

# Ruimtelijke onderbouwing Zijweg Dungen te Schijndel

Gemeente Schijndel





# Ruimtelijke onderbouwing Zijweg Dungen te Schijndel

Gemeente Schijndel

Rapportnummer: 211X06149

Datum: 30 november 2012

Opdrachtgever: 't Schijndelsewoud

Contactpersoon opdrachtgever R. van Gerwen

Projectteam BRO: Jeroen Miellet

Trefwoorden: -

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 4

Beknopte inhoud: -

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	3
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1 Het plan	5
2.2 Bestemmingen	7
<b>3. BESTAAND BELEID</b>	<b>11</b>
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
<b>4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING</b>	<b>19</b>
4.1 Flora en fauna	19
4.2 Archeologie	19
4.3 Waterparagraaf	19
4.4 Bodem	19
4.5 Bedrijven en milieuzonering	20
4.6 Akoestiek	21
4.7 Verkeer en parkeren	22
4.8 Luchtkwaliteit	23
4.9 Externe veiligheid	24
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>25</b>
5.1 Vooroverleg	25
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	25
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer, Ruud van Gerwen, is voornemens de paardenhouderij met manegetak aan Zijweg Dungen 10 te Schijndel op de juiste wijze te bestemmen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. In de huidige situatie is het plangebied in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met de nadere aanduiding 'paardenhouderij'. De laatste jaren is het bedrijf zich echter meer gaan richten op het paardrijden en lesgeven in paardrijden. De nieuwe activiteiten maken gebruik van reeds bestaande legale bebouwing (incl. een tredmolen). Ten behoeve van de manegeactiviteiten zijn echter wel de voorzieningen buiten(rij)bak en een parkeerstrook (verhard) ten behoeve van paardentrailers aangelegd.

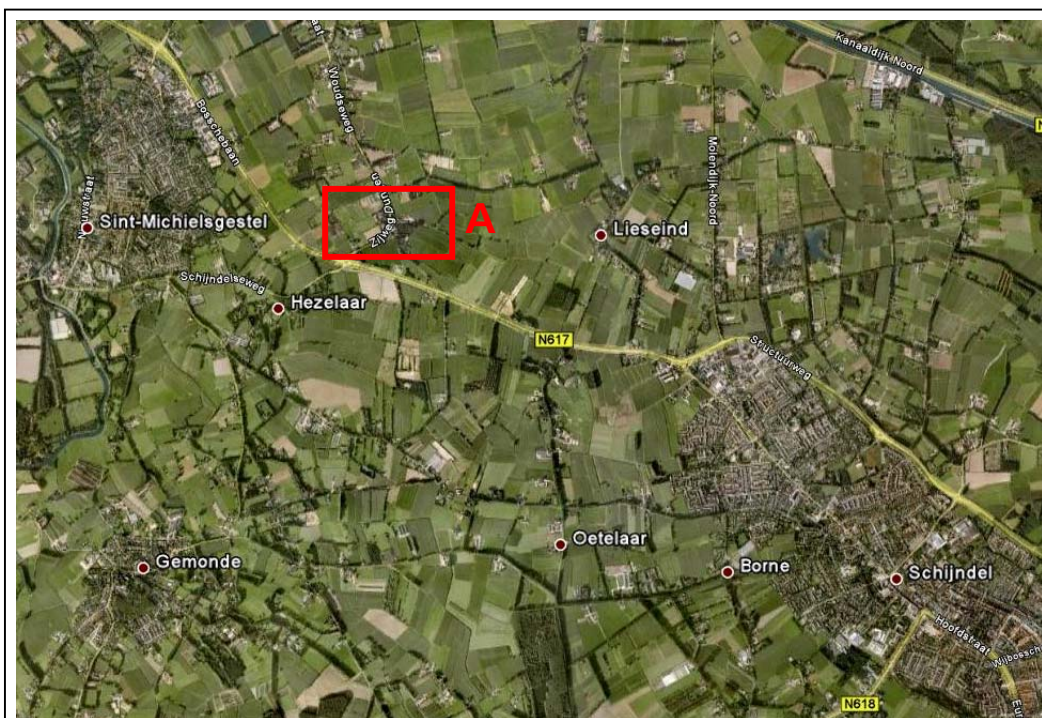
In het onderhavige plan zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Het betreft uitsluitend het juridisch-planologisch verankeren van de bestaande situatie. Het plangebied is gelegen in de, door de structuurvisie 'Buitengebied in ontwikkeling' aangewezen, bebouwingsconcentratie 'Zijweg Dungen - De Bus – Woudseweg'. De visie biedt binnen deze bebouwingsconcentratie meer ruimte aan nieuwe economische dragers en bovendien meer ruimte voor versterking. De beleidsruimte voor het onderhavige plan wordt naast de genoemde structuurvisie tevens geboden in de artikels 11.4.1 en 4.5.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

De gemeente Schijndel is momenteel bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Door middel van het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing kan het onderhavige plan meelopen in de procedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het college van burgemeester en wethouders heeft reeds besloten in principe medewerking te verlenen aan het starten van een procedure ten einde het onderhavige plan te realiseren.

## 1.2 Situering plangebied

Het plangebied bevindt zich aan Zijweg Dungen 10 te Schijndel (zie figuur 1.1). het plangebied grenst aan de oostzijde aan de weg Zijweg Dungen, aan de zuidzijde aan grasland met daarnaast een woning, aan de westzijde aan grasland (in eigen bezit) en aan de noordzijde eveneens aan grasland.



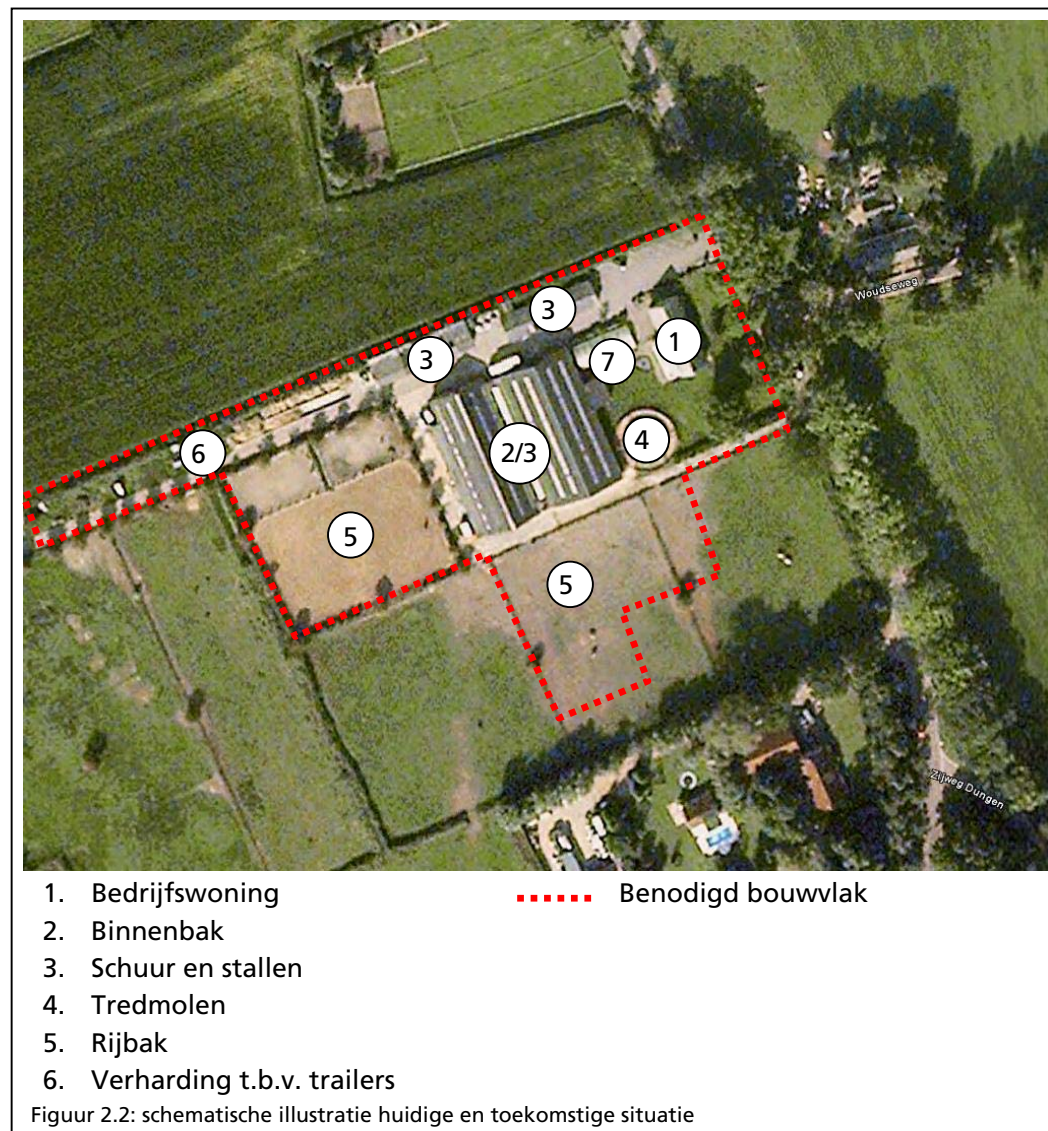
Figuur 1.1: situering plangebied

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Het plan

De initiatiefnemer is voornemens het daadwerkelijke gebruik op het perceel Zijweg Dungen 10 tevens als zodanig te bestemmen. Het gebruik dat de laatste jaren is gewijzigd van paardenhouderij (waarbij paarden worden gefokt, afgericht, etc.) naar paardenhouderij met manege activiteiten en pensionstalling dient als zodanig in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

In het plangebied is reeds bebouwing ten behoeve van de paardenhouderij gelegen. Deze bebouwing bestaat uit stallen/boxen (zie nr. 3 in figuur 2.2), De binnenrijhal met stallen en de bedrijfswoning. Gebouw nummer 7 is reeds afgebroken.



### Verhardingen (6)

De verhardingen zijn zonder aanlegvergunning aangelegd, maar zijn met aanlegvergunning toegestaan buiten het bouwvlak. Echter, in het onderhavige plan wordt de strook gebruikt als parkeerplaats voor paardentrailers en een deel voor de mesthoop. Dergelijke terreinen passen beter in binnen het bouwvlak.



#### *Tredmolen (4)*

De tredmolen is een 'bouwwerk geen gebouwen zijnde' en is groter dan de maximum afmeting dat binnen de bestemming is toegestaan. De tredmolen bevindt zich binnen het bouwvlak en is circa 15 jaar geleden met vergunning gerealiseerd. De tredmolen is nooit op de juiste wijze in het bestemmingsplan opgenomen.

#### *Rijbak (5)*

Conform de provinciale verordening dienen rijbakken binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. De rijbak is buiten het bouwvlak gerealiseerd. Derhalve dient het bouwvlak te worden vergroot zodat de rijbak binnen het bouwvlak komt te liggen.

#### *Landschappelijke inpassing*

Het onderhavige plan wordt conform bijlage 1 (Landschappelijke inpassing), als gevolg van artikel 2.2 van de Verordening, landschappelijk ingepast.

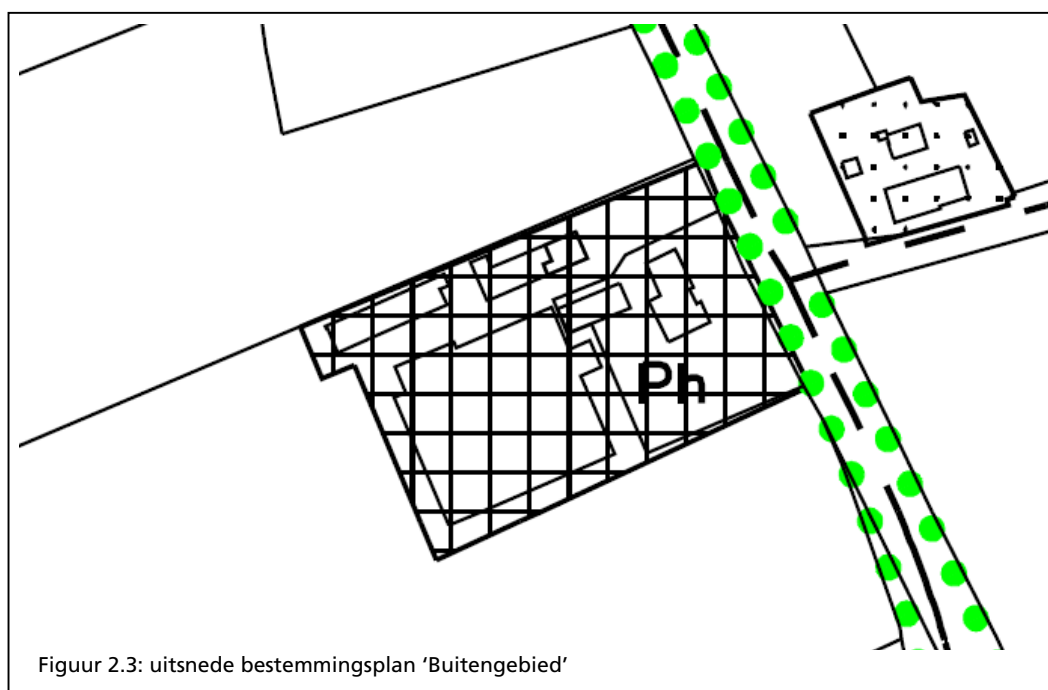
#### **Conclusie**

De ruimtelijke onderbouwing dient de volgende elementen te regelen:

- Het gebruik van het plan als manege;
- De legaliseren van de tredmolen, parkeerstrook/mesthoop en rijbak;
- Het vergroten van het bouwvlak (tot een maximum van 1,5 ha conform de Verordening Ruimte Noord Brabant waarin tevens de rijhallen worden opgenomen).

## **2.2 Bestemmingen**

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2008'. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als (zie figuur 2.3) 'Agrarisch gebied' en als 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met de nadere aanduiding 'paardenhouderij' (Ph). Tevens bevindt het plangebied zich in een bebouwingsconcentratie.



Figuur 2.3: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

### **Artikel 11: Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven**

De als 'agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' op de verbeelding aangegeven gronden zijn bestemd voor agrarische verwante en niet-agrarische bedrijven, met dien verstande dat de bedrijven opgenomen in art. 11.1.2. uitsluitend zijn bestemd voor agrarische verwante bedrijvigheid en de bedrijven opgenomen in art. 11.1.3. uitsluitend zijn bestemd voor niet agrarische bedrijven.

11.1.2 de agrarisch verwante bedrijven zijn, ter plaatse van de aanduiding 'Ph' een paardenhouderij.

11.1.3 de niet-agrarische bedrijven zijn, ter plaatse van de aanduiding 'Man' een Manege.

11.2.5 de bebouwde oppervlakte van de woning en de overige gebouwen tezamen mag niet meer bedragen dan in onderstaand schema per adres is aangegeven:

Zijweg Dungen 10: 2705 m<sup>2</sup> (bestaand en maximumoppervlak).

*Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Van de bouwwerken geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte max. 2 meter bedragen.

### *Wijzigingsbevoegdheid*

#### 11.4.1 Wijziging bedrijvigheid

B&W zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de algemene beschrijving in hoofdlijnen als aangegeven in 3.2.14, deze bestemming te wijzigen, mits geëutbreiding van bebouwing plaats vindt.

### **Artikel 4: Agrarisch gebied**

Uitsluitend de voor dit plan relevante regelgeving wordt overgenomen.

Binnen de bestemming is verharding niet toegestaan. Met behulp van een aanlegvergunning kan verharding pas worden aangelegd.

#### *4.5.2 Wijzigingsbevoegdheid 'vormverandering/vergroting paardenhouderij'*

B&W kunnen, met inachtneming van het bepaalde in de algemene beschrijving in hoofdlijnen onder 3.2.5, deze bestemming wijzigen ten behoeve van de vormverandering / vergroting van de bestemming 'Agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven' met de aanduiding 'Ph' (paardenhouderij), mits de infiltratie van hemelwater in de bodem gewaarborgd blijft. De wijziging van niet leiden tot een aantasting van de binnen de bestemming aanwezige cultuurhistorische- en natuurwaarden.

### **Conclusie**

Het onderhavige plan is niet toegestaan op basis van de vigerende bestemming. Het daadwerkelijke gebruik (manege) komt niet overeen met de bestemming (paardenhouderij), de rijbak en de parkeerstrook bevinden zich niet binnen het bouwvlak en

zijn zonder aanlegvergunning gerealiseerd en de tredmolen past eveneens niet binnen de bouwregels van de bestemming (hoger dan 2 meter).

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.4.1. (wijziging naar een ander bedrijf) en van artikel 4.5.2 (wijzigingsbevoegdheid vormverandering / vergroting paardenhouderij). Er is echter voor gekozen om door middel van het aanleveren van een ruimtelijke onderbouwing als bijlage van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' de gehele bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Het bestemmingsvlak dient te worden bestemd als 'Sport' (conform SVBP-2008).



## 3. BESTAAND BELEID

### 3.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte<sup>1</sup> wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrangende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

---

<sup>1</sup> De Nota Ruimte is formeel op 27 februari 2006 in werking getreden.

### *Conclusie*

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het legaliseren van een paardenhouderij/manege wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie**

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

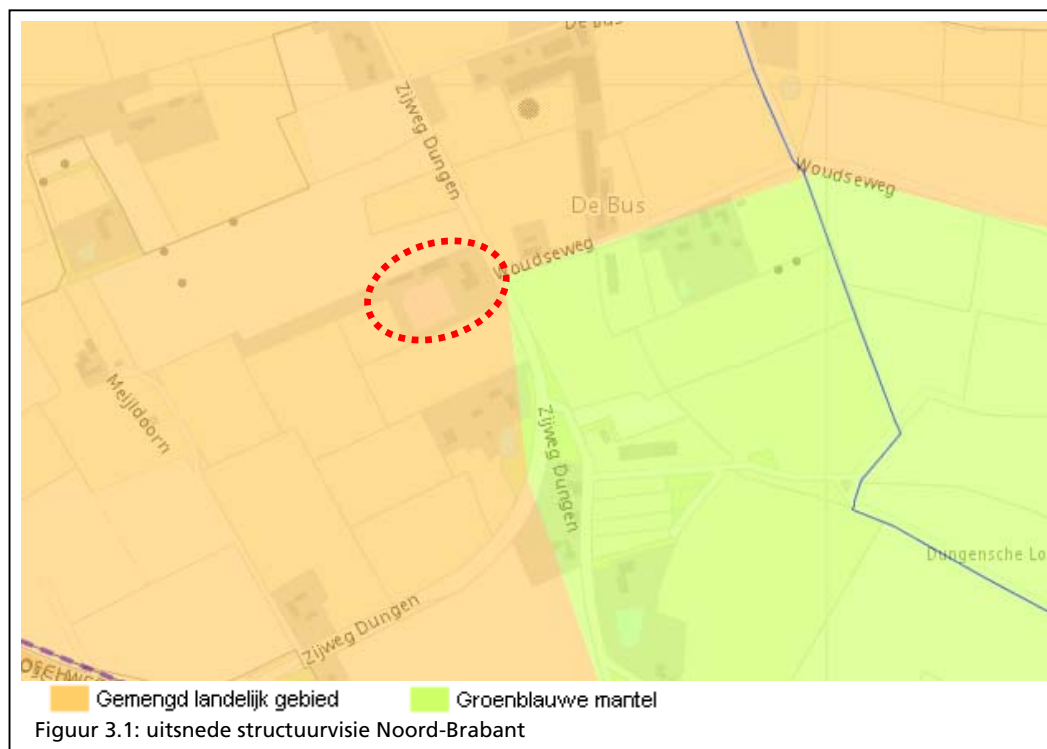
In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied is onderdeel van de agrarische structuur en is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 3.1).

### *Gemengd landelijk gebied*

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangeduid. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in

evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen, recreatie en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.



### Verordening ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'extensiveringsgebied' (zie figuur 3.2) en 'Agrarisch gebied'.

### *Agrarisch gebied*

De verordening vooronderstelt in formele zin dat gemeenten in hun (integraal) bestemmingsplan voor het agrarisch gebied een onderscheid maken naar twee ontwikkelingslijnen. Het biedt gemeenten de mogelijkheid binnen het agrarisch gebied op grond van lokale ruimtelijke afwegingen een eigen beleid te voeren. De lokale afweging bepaald of een gebied in aanmerking komt voor ontwikkeling tot plattelands economie of agrarische economie. Om deze reden is het begrip niet verder uitgewerkt.



### *Artikel 8.3. Grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden*

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied:

1. bepaalt dat nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan;
  - a. kan bepalen dat hervestiging van en omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
  - b. kan voorzien in een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mits uit de toelichting blijkt dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
  - c. bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwblok voorzien in:
  - a. de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
  - b. de bouw van kassen, met dien verstande dat ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> netto is toegestaan;

- c. de bouw van een voorziening voor het opwekken van duurzame energie door middel van biomassavergisting;
- d. een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 11.

Het agrarisch gebied biedt ruimte aan functies die in het buitengebied horen. Een manege is een aan het buitengebied gebonden functie. Het verwevingsgebied is gericht op regulering van de intensieve veehouderij en is derhalve niet van toepassing op het onderhavige plan.

### **Conclusie**

De verordening bevat geen belemmeringen voor omvormen van een paardenhouderij naar een manege. Wel stelt de verordening eisen aan het realiseren van voorzieningen. Alle permanente voorzieningen dienen binnen het bouwvlak te zijn gelegen. Alhoewel twijfelachtig is of een rijbak (witzand en een hekwerk, beide zonder belemmeringen aan te leggen) aan te wijzen is als een voorziening, zal de provincie rijbakken buiten het bouwvlak tegenwerken.

Het provinciale beleid vormt, indien de rijbak binnen het bouwvlak wordt gepositioneerd, geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Ruimte Schijndel**

De belangrijkste doelstelling voor de structuurvisie is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is de verbetering van de leefbaarheid een belangrijk neven-doel. Het toestaan van nieuwe economische dragers vormt de methode om deze verbeteringen te bereiken. De economische mogelijkheden in deze structuurvisie moeten ondernemers 'verleiden' om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Uit de structuurvisie dient dus telkens te blijken hoe de ruimtelijke kwaliteit verbetert bij nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente Schijndel wil met name in gebieden die al enigszins versteend zijn nieuwe economische activiteiten toestaan indien dit bijdraagt aan de leidende principes van het provinciale en gemeentelijke beleid en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. Deze versteende gebieden met veelal verschillende functies worden bebouwingsconcentraties genoemd. Buiten deze bebouwingsconcentraties geldt het beleid zoals dit is vastgelegd in de provinciale structuurvisie en de provinciale verordening. Bebouwingsconcentraties vormen een verzamelbegrip, waaronder bebouwingslinten, bebouwingsclusters en kernrandzones vallen.



Figuur 3.3: bebouwingsconcentraties Zijweg Dungen – De Bus - Woudseweg

Het onderhavige plan gebied behoort tot de bebouwingsconcentraties Zijweg Dungen – De Bus – Woudseweg (zie figuur 3.3). De volgende beleidsvoornemens zijn voor de bebouwingsconcentraties geformuleerd:

#### *Functionele opbouw*

Het betreft hier een gevarieerde cluster met hoofdzakelijk de functie 'wonen'. Er staan her en der oude stallen in het cluster welke niet meer in gebruik zijn. Er staat een aantal karakteristieke langgevelboerderijen in het cluster. Volgens het bestemmingsplan zijn de volgende functies aanwezig in het lint:

- 16 burgerwoningen;
- 2 agrarische bouwblokken;
- 1 agrarisch verwant bedrijf.

#### *Beleid*

Het lint is gelegen binnen de zones:

- landelijke regio;
- extensiveringsgebied;
- verwevingsgebied;
- EHS;
- groenblauwe mantel;
- agrarisch gebied;
- Het Groene Woud;
- cultuurhistorisch vlak.

*Het beleid is voor dit lint gericht op:*

- de ontwikkeling van de landbouw (in beginsel);
- het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm (geschiktheid behouden voor mogelijke natuurontwikkeling op de locaties die door de provinciale verordening als zodanig zijn aangewezen);
- verweving van functies landbouw, wonen en natuur.

### **Conclusie**

Het gemeentelijk beleid biedt in bebouwingsconcentraties meer ruimte voor versterking en nieuwe economische dragers. Het plangebied bevindt zich in de bebouwingsconcentratie Zijweg Dungen – De Bus – Woudseweg. Het onderhavige plan wordt derhalve conform het gemeentelijk beleid gerealiseerd.



## **4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING**

### **4.1 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Het onderhavige plan bestaat uit reeds bestaande functies en gebouwen. Fysiek wordt er niets gewijzigd. Het onderhavige plan heeft derhalve geen invloed op het leefgebied van flora en fauna. Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

### **4.2 Archeologie**

Bij ruimtelijke plannen dient het aspect archeologie te worden verantwoord. Archeologische resten in de grond mogen namelijk niet aangetast of verloren gaan. Indien in de grond wordt gegraven dient te worden nagegaan of mogelijke archeologische resten verloren kunnen gaan. In het onderhavige plan wordt niet in de grond gegraven. De functie paardenhouderij / manege wordt in bestaande bebouwing uitgeoefend. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats in het plangebied. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

### **4.3 Waterparagraaf**

De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. Bij elk plan dient nagegaan te worden wat de invloed van het plan op de plaatselijke waterhuishouding is. In het onderhavige plan vinden echter geen fysieke wijzigingen plaats. De functies worden uitgeoefend in bestaande bebouwing het in het plangebied worden geen verhardingen aangelegd. Het plan heeft derhalve geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect watervorm derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

### **4.4 Bodem**

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkin-

gen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In het onderhavige plan blijft de functie gelijk. Het plangebied wordt gebruikt voor het africhten van paarden door mensen en wordt gebruik gemaakt van de reeds aanwezige gebouwen en voorzieningen (waaronder binnenbak en buitenbak). Bij een manege wordt op dezelfde wijze gebruikt gemaakt van het plangebied. Mensen maken samen met paarden gebruik van de aanwezige voorzieningen. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.5 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>2</sup>

### *Richtafstandenlijsten*

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### *Twee omgevingstypen*

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omge-

---

<sup>2</sup> Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

vingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. De richtafstanden kunnen derhalve niet met 1 stap worden verkleind. In nabijheid van het plangebied bevinden zich echter geen bedrijven met een milieucontour. Bovendien betreft het gevoelige object een bestaande woning.

Het onderhavige plan, een manege heeft echter wel een milieucontour waarvan de geurcontour voor geur het grootst is, zowel conform VNG als Wgv. Voor geur is de Wgv echter leidend.

Conform de Wet geurhinder en veehouderij hoort bij een manege een geurcontour (in het buitengebied) van 50 meter vanaf het gebouw waarin de dieren zich bevinden tot geurgevoelig object. In de omgeving bevinden zich twee geurgevoelige objecten:

1. de afstand vanaf de manege tot de woning aan de overzijde van de straat bedraagt 60 meter;
2. de afstand vanaf de manege tot de woning aan Zijweg Dungen 8 bedraagt 85 meter.

Het plan voldoet aan de afstanden die worden gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Het onderhavige plan betreft bovendien een bestaande inrichting. Het bedrijf werd derhalve reeds in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De wet geurhinder en veehouderij vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Een goed- woon en leefklimaat kan niet worden berekend voor dieren waarvoor geen odeur units zijn vastgesteld. De 'regeling geurhinder en veehouderij' (waarin de odeurunits zijn vastgesteld) gaat er derhalve vanuit dat bedrijven met paarden niet bijdragen aan een verslechtering van het woon- en leefklimaat (in het geval van geur).

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## **4.6 Akoestiek**

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich binnen geluidzones waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. De wegen in de omgeving betreffen namelijk wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u (bijvoorbeeld Zijweg Dungen). Een akoestisch onderzoek is echter uitsluitend verplicht indien nieuwe geluidsgevoelige functie worden gerealiseerd. In het onderhavige plan is daar geen sprake van. Het aspect akoestiek vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## **4.7 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Het onderhavige plan genereert extra verkeer. Een manege ontvangt namelijk meer bezoekers dan een paardenhouderij. De extra verkeersgeneratie dient in beeld gebracht te worden omdat het omliggende wegennetwerk niet onevenredig belast mag worden door het onderhavige plan en het dient de extra verkeer te kunnen verwerken.

Een gemiddeld agrarisch bedrijf (een paardenhouderij kan vergeleken worden met een gemiddeld agrarisch bedrijf) heeft 20 motorvoertuigen per etmaal (exclusief bezoekers). Een manege zal leiden tot een toename in het aantal verkeersbewegingen. CROW geeft kencijfers voor verkeersgeneratie. In de nieuwe publicatie van het CROW (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) zijn geen kencijfers opgenomen voor maneges. De oude CROW-publicatie nummer 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' (december 2008) zijn maneges wel opgenomen. derhalve wordt voor de berekening de oude cijfers aangehouden. Bij een manege mag worden uitgegaan van een ritproductie van vier ritten (tweemaal aankomen, tweemaal vertrekken) per box/paard per weekdag. De manege in het onderhavige plan bevat 30 boxen ten behoeve van de manege en 20 voor pensionstalling.

Ten behoeve van de manege heeft het plan derhalve een verkeersaantrekkende werking van 120 (30x4) motorvoertuigen per weekdag.

Bij pensionstalling kan er vanuit gegaan worden dat de eigenaren gemiddeld 1 maal per dag een bezoek brengen aan het paard. Ten behoeve van de pensionstalling heeft het plan derhalve een verkeersaantrekkende werking van 40 (20x2) motorvoertuigen per weekdag. In totaal is de verkeersaantrekkende werking 140 motorvoertuigen per weekdag (120+40-20). De Zijweg Dungen kan deze beperkte toename aan verkeer eenvoudig verwerken. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

### **Parkeren**

Conform CROW 272 dient per box 0,3 parkeerplaats te worden aangelegd. Het onderhavige plan bevat in totaal 50 boxen. Binnen de perceelgrenzen dient derhalve ruimte te zijn voor het parkeren van 15 auto's. Aan de voorzijde van het perceel zijn

twee verharde parkeerstroken met een totale breedte van 45 meter gerealiseerd met insteek parkeerplaatsen. Indien gerekend wordt met een breedte van 2,4 m tot 3 m (de minimale breedte van een parkeerplaats dient 2,40 meter te zijn) bieden de stroken ruimte voor 15 tot 19 (18,75) auto's. Ten behoeve van het parkeren van paardentrailers is aan de achterzijde van het terrein een parkeerplaats gerealiseerd.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.8 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

### 'Niet in betekenende mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Het onderhavige plan staat niet als zodanig benoemd in de categorie die nooit in betekende mate bijdragen. Derhalve wordt de mate van luchtverontreiniging door middel van de NIBM-tool aangetoond.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		140
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,14
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

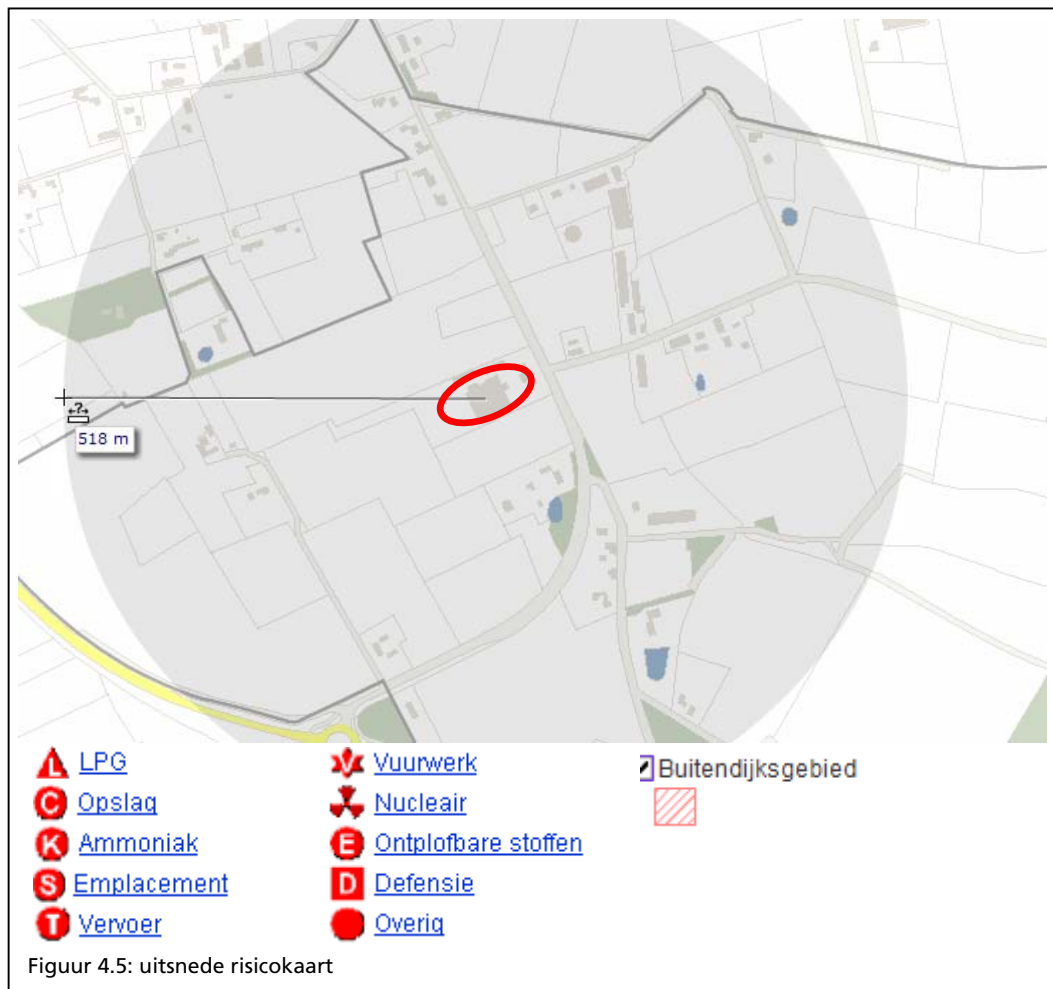
## Conclusie

Conform de bovenstaande NIBM-tool draagt het onderhavige plan Niet In Betekende Mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

## 4.9 Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's als gevolg van activiteiten (bedrijfsmatige activiteiten, opslag en transport) met gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is een van de peilers van het externe veiligheidsbeleid. Op basis van dit besluit dient in ruimtelijke besluitvorming rekening gehouden te worden met mogelijke risico's.

Van het projectgebied en de omgeving is onderzocht of er activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zijn geen potentiële risicobronnen aangetroffen waarbij in de ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden (zie figuur 4.5). het aspect 'externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



## 5. UITVOERBAARHEID

### 5.1 Vooroverleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

PM vooroverleg Waterschap

### 5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particulier. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Gelet op de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd en kan door het college van burgemeester en wethouders worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.



## **BIJLAGEN**



**Bijlage 1:**  
**Landschappelijke inpassing**



## Landschappelijke inpassing

### Aanleiding

Manege Schijndelsewoud aan de Zijweg Dungen heeft in de afgelopen jaren veranderingen ondergaan die nog in het bestemmingsplan vastgelegd moeten worden. Het bouwvlak moet vergroot worden om de aangelegde paardenbak te kunnen omvatten, en de paardenbak en de parkeerplaatsen moeten landschappelijk ingepast te worden.

### Situatie

De locatie ligt in het buitengebied tussen Sint – Michielsgestel en Schijndel aan de Zijweg Dungen. Op de geomorfologische kaart ligt de locatie in een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden met her en der een geïsoleerde dekzandrug. De bodem bestaat uit vrij arme zandgronden<sup>1</sup>. De grondwaterstand is volgens de bodemkaart laag en bevindt zich tussen de 40 en 120 centimeter beneden maaiveld<sup>2</sup>. De aanwezigheid van veel brede greppels en knotwilgen suggereert echter een andere, vochtigere waterhuishouding.

op de historische kaart van 1900 is een bijzonder kleinschalig en besloten landschap te zien. Het perceel wat nu de manege herbergt bestaat dan nog uit kleinere percelen met verschillende eigenaren. In de afgelopen eeuw is het landschap grootschaliger en rationeler geworden maar er kan nog steeds gesproken worden over een kleinschalig zandlandschap; de grillige wegen worden geflankeerd door eikenbomen en plaatselijk staan er knotwilgen langs de greppels. De bedrijfs- en woonkavels worden omzoomd door beplantingen. In de zomers is het landschap door de maïsteelt nog verder verdicht. Over het algemeen zijn de kavels blokvormig. Kenmerkend voor de streek zijn de populierenstegen zoals langs de Bus, de weg tegenover de projectlocatie.

Voor op het perceel ligt de rietgedekte bedrijfswoning, met de lange zijde naar de weg. Daarachter liggen de binnenbak en de stallen. Voor de stallen ligt de tredmolen, maar deze valt vanaf de weg niet erg op door de aanwezigheid van een grote boom (Wilg) in de tuin van de bedrijfswoning. Dwars op de weg en tegen de noordkant van het perceel aan liggen twee opstallen die dienen als stal en schuur.

Het perceel heeft twee entrees, een die tussen de woning en de schuren ligt en een die ten zuiden van de woning naar de paardenbak loopt. De noordelijke entree loopt meer dan 200 meter door naar achteren en ontsluit de mestvaalt en een aantal parkeerplaatsen voor paardentrailers. Deze weg wordt aan de noordkant begeleidt door een smalle gemengde beplantingssingel en aan de zuidkant (vanaf de achtergevel van de gebouwen) door een beukenhaag met daarin op regelmatige afstand kastanjebomen (*Aesculus hippocastanum*). Achter de binnenbak en stallen ligt een met hagen omringde buitenbak of paddock. Ook hier staan kastanjebomen. In de weides rondom de manege staan nog een aantal solitaire kastanjebomen.

Links en rechts van de noordelijke entree bevinden zich een aantal parkeerplaatsen. Ook het zwembad wat op de luchtfoto nog te zien is tussen de schuren en de bedrijfswoning heeft plaatsgemaakt voor parkeerplaatsen. Door het uitdunnen van de singel vallen de parkeerplaatsen aan de noordkant meer op dan in het verleden. In de singel staan atypische soorten zoals coniferen.

---

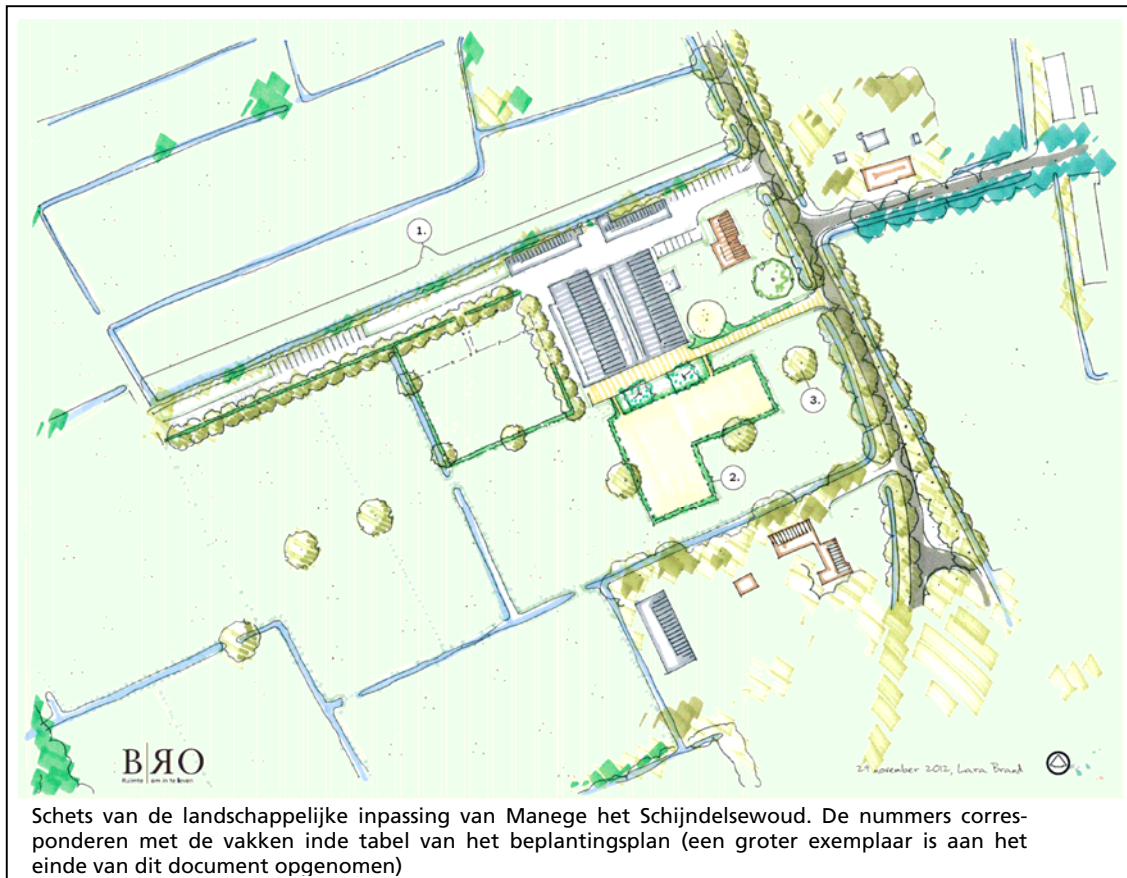
<sup>1</sup> Laarpodzolgrond (cHn21).

<sup>2</sup> Grondwatertrap V\* en VI ->GHG 40 – 80, GLG >120 cm beneden maaiveld. Bron: Bodemkaart 45 west

Ten zuiden van de manege is een dubbele buitenbak aangelegd. De bak wordt afgebakend met bruine houten hekken. Aan de noordkant ervan staan dakplatanen en langs de paden die de bak ontsluiten zijn beukenhagen aangelegd.

De verharding op het terrein bestaat deels uit beton, deels uit asfalt en deels uit betonklinkers.

### Inpassingsplan



De inpassing is met name gericht op de noord- en de oostkant van de locatie omdat hier de zichtbaarheid het grootst is. Het zicht vanuit de weg Meijlidoorn en de zuidkant van de Zijweg Dungen wordt grotendeels weggenomen door kavelbeplantingen van andere percelen.

Aan de noordkant van het perceel ligt een smalle strook groen (1) tussen de bebouwing, verharding en de aanpalende greppel. Afhankelijk van het onderhoud en de ruimte is de singel die hier ligt wat zwaarder of lichter. De beplanting in deze singel zal geoptimaliseerd moeten worden ten gunste van de landschappelijke inpassing. Dat betekent dat tussen de bestaande beplantingen ruimte gezocht of gemaakt moet worden om gebiedseigen beplantingen toe te voegen. De geldt in het bijzonder ter hoogte van de parkeerplaats bij de entree, en ter hoogte van de parkeerplaats voor paardentrailers die diep het landschap in steekt. de hele singel zal verdicht moeten worden, en ter hoogte van de trailers zullen enkele boomvormers de relatief hoge voertuigen uit het zicht moeten nemen. De wijze waarop de singel gesnoeid wordt is hiervoor van doorslaggevend belang. Door

sommige struiken en bomen om het jaar terug te zetten zal de singel verdichten, de bomen die overgeslagen worden gaan de hoogte in. (voor soorten zie tabel)

De paardenbak zal worden omzoomd met een blokhaag van Veldesdoorn van een meter breed en hoog (2). Hierdoor wordt de bak uit het zicht genomen maar ontstaat geen verbossing van het landschap door een onevenredige toename van opgaande beplanting. Het zicht op de bak en de stallen wordt verder gebroken door de bestaande eikenbomen langs de weg en door het aanplanten van een solitaire Eikenboom (3) in het veld tussen de bak en de weg.

### Tabel beplantingsplan

vak	beeld	soorten
1.	Landschappelijke struweelhaag; met wisselende breedte, gemiddeld 1,5 meter breed (380 m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• krentenboom (<i>Amelanchier lamarckii</i>)</li> <li>• Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>• Wilde appel (<i>Malus sylvestris</i>)</li> <li>• Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>• Zomereik (<i>Quercus robur</i>)</li> </ul>
2.	Geschoren haag 1 meter breed en 1 meter hoog (190 m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>)</li> </ul>
3.	Solitaire boom	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zomereik (<i>Quercus robur</i>)</li> </ul>

### Conclusie

Door de aanleg en versterking van de verschillende beplantingen zal manege Schijndelsewoud beter verankerd worden in het kleinschalige cultuurlandschap tussen Sint-Michielsgestel en Schijndel. Tevens kunnen de beplantingen een goede nest- en fouragegelegenheid bieden voor (kleine) fauna.

