 onderging deze buitenbak daarom, binnen de bestaande buitenafmetingen

² Conform bestemmingsplan buitengebied noord van 1986, op het buitenterrein rust de bestemming 'recreatie, manege' met maximaal 3 toegestane buitenbakken.

en het kader van maximaal 3 buitenbakken, een herinrichting (opsplitsing) tot 2 buitenbakken die van elkaar gescheiden zijn door een voetpad. Deze twee buitenbakken zijn ingericht in verschillende vakken/compartimenten voor efficiënt ruimtegebruik en worden afwisselend gebruikt voor het rijden van paarden en voor vrije uitloop van paarden. Op deze manier kan de paarden in tweetallen en kleine groepen op een veilige manier dagelijkse vrije uitloop worden geboden (zie afbeelding 2 en 4). Deze twee buitenbakken zijn voorzien van hooiruiven en drinkplaatsen voor de paarden die daar dagelijks vrije beweging genieten. In totaal zijn er hiermee op het buitenterrein conform bestemming 3 buitenbakken gesitueerd en in gebruik, deels als rijbak en deels ingericht met verschillende vakken/compartimenten voor efficiënt ruimtegebruik en om veilige vrije uitloop te borgen (zoals verbeeld in de bijgevoegde situatieschets en weergegeven in afbeelding 2).

Toelichting hoek bestaande buitenbak buiten bestemming

De buitenbak die zich het meest noordelijk bevindt binnen de grenzen van het terrein van AHC de Waterberg (nr. 1), en in gebruik is voor rijactiviteiten en voorzien is van een longeercirkel, heeft in de loop der jaren geen wijzigingen ondergaan. Echter, als gevolg van een aanpassing van de bestemmingsplangrens in 2003 heeft een administratieve verschuiving plaatsgevonden, waarbij een klein deel van de bestaande buitenbak buiten de toegewezen bestemming 'recreatie, manege' is terechtgekomen. Deze afwijking komt niet overeen met het historische feitelijke gebruik van het terrein (zie afbeelding 1). De bestemmingsplangrens volgde tot 2003 de blauwe lijn om buitenbak 3 heen. In hoofdstuk 3 wordt onder 3.2 een toelichting gegeven op het ontstaan van deze situatie bij de 'bestemmingsplanhistorie in relatie tot legalisatieverzoek hoek buitenbak'.



Afbeelding 1: schematische weergave van het veranderd gebruik van het buitenterrein van AHC de Waterberg. De rode lijn geeft de bestemmingsplangrens weer, die in 2003 administratief verschoven is. De bestemmingsplangrens volgde tot 2003 de blauwe lijn om voormalige buitenbak nr. 3. In hoofdstuk 3 wordt hier een uitgebreide toelichting op gegeven bij 'bestemmingsplanhistorie in relatie tot legalisatieverzoek hoek buitenbak'.



Afbeelding 2: inrichting van het buitenterrein van AHC de Waterberg met bruin gearceerd de huidige inrichting van de drie buitenbakken en lichtblauw gearceerd de in 2018 gerealiseerde 'paddock' voor vrije uitloop naast de overdekte rijhal (bestaande bebouwing paars gearceerd).



Afbeelding 3: in 2018 gerealiseerde 'paddock' voor vrije uitloop naast de rijhal (lichtblauw gearceerd in afbeelding 2). Afmeting van de paddock is als geheel circa 15x30 meter, afrostering met houten hekwerk van circa 130 centimeter hoog.



Afbeelding 4: Opgesplitste bestaande buitenbak (nr. 2, voormalige springtuin) in 2 buitenbakken, ingericht met vakken/compartimenten voor een betere verdeling van de paarden en efficiënter ruimtegebruik.

Overige voorzieningen

Naast de buitenbakken en de paddock voor vrije uitloop biedt het terrein van AHC de Waterberg nog meer faciliteiten. Deze faciliteiten omvatten:

- Binnenmanege van 35×55;
- Binnenmanege van 15×30;
- Ruime boxen voor paarden en pony's;
- Stapmolen voor 4 paarden;
- Foyer.

2.3 Beoogde situatie

Tijdens besprekingen in het kader van zaaknummer ODRA22HB0160 is zowel vanuit AHC de Waterberg als vanuit de gemeente Arnhem de wens naar voren gekomen om de erfpachtsituatie, het bestemde/toegestane gebruik en het historische feitelijke gebruik beter op elkaar af te stemmen. Voorliggende vergunningaanvraag met ruimtelijke onderbouwing maakt daar onderdeel van uit.

In de bijgevoegde situatieschets wordt de beoogde situatie binnen het huidige gebruik van het buitenterrein van het AHC de Waterberg helder weergegeven.

In het streven naar een optimale paardenfaciliteit en het naleven van de geldende wet- en regelgeving en richtlijnen voor dierenwelzijn, biedt de situatieschets een gedetailleerde visuele voorstelling van de beoogde situatie. Zo worden de wijzigingen op het buitenterrein duidelijk weergegeven, met inbegrip van:

- het hoekje van de dressuurbak (buitenbak nr. 1) dat bij wijziging van het bestemmingsplan in 2003 buiten het bestemmingsvlak is komen te liggen, waarvoor omgevingsvergunning voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan wordt aangevraagd op basis van de uitgebreide procedure onder de Wabo;
- De 'paddock' voor vrije uitloop die aansluit op de rijhal. AHC de Waterberg heeft als doel de paardenfaciliteit te optimaliseren, en de beschikbare ruimte efficiënter te benutten. Hiervoor is onderhavige aanvraag omgevingsvergunning ingediend op basis van een uitgebreide procedure onder de Wabo om zodoende de toestemming voor de paddock ten behoeve van vrije uitloop naast de rijhal te verkrijgen. Hierdoor wordt er een situatie gecreëerd die niet alleen voldoet aan de welzijnsnormen van de paarden, maar ook planologisch is toegestaan.
Het aangrenzende gebied naast de huidige rijhal fungeert momenteel als paddock voor vrije uitloop, een maatregel die expliciet gericht is op het bevorderen van dierenwelzijn door paarden voldoende vrije bewegingsruimte te bieden. Hoewel de paddock aanzienlijke voordelen biedt op het gebied van dierenwelzijn, vereist deze een aanpassing of herziening van het bestemmingsplan om volledig in lijn te zijn met de geldende voorschriften.

Met deze beoogde aanpassingen streeft het AHC de Waterberg naar een geïntegreerde en weloverwogen oplossing die niet alleen de paardenfaciliteit en dierenwelzijn optimaliseert, maar ook in lijn is met de geldende wet- en regelgeving, waaronder het bestemmingsplan, en die passend is binnen de erfpachtvoorwaarden.

3 Planologische en milieu hygiënische aspecten

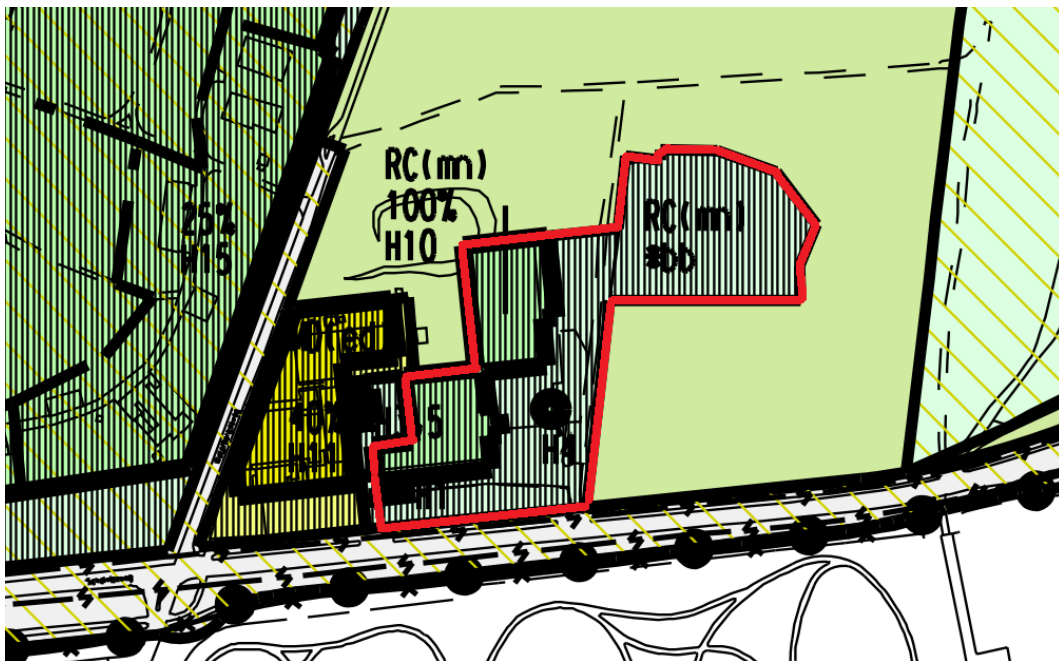
3.1 Bestemmingsplan

De locatie bevindt zich aan de Schelmseweg 97 in Arnhem en is geregistreerd onder kadastrale aanduiding Arnhem, sectie B, nummers 850 en 924. Deze plek valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem Noord 2007', dat onherroepelijk is vastgesteld op 26 november 2008 door de gemeente Arnhem. De aangeduide gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden.

Een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan is te zien in afbeelding 5. De bestemming van de locatie is aangegeven als RC (mn), wat staat voor recreatie met de specifieke aanduiding 'manege'.

Op de locatie zijn de gebouwen separaat ingekaderd waarbij de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt. Ook wordt er aangegeven dat het maximale bebouwingspercentage voor deze sectie 100% is.

Voor het buitenterrein geldt voor de stapmolen een maximale bouwhoogte van 4 meter. Daarbij wordt gesteld dat er maximaal drie buitenbakken zijn toegestaan. De omgeving rondom de locatie wordt aangeduid als bosgebied.



Afbeelding 5: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem noord, 2007' met aanduiding locatie Schelmseweg 97

Voor de aangeduide gronden geldt op grond van artikel 2.28 van bestemmingsplan Buitengebied Arnhem Noord 2007 een vergunningplicht voor het aanleggen en uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde. De vergunningplichtige onderdelen zijn opgenomen in tabel 2. Tevens is in de tabel aangegeven voor welke werkzaamheden geen vergunningplicht geldt.

Uit de tabel blijkt dat de (aanleg)vergunningplicht niet geldt voor:

- Het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem, waaronder tevens wordt verstaan het aanleggen van wegen t.b.v. bestemmingsverkeer;
- Het aanbrengen van recreatieve voorzieningen;
- Het aanleggen van ruiter voorzieningen;
- Het aanbrengen van rasters;
- Het permanente opslag van natuurlijke materialen;
- Het indrijven van voorwerpen in de grond;
- Het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waaronder woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginning, voor zover het geen grondwater beschermingsgebied betreft.

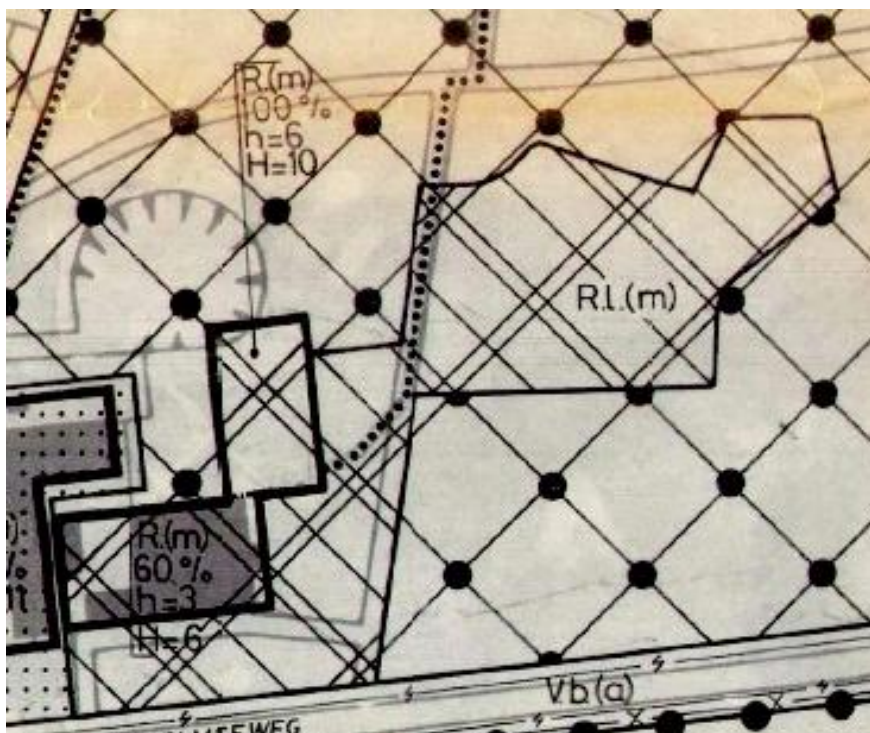
Uit de tabel blijkt verder dat de aanlegvergunningplicht wel geldt voor:

- Het vellen, rooien of beschadigen van houtgewassen;
- Het verbreden of verharderen van voetpaden, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen.

3.2 Bestemmingsplanhistorie in relatie tot legalisatieverzoek hoek rijbaan

Bestemmingsplan buitengebied noord 1986

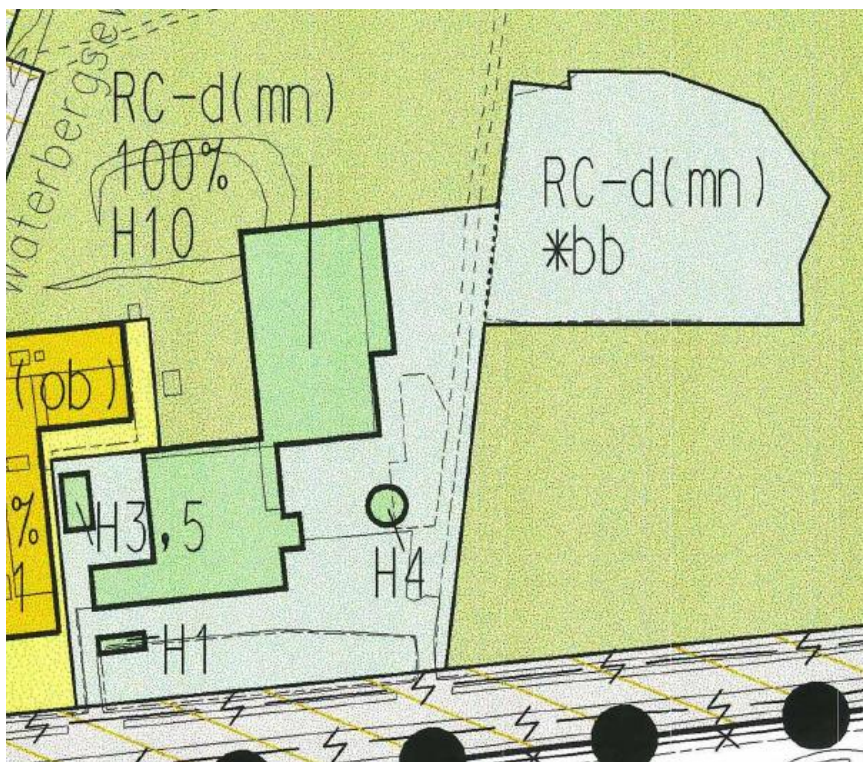
In bestemmingsplan buitengebied noord van 1986 (vastgesteld 22 september 1986), rustte op het buitenterrein van AHC de Waterberg (destijds manege Vollaard) de bestemming R.I. (M) 'recreatie, manege met behoud van landschapswaarden' (zie afbeelding 6). Rond de locatie was de bestemming aangeduid als bosgebied. De bestemmingsplangrens omsloot ook de kleine buitenbak ten noordoosten van het terrein binnen bestemming 'recreatie, manege'. In de toelichting op het bestemmingsplan staan de buitenbakken en springtuin op het terrein benoemd. Zoals toegelicht in hoofdstuk 2 was het buitenterrein op grond van de bestemming ingericht met een dressuurbaan (buitenbak nr. 1), een springtuin (buitenbak nr. 2) en de kleine buitenbak (buitenbak nr. 3, die rond het jaar 2000 is komen te vervallen wegens wateroverlast) (zie ook afbeelding 1).



Afbeelding 6: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied noord, 1986' met aanduiding locatie Schelmseweg 97

Bestemmingsplan buitengebied Arnhem noord 2003

In bestemmingsplan buitengebied Arnhem noord 2003 (vastgesteld 15 februari 2003) is een wijziging in de bestemmingsplangrens van het buitenterrein van AHC de Waterberg aangebracht, die ook in het huidige bestemmingsplan buitengebied Arnhem noord 2007 is blijven bestaan. De bestemming van de locatie is aangegeven als recreatie met aanduiding 'manege'. Tevens is aangeduid dat 3 buitenbakken zijn toegestaan (zie afbeelding 7). Rondom de locatie is de bestemming aangeduid als 'bos'.



Afbeelding 7: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Arnhem noord, 2003' met aanduiding locatie Schelmseweg 97

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Arnhem-Noord (2003) (nr. 651), paragraaf 4.3.3 Sportieve recreatie, pagina 74 en 75 is het volgende opgenomen:

“Op de locatie van Manege De Waterberg was in het voorontwerp het Transferium geprojecteerd. Aangezien een Transferium op de locatie De Waterberg niet gerealiseerd zal gaan worden is de vigerende bestemming geactiveerd. De eigenaar is bezig de bedrijfsvoering te verbeteren. Aan de eigenaar is gevraagd te komen met een ontwikkelingsvisie voor het terrein inclusief landschappelijke inkadering. Op basis van het ingediende ontwikkelingsplan is de bestemming op een beperkt aantal punten aangepast. De beperkte aanpassingen zijn nodig vanwege de kwaliteitsverbetering van het bedrijf. Een deel van de bestemming is teruggegeven aan de natuur en heeft de bosbestemming gekregen. De in dat deel gelegen buitenmanege zal geconcentreerd worden op het westelijk daarvan gelegen terrein, waarop eveneens een buitenmanege is geplaatst. Het bouwvlak waarop een stapmolen is gerealiseerd is verkleind. De oppervlakte van de stapmolen is opgenomen. Ten behoeve van hooiopslag en stalling van rijtuigen wordt aan de binnenmanege een bouwblok toegevoegd van 6 bij 35 meter. De onderbouwing daartoe is door eigenaar voldoende aangetoond.”

Uit de toelichting blijkt dat het bestemmingsplan voor de locatie Schelmseweg 97 in 2003 op basis van een ontwikkelplan is opgesteld. Hiervoor is tevens de landschappelijke inpassing uitgewerkt (Bijlage bij BP nr. 651 - Landschappelijke inpassing Manege De Waterberg, zie afbeelding 8), waarop aangegeven staat dat er een gedeelte nieuw bos wordt ontwikkeld (lichtgroen gearceerd in afbeelding 8).



Afbeelding 8: uitsnede uit "Bijlage bij BP nr. 651 - Landschappelijke inpassing Manage De Waterberg"

Uit een vergelijking van de aangepaste bestemmingsplangrens (in Bestemmingsplan buitengebied Arnhem noord 2003, zie afbeelding 7) ten noordoosten van het buitenterrein en de landschappelijke inpassing van manege de Waterberg (in de bijlage bij Bestemmingsplan buitengebied Arnhem noord 2003, zie afbeelding 8) blijkt het volgende:

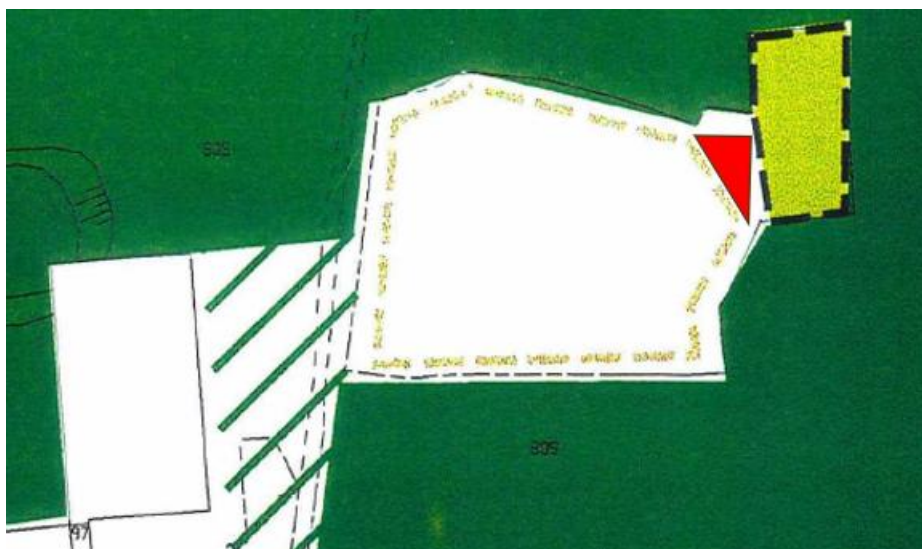
- De bestemmingsplangrens voor het bestemmingsvlak 'recreatie, manege' volgt niet de uitgewerkte landschappelijke inpassing;
- Het vlak dat staat aangeduid als 'te ontwikkelen bos' is in de landschappelijke inpassingskaart kleiner dan het deel dat in 2003 bestemming 'bos' heeft gekregen op de plankaart van het bestemmingsplan.

De bestemmingsplangrens is in de praktijk getrokken tussen twee kadastrale erfgrenspunten, daarbij is geen rekening gehouden met:

- de uitgewerkte landschappelijke inpassing, die is gebaseerd op het ontwikkelplan voor de locatie;
- de feitelijk bestaande situatie waarin al langjarig een bestaande buitenbak gesitueerd en in gebruik was.

Hierdoor is een hoekje van 105 m² van de bestaande buitenbak buiten bestemming 'recreatie, manege' komen te liggen (zie afbeelding 9). Dit hoekje heeft sinds 2003 juridisch de bestemming 'bos', maar is feitelijk vanaf 1986 tot heden doorgaand in gebruik geweest als buitenbak.

AHC de Waterberg verzoekt middels deze onderbouwing en de bijbehorende vergunningaanvraag om een administratieve correctie door te voeren en het gebruik van het hoekje van de buitenbak dat buiten het bestemmingsvlak 'recreatie, manege' is komen te liggen te legaliseren. De vergunningaanvraag past binnen de oorspronkelijke opzet van de landschappelijke inpassing zoals die bij de aanpassing van het bestemmingsplan in 2003 was voorzien.



Afbeelding 9: in rood de verbeelding van het hoekje van de bestaande buitenbak (buitenbak nr. 1 in afbeelding 1, de dressuurbaan) dat bij de aanpassing van het bestemmingsvlak 'recreatie, manege' buiten de bestemming is komen te liggen (en sindsdien juridisch bestemming 'bos' heeft).

3.3 Bestemmingsplan in relatie tot de paddock voor vrije uitloop

Naast de overdekte rijhal is een paddock gerealiseerd die dienst doet als ruimte voor vrije uitloop. Deze is ingericht met 2 vakken/compartimenten voor efficiënt en veilig gebruik van de ruimte met meerdere paarden. In het bestemmingsplan is voor het buitenterrein opgenomen dat maximaal 3 buitenbakken toegestaan zijn. Uit de bijgevoegde situatieschets (ook weergegeven in afbeelding 2) blijkt de huidige inrichting van de 3 buitenbakken op het buitenterrein van AHC de Waterberg. Het gedeelte van het terrein dat is gelegen naast de overdekte rijhal hoort echter niet bij het gedeelte van het terrein waarvoor de bepaling van maximaal 3 buitenbakken is opgenomen.

Voor het gedeelte van het terrein naast de rijhal, waar de paddock voor vrije uitloop is gesitueerd, is in het bestemmingsplan opgenomen dat deze buiten de aanduiding 'bb' (bebouwbare zone) is gelegen.

Uit de handhavingszaak is op te maken dat de gemeente de gerealiseerde paddock voor vrije uitloop naast de rijhal planologisch beschouwt als een buitenbak. In dat kader is een buitenbak een zogenaamd 'bouwwerk, geen gebouw zijnde'. Uit jurisprudentie ([ECLI:NL:RVS:2017:185](#)) volgt dat de omheining en de bak, waartussen een functionele samenhang bestaat, tezamen één bouwwerk zijn. De paddock voor vrije uitloop naast de rijhal is in totaal circa 450 m². Bouwwerken geen gebouw zijnde van meer dan 50 m² kunnen in de onbebouwde zone enkel worden vergund op basis van de uitgebreide procedure onder de Wabo.

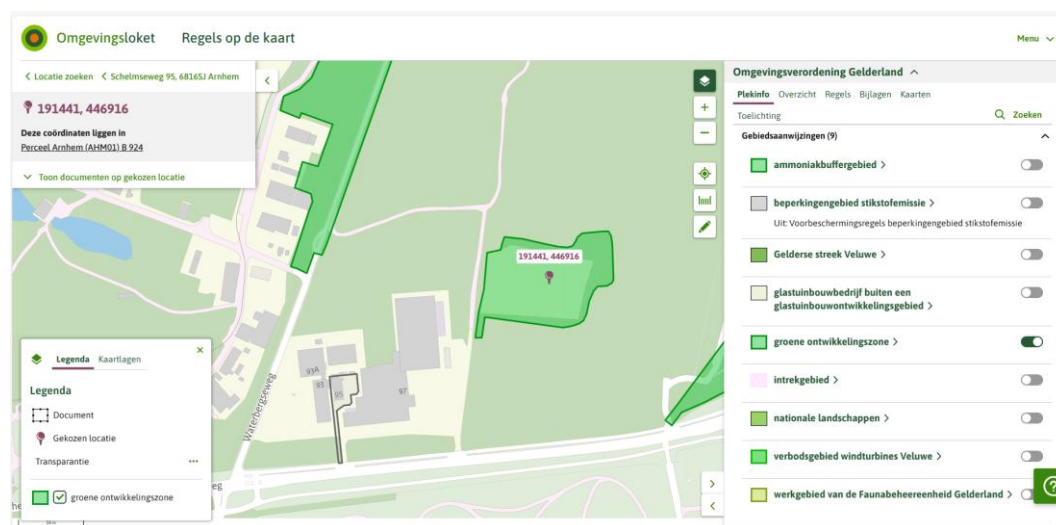
AHC de Waterberg verzoekt middels de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende vergunningaanvraag de aanleg en het gebruik van de paddock voor vrije uitloop naast de rijhal, toe te staan.

3.4 Landschappelijke aspecten

Voor wat betreft de landschappelijke aspecten zijn, ten aanzien van het Bestemmingsplan buitengebied Arnhem noord 2007, de vereisten op het gebied van landschappelijke inpassing van AHC de Waterberg op de locatie uitgewerkt in Bijlage bij BP nr. 651 - Landschappelijke inpassing Manage De Waterberg (zie afbeelding 8).

Ten aanzien van het buitenterrein is tevens de Omgevingsverordening Gelderland van belang. Voor het buitenterrein van AHC de Waterberg is in de Omgevingsverordening een gebiedsaanwijzing van toepassing. Dit gebied ligt in een 'Groene Ontwikkelingszone' (zie afbeelding 10). Ten aanzien van de locatie van de paddock voor vrije uitloop naast de rijhal is in de Omgevingsverordening opgenomen dat een deel van deze locatie onderdeel uitmaakt van het 'Gelders Natuurnetwerk' (zie afbeelding 11).

Op basis van artikel 5.20 van de Omgevingsverordening Gelderland is een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen mogelijk als uit onderzoek blijkt dat de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen, genoemd in bijlage Kernkwaliteiten Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat.



Afbeelding 10: uitsnede uit de plankaart van de Omgevingsverordening Gelderland, met aanduiding locatie buitenterrein AHC de Waterberg, Schelmseweg 97 Arnhem



Afbeelding 11: uitsnede uit de plankaart van de Omgevingsverordening Gelderland, met aanduiding locatie naast de rijhal van AHC de Waterberg, Schelmseweg 97 Arnhem

Legaliseren punt buitenbak

Het legaliseren van het hoekje van de buitenbak, dat buiten de bestemming 'recreatie, manege' is komen te liggen bij de bestemmingsplanwijziging in 2003, betreft het legaliseren van een situatie die passend is bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing van de locatie. De bestaande situatie past binnen de karakteristieke open ruimte die op dit deel van het plangebied van toepassing is en is daarmee landschappelijk in lijn met de beoogde situatie in de landschappelijke inpassingskaart. Er zal in dat kader bij legalisatie ook geen enkel groen element of vegetatie worden verwijderd, gezien het desbetreffende deel van het terrein de afgelopen +/- 40 jaar enkel uit geel zand van de bodem van de buitenbak heeft bestaan. Feitelijk verdwijnt er geen bos, omdat de juridische bosbestemming niet overeenkomt met de in 2003 beoogde landschappelijke inpassing. Op het gedeelte dat in de landschappelijke inpassingskaart wél als te ontwikkelen bos staat uitgewerkt (ten noordoosten van de bestaande buitenbak), is de afgelopen 25 jaar ook daadwerkelijk bos in ontwikkeling geweest.

Voorts blijft ook de bestaande houtwal aan de noordzijde van de buitenbak met haar oorspronkelijke vegetatie ongewijzigd als natuurlijke afscheiding tussen de buitenbak en het bos. De huidige begrenzing van de buitenbak is gelijk aan de situatie in 2003.

De locatie van de buitenbak die deels in de bestemming 'Bos' ligt, valt in de zogenaamde 'Groene Ontwikkelingszone' van de Omgevingsverordening Gelderland.

Het legaliseren van het gebruik van dit hoekje voor het gebruik als buitenbak kan niet gekenmerkt worden als een 'nieuwe ontwikkeling', maar dient beschouwd te worden als een administratief-juridische correctie van een bestaande situatie in overeenstemming met de oorspronkelijk beoogde landschappelijke inpassing. Voorts wordt er ook geen nieuw bouwwerk gerealiseerd.

Vanuit de Provincie Gelderland is in haar advisering omtrent de vergunningaanvraag aangegeven dat de buitenbak is gerealiseerd vóórdat het Groene Ontwikkelingszone beleid bestond. Voor het legaliseren van de hoek van de buitenbak vormt de ligging in een Groene Ontwikkelingszone deswege geen belemmering. Er worden geen extra eisen gesteld ten aanzien van legalisering. Een versterkingstoets en versterkingsmaatregelen zijn niet nodig.

Paddock voor vrije uitloop naast de overdekte rijhal

Ten aanzien van de realisatie van de paddock voor vrije uitloop is in de zone naast de overdekte rijhal in de landschappelijke inpassing bij de bestemmingsplanwijziging in 2003 opgenomen de indicatie 'scherm bosbomen, kroonprojectie 20% van het grondoppervlak'. De paddock is zodanig gesitueerd en geïntegreerd in de bestaande groenstructuur dat de bestaande bomen behouden zijn gebleven (zie ook afbeelding 3). Omdat de paddock niet in gebruik is voor het berijden van paarden, maar enkel voor vrije uitloop, zijn ook de bestaande bomen binnen de paddock behouden gebleven om de landschappelijke inpassing en het behoud van de groenstructuur te optimaliseren. Daarmee wordt voldaan aan het behoud van een kroonprojectie van 20% van het grondoppervlak en wordt voldaan aan de beoogde landschappelijke inpassing. Op basis van beschikbare luchtfoto's is ook door de gemeente Arnhem bevestigd dat er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

De locatie van de paddock ligt (deels) in de zonering van het 'Gelders Natuurnetwerk' zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland. Vanuit de Provincie Gelderland is in haar advisering omtrent de vergunningaanvraag aangegeven dat de daadwerkelijke en potentiële natuurwaarden op de locatie niet achteruit gaan ten opzichte van de oude legale situatie. De natuurwaarden zijn bij de realisatie van de paddock voor vrije uitloop zo veel mogelijk behouden. Er is daarom geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het Gelders Natuurnetwerk.

3.5 Milieuhygiënische aspecten

De beoogde aanpassingen zijn gericht op specifieke aspecten van de faciliteit en hebben geen significante impact op de algehele milieubelasting van het AHC de Waterberg. Het aantal paarden dat op de locatie wordt gehouden blijft ongewijzigd. Hierdoor blijft de milieutechnische impact van de huidige activiteiten op het terrein ongewijzigd. Bovendien, omdat de beoogde wijzigingen geen verandering teweegbrengen in de huidige en feitelijke bedrijfsvoering op de locatie, zullen er ook op dit gebied geen extra milieueffecten optreden.

3.6 Participatie

Niveau van participatie

Ten aanzien van de participatie met betrekking tot deze vergunningaanvraag is de Handreiking participatie "Betrek uw buurt bij uw bouwplan" van de gemeente Arnhem gevolgd. Participatie heeft ten doel om de belangen van de omgeving bij een bouwplan voldoende in beeld te brengen. De mate waarin de buurt betrokken wordt bij een bouwplan, dient in verhouding te staan tot het effect dat een bouwplan heeft op de omgeving. Om de mate van participatie te bepalen zijn de stappen uit de handreiking gevolgd. Het plan betreft:

1. De aanleg van een recreatieve voorziening tussen de 200 en 1.000 m² (categorie niveau 3, 3 punten).
2. Het plan zorgt niet voor meer verkeer of drukte (1 punt): het plan verandert de bedrijfsvoering op de locatie niet en heeft geen verkeer aantrekkende werking.
3. Het bouwplan heeft bijna geen gevolgen voor het groen (2 punten): het plan betreft een recreatieve voorziening die is gesitueerd en geïntegreerd in de groenstructuur naast de rijhal met behoud van de aanwezige bomen. De legalisatie van het hoekje van de buitenbak betreft een langjarig bestaande situatie.
4. Ten aanzien van de beleving verandert het plan het karakter van de straat of buurt niet (1 punt): het plan heeft geen effect op het karakter van de buurt. Het betreft

een recreatieve voorziening die wel zichtbaar is vanuit de openbaar toegankelijke (bos)paden rond het ruitersportcentrum, maar die niet zichtbaar is vanaf de openbare weg en vanaf direct omliggende burenen. Voorts heeft de voorziening geen beeldbepalend effect op de omgeving, omdat deze ligt in een zone op het terrein van het ruitersportcentrum waar reeds meerdere ruitersportvoorzieningen zijn gesitueerd. Het beeld en de beleving van het gebied veranderen daarmee niet.

Tevens heeft het plan geen effect op de bedrijfsvoering op de locatie.

Conform rekenmethode in de handreiking participatie³ valt het plan met een score van 1,75 in “level 1” waarin een beperkte participatie noodzakelijk is, omdat het plan weinig effect op de omgeving heeft. Bij een beperkte participatie is het van belang betrokkenen te informeren, eventuele zorgen te inventariseren en te onderzoeken of deze weggenomen kunnen worden. Dit kan via verschillende vormen van directe communicatie met betrokkenen, bijvoorbeeld via een gesprek, een mail, een groepsapp of een inloopmoment.

Uitwerking participatie

Om burenen in de directe omgeving te informeren over het plan is een korte notitie opgesteld waarin het plan is toegelicht inclusief beeldmateriaal. Met deze notitie zijn burenen in de directe omgeving persoonlijk benaderd om hen te informeren over het plan en hen te vragen naar eventuele vragen en aandachtspunten die zij hierbij hebben.

In de directe omgeving van AHC de Waterberg ligt enkel het naastgelegen pand dat eigendom is van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). Het pand wordt deels verhuurd aan twee organisaties, te weten een kinderdagverblijf en een adviesbureau. Op de locatie zijn normaal gesproken geen medewerkers van de VGGM aanwezig. Zij zijn als pandeigenaar per mail op de hoogte gesteld van de vergunningaanvraag met de toelichtende notitie als bijlage. Aan hen is gevraagd of zij bij aandachtspunten ten aanzien van de aanvraag contact op willen nemen met AHC De Waterberg. Zij hebben, ook na aanvullend navragen, enkel in een ontvangstbevestiging laten weten het bericht in goede orde te hebben ontvangen. Vragen en aandachtspunten hebben zij niet aangereikt. Met de twee organisaties die het pand actueel gebruiken is persoonlijk gesproken en is de toelichtende notitie doorgenomen. Zij hebben tijdens het persoonlijke gesprek, en bevestigend per email, laten weten dat zij beiden geen vragen of aandachtspunten hebben ten aanzien van de vergunningaanvraag. Zij zijn beiden bekend met de ruimtelijke inrichting en bedrijfsvoering op de locatie en er is ook ten aanzien van andere zaken in de directe omgeving regelmatig en plezierig contact met elkaar.

3.7 Aanvraag voor omgevingsvergunning

Voor de volgende punten wordt een omgevingsvergunning gevraagd:

- Legaliseren punt buitenbak 105 m² buiten bestemmingsvlak: gebruik aanwezige buitenbak in strijd met bestemmingsplan, met op bijgevoegde situatietekening weergegeven inrichting;
- Aanleg ‘paddock voor vrije uitloop’ naast de rijhal (ingericht met 2 vakken/compartimenten voor efficiënt ruimtegebruik), aanleg van rasters met hoogte tot 1,3 meter rondom de paddock. Het betreft de aanleg van een recreatievoorziening van circa 450 m²;
- Gebruik ‘paddock voor vrije uitloop’ naast de rijhal (ingericht met 2 vakken/compartimenten voor efficiënt ruimtegebruik).

³ Uitwerking rekenmethode: $(3+1+2+1):4=1,75$

Uitvoering buitenbakken en paddock voor vrije uitloop

Alle buitenbakken en de paddock voor vrije uitloop zijn voorzien van een laag (geel) zand met een dikte van circa 15 cm. Verder zijn er geen aanpassingen gedaan aan de ondergrond.

De rasters rondom deze voorzieningen hebben een hoogte van 1,3 m en bestaan uit houten palen welke 70 cm in de grond zijn gedreven. De houten palen zijn verbonden met houten planken.

De aanwezige buitenbakken worden wisselend gebruikt voor het los lopen van paarden en voor het berijden en/of longeren van de paarden. De paddock voor vrije uitloop naast de overdekte rijhal wordt enkel gebruikt voor vrije uitloop van paarden.