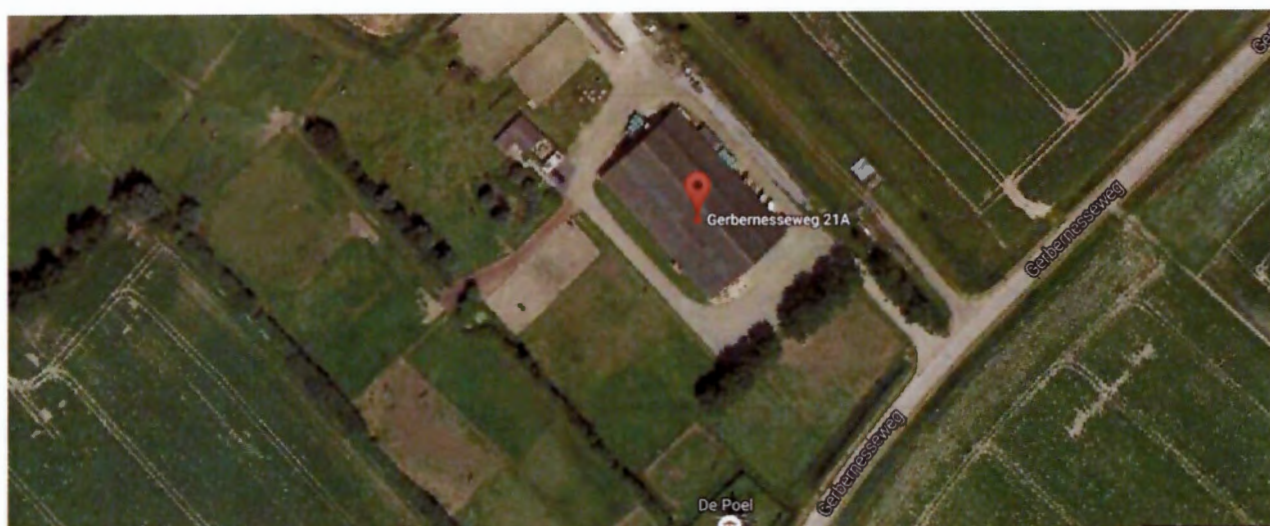


Toelichting verzoek wijziging voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borsele



Datum: 31 januari 2017

1 Aanleiding

Het perceel Gerbernesseweg 21a heeft in het voorontwerp-omgevingsplan voor het buitengebied van de gemeente Borsele de bestemming "Agrarisch grondgebonden" gekregen. Op deze locatie is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Een manege is echter een recreatieve activiteit en valt dus niet binnen deze bestemming.

Uit economisch oogpunt is het wenselijk het bedrijf een bredere basis te geven. Daarnaast is geconstateerd dat er in de omgeving behoefte is aan een regulier manege. In het voorontwerp-omgevingsplan hebben de volgende locaties de functieaanduiding "manege" gekregen.

- Heinkenszandseweg 52 te Heinkenszand: deze voormalige manege staat al enige jaren te koop. Het huidige gebruik is pensionstalling;
- Zwinweg 3 te Ellewoutsdijk: Hier is Stal Lexion gevestigd. Op deze locatie worden praktijk en theorielessen gegeven in de omgang met paarden, gezondheid, longeren enz. Daarnaast worden er paarden getraind, bijvoorbeeld in geval van gedragsproblemen.
- Molenstraat 19 te Hoedekenskerke: Hier is Paardensportcentrum Westerschelde gevestigd. Dit is een manege zonder binnen accommodatie.
- Plattendijk 3 te Heinkenszand: Op deze locatie is Stal Vermue gevestigd. Dit is een pensionstal waar ook les wordt gegeven als men over een eigen paard beschikt. Verder worden op deze locatie veel wedstrijden gehouden.

Kinderen en volwassenen die willen paardrijden en niet over een eigen paard beschikken, kunnen op geen van bovenstaande locaties terecht. Daarnaast is er in de gemeente Goes alleen in Wolphaartsdijk nog een kleine manege (Manege Goossen, Lageweg 6). Dit betekent dat er in de wijde omgeving geen gelegenheid is om op een verantwoorde en veilige wijze te leren paardrijden. Dit onder leiding van vakkundige instructeurs en volgens de principes van de FNRS (Federatie voor Nederlandse Rijscholen) en de KNHS (Koninklijke Nederlandse Hippische Sportbond). Stoeterij Dandelion wil en kan in deze behoefte voorzien. Zij wil zich inzetten om de paardensport op verantwoorde wijze aan te bieden.

2 Huidige situatie

Momenteel is op het perceel een stoeterij, handelsstal en pensionstal gevestigd. Binnen het bedrijf is ruimte voor ongeveer 30 paarden en pony's. Naast de stal met binnenbak en de woning zijn op het perceel een verlichte buitenbak, paddocks, een kantine en een longeerbak aanwezig. Bij het bedrijf hoort ruim 3 ha weidegrond. Er is aan de voorzijde van het perceel parkeergelegenheid aanwezig.



3 Gewenste situatie

In de gewenste situatie vinden, naast de bestaande activiteiten, ook manege activiteiten plaats. Dit betekent dat er op een aantal middagen en avonden les wordt gegeven aan groepen van ongeveer zeven leerlingen. De lessen worden in de bestaande binnenbak gegeven. Bij mooi weer wordt uitgeweken naar de reeds aanwezig buitenbak. Daarnaast zal incidenteel sprake zijn van een open dag of aanvullende activiteit zoals een onderlinge wedstrijd. Ook zullen er in de zomerperiode ponykampen worden georganiseerd. Tijdens de ponykampen zijn er alleen activiteiten in de dagperiode, er vinden dus geen overnachtingen plaats. Nu vindt opslag plaats in drie zeecontainers, die zijn geplaatst aan de zijkant van de bestaande stal (noordwestzijde). In de gewenste situatie wordt aan de oostzijde een opslagruimte aangebouwd aan de bestaande loods. Naast opslag worden hierin op termijn ook stallen gevestigd, om aan de welzijnseisen voor het houden van paarden en pony's te kunnen voldoen. Het totaal aantal dierplaatsen zal niet toenemen.

4 Wijziging omgevingsplan

Het toevoegen van de manegeactiviteit is een functieverandering of, in dit geval een functietoevoeging. In artikel 63.5 e.v. is omschreven wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders het omgevingsplan kunnen herzien. Eén van de genoemde mogelijkheden is het gebruik ten behoeve van een manege op een locatie waar de bestaande functie "agrarisch grondgebonden" is. Om deze functiewijziging, of in dit geval dus het toevoegen van een functie, mogelijk te maken worden in het voorontwerp en aantal voorwaarden genoemd. Deze voorwaarden worden hieronder behandeld, voor zover relevant gezien de ontwikkeling en de locatie.

Daarnaast is in artikel 63.2 de gebiedsbeschrijving opgenomen. In het artikel is opgenomen welke waarden de ruimtelijke kwaliteit van het kerngebied De Poel en het Heggengebied Nisse bepaald. De genoemde waarden zijn:

- het heggenslandschap rond Nisse, bestaande uit meidoornhagen, welen, drinkputten/poelen en ruige graslanden waardoor er sprake is van een kleinschalig en afwisselend landschap;
- de (bloem)dijken rond Nisse;
- het open karakter van kerngebied de Poel en het contrast van het open poellandschap met de ruimtelijk verdichte kreekruigen;
- de overgangen en het hoogteverschil tussen de hogere kreekruigen en lager gelegen poelgronden;
- de aanwezige overgangen tussen de zoute, lager gelegen poelgronden en de zoete, hoger gelegen kreekruigen;
- de aanwezige soortenrijke flora en fauna.

De gewenste functietoevoeging wordt ook getoetst aan de gebiedswaarden behorende bij het kerngebied De Poel en heggengebied Nisse.

4.1 Toets gebiedswaarden

Het toevoegen van manegeactiviteiten is alleen een functieverandering (toevoeging). De bestaande weides zijn al voorzien van landschapselementen zoals heggen en er is sprake van een hollebollig landschap. Dit wijzigt door de functietoevoeging niet. Ook is er geen sprake van grootschalige nieuwbouw die het open karakter van het achtergelegen poelgebied zou kunnen aantasten. De gebiedswaarden genoemd in artikel 63.2 worden dan ook niet aangetast.

4.2 Voorwaarden functieverandering

In artikel 63.5.3 en tabel 57.3 worden de volgende voorwaarden genoemd.

De activiteit past naar aard en omvang in het buitengebied en past in het kerngebied De Poel en heggengebied Nisse, rekening houden met de gebiedsbeschrijving.

Zoals al omschreven onder 4.1 zorgt de toevoeging van de manege activiteiten niet voor een aantasting van het gebiedswaarden. Daarnaast is een manege bij uitstek een activiteit die in het buitengebied hoort. Het houden van paarden past niet binnen bebouwd gebied en is nu op grotere afstand van gevoelige functies (zoals wonen) gelegen. Hinder wordt hierdoor voorkomen danwel zoveel mogelijk beperkt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende gevoelige functies.

De kwaliteit van de ondergrond is voldoende voor de voorgenomen activiteit

Zoals al eerder aangegeven zorgt de functietoevoeging niet voor wijziging in de aanwezig bebouwing voor zover deze een verblijfsfunctie hebben.

De activiteiten mogen geen onevenredige overlast op het gebied van geur, stof, geluid, gevaar, verkeer of vergelijkbare gevolgen voor de fysieke leefomgeving veroorzaken; bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen.

De functietoevoeging zorgt niet voor meer dierplaatsen. Aan de richtafstand uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (50 meter, omgevingstype rustige woonwijk) wordt ruimschoots voldaan. Er worden geen installaties toegevoegd die eventueel voor geluidsoverlast kunnen zorgen. Wel zorgt een manegefunctie voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en een toename van de parkeerbehoefte. Er is echter voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig. Daarnaast is de Gerbernesseweg zodanig ingericht dat een beperkte toename van het verkeer niet voor een onveilige verkeerssituatie zal zorgen.

De verkeersveiligheid is in voldoende mate gewaarborgd

Er is in voldoende mate sprake van parkeervoorzieningen op eigen terrein

Er is sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking

Voor het bepalen van de benodigde aantal parkeerplaatsen en de verkeersaantrekkende werking is gebruik gemaakt van de kentallen zoals op genomen in de CROW 217. Hierbij is uitgegaan van buitengebied, niet stedelijk. De CROW geeft voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen een kental van 0,5 per box. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van een manege/stalhouderij bedraagt 4 per box danwel per manegepaard. Binnen het bedrijf zijn 13 boxen gereserveerd voor paarden en pony's die worden gebruikt ten behoeve van de manegelessen. Dit betekent dat er 7 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn en dat er per dag 52 verkeersbewegingen worden gegenereerd. Aan de voorzijde van het terrein kunnen in de huidige situatie 20 personenwagens parkeren. Aan de parkeernorm uit de CROW 2017 wordt dus ruimschoots voldaan. Er is nog voldoende ruimte over voor het parkeren ten behoeve van de andere functies binnen het bedrijf.

De Gerbernesseweg is een erftoegangsweg type A, in beheer bij het waterschap Scheldestromen. Het aantal motorvoertuigen bedraagt 1200 per gemiddelde werkdag. Een toename met 52 motorvoertuigen is dan ook beperkt.

Er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen en bedrijven

De naastgelegen percelen kennen een agrarisch gebruik. Door het toevoegen van de functie manege worden naastgelegen percelen niet belemmerd in hun gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden. Een

manege is immers geen gevoelige bestemming, er is alleen sprake van een wijziging van het gebruik van de bestaande faciliteiten. De molen heeft in het omgevingsplan een beschermingszone in de vorm van een molenbiotoop gekregen. Bij verbouw moet hiermee rekening worden gehouden. Het gebruik van de molen is hiermee voldoende beschermd.

Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige archeologische waarden

Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige natuurwaarden

Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige landschappelijke waarden

Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden

Het bovenstaande plan voorziet niet in nieuwbouw en/of verbouw ten behoeve van de manegeactiviteiten. Wel zal aan de bestaande stal een opslagruimte worden gerealiseerd in plaats van de bestaande 3 zeecontainers. In deze ruimte worden mogelijk op termijn ook boxen gerealiseerd. In verband met de aangescherpte welzijnseisen voor paarden moeten deze op termijn in grotere boxen worden geplaatst. Dit zal binnen het bedrijf gefaseerd worden uitgevoerd. Het totaal aantal dieren neemt niet toe.

Er is sprake van een versterking van de beeldkwaliteit van het buitengebied zoals uitgewerkt in de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsnota Borsele'

Op het perceel is reeds sprake van landschappelijk inpassen, er is ter plaatse geen sprake van een open landschap. Ten behoeve van de aanbouw en de functietoevoeging wordt een erfbeplantingsplan opgesteld waardoor het bestaande beeld verder wordt versterkt.

Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing; het beheer en onderhoud van deze landschappelijke inpassing dient gericht te zijn op de in stand houding ervan

De bestaande landschappelijke inpassing wordt door het toevoegen van de functie niet aangetast.

Er wordt inzicht geboden in het draagvlak voor het initiatief in de omgeving

De toevoeging van de manege-activiteit is op 27 januari 2017 besproken met de omgeving. Hiervoor zijn de omwonenden Gerbernesseweg 17, 18, 19, 23, 24 en 26 uitgenodigd. Alle omwonenden hebben gereageerd en zijn positief over de plannen.

4.3 Toets kwaliteitsverbetering en meerwaarde voor het buitengebied van Borsele

In tabel 57.4 zijn een aantal voorwaarden opgenomen die zorgen voor een kwaliteitsverbetering en de 63.5.3 lid 2 is zeker sprake van een kwaliteitsverbetering en meerwaarde als aan ten minste drie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is onderzoek gedaan naar de wijze waarop en de mate waarin het initiatief energieneutraal ontwikkeld zou kunnen worden en hier wordt in redelijkheid uitvoering aan gegeven
- ruimtelijke meerwaarde detonerende bebouwing wordt gesaneerd
- natuurwaarden worden versterkt en in stand gehouden
- landschapswaarden worden versterkt en in stand gehouden
- cultuurhistorische waarden worden versterkt
- er is sprake van extra waterretentie en/of de waterkwaliteit wordt verbeterd

De huidige stal en binnenbak is voorzien van een asbest dak. Deze zal in elk geval voor 2024, de wettelijke termijn, worden vervangen. Op dat moment wordt de bestaande, niet energiezuinige, binnenverlichting

vervangen door energiezuinige led-verlichting. Daarnaast zullen in het dak lichtplaten worden aangebracht zodat meer gebruik kan worden gemaakt van daglicht en dus minder verlichting nodig is. Bij de vervanging van het dak zal ook rekening worden gehouden met dierwelzijn. Een beter binnenklimaat in de vorm van meer daglicht en een betere temperatuur beheersing bevordert het welzijn van paarden en ook ruiters.

Daarnaast zijn op het terrein nu aan aantal zeecontainers aanwezig die gebruikt worden als opslagruimte. Met het vervangen van het dak zullen de bestaande 3 containers worden vervangen door inpandige opslagruimte. Dit in de vorm van een aanbouw van de bestaande stal aan de oostzijde.

Zoals al eerder aangegeven ligt een deel van weides in een bijzonder gebied, nu bestemd als agrarisch landschappelijk. Ter plaatse van de weides zijn al landschapselementen aanwezig zoals heggen en een hollebolig landschap. Om ook de rest van het perceel verder landschappelijk in te passen is een erfbeplantingsplan opgesteld. Dit plan is bijgevoegd als bijlage bij deze onderbouwing.

Met bovengenoemde maatregelen wordt voldaan aan het gestelde in artikel 63.5.3 en is de meerwaarde van de functietoevoeging aangetoond.

5 Conclusie

De ontwikkeling zorgt niet voor een aantasting van de waarden genoemd 4.2. Daarnaast is onder 4.3 de meerwaarde van de functietoevoeging gemotiveerd.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die in het voorontwerp-omgevingsplan zijn opgenomen. Verzocht wordt de functie "manege" in het ontwerp-omgevingsplan toe te voegen.



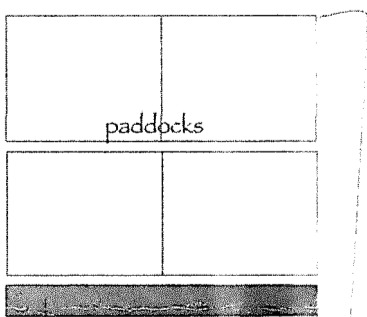
nijbaan

mestput

aanwezige
drinkput met
knotwilgen

30x Ligustrum vulgare

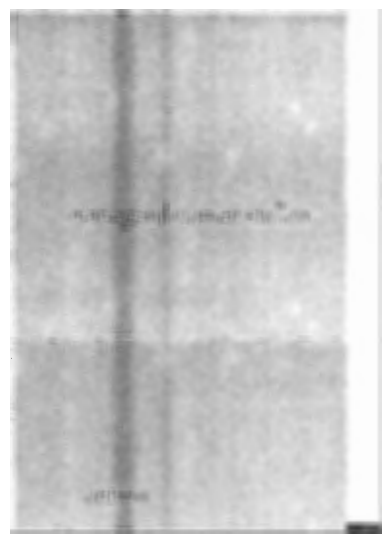
5x Fraxinus excelsior



paddocks

gemengd:
30x Cornus sanguinea
30x Sambucus nigra
30x Ligustrum vulgare

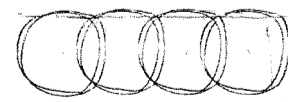
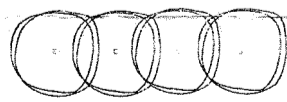
knotwilgen
6x Salix alba



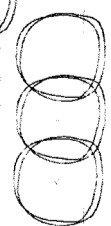
dwarsnaag:
28x Carpinus betulus

parkeren

aanwezige gemengd
bosplantsoen met
boomvormers



aanwezige essen



grit

molen

gerbnesseweg

SKtuinatelier.

tuintoewerpbureau SK tuinatelier
Sandra Korstane
Ovezandseweg 2 Oudelande
sandra@sktuinatelier.nl
sktuinatelier.nl

Stoetenij Dandelion
Gerbnesseweg 21a Nisse
aanvulling en beplanting
schaal 1/500
maart 2017