

GEMEENTE WIJCHEN

Omgevingsvergunning Prinsenbankhoeve aanvulling 2013

Inhoud

- Ruimtelijke onderbouwing
- Verbeelding
- Landschappelijke inpassing

Ruimtelijke onderbouwing

Prinsenbankhoeve

Datum : 23 mei 2013

Nummer: 007-390

Betreft : onderbouwing verruiming bouwplannen Prinsenbankhoeve

Inleiding

Voor de Prinsenbankhoeve aan de Groenestraat 47, in het buitengebied van Wijchen, is op 17 maart 2011, bij besluitnummer 11 RZ 059 het bestemmingsplan vastgesteld, waarin een regeling is opgenomen voor het aldaar gevestigde bedrijf, bestaande uit een paardenhouderij (hoofdfunctie) en dierenpension met bijbehorende voorzieningen en bedrijfswoningen. Tevens is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen, gericht op een goede landschappelijke inpassing, die in samenhang met de bedrijfsvergroting gerealiseerd zal worden.

Ondanks dat het vigerende bestemmingsplan van recente datum is, is aanpassing van de eerder beoogde bouwplannen noodzakelijk. Dit omdat er wijzigingen in beleid en regelgeving zijn die aanpassing van de bouwplannen vereisen. Daar het bedrijf de verbouw en uitbreiding nog dient te realiseren, is dit het moment om meteen de gewijzigde regelgeving te vertalen in het bouwplan. Dit leidt echter tot een enigszins groter ruimtebeslag en meer bebouwd oppervlak dan eerder werd voorzien, overigens gericht op een ongewijzigde bedrijfsvoering; het aantal dierplaatsen, verwachte bezoekers etc blijven ongewijzigd. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan een aantal omissies geslopen, waarbij in het toegestane bebouwde oppervlak onvoldoende rekening is gehouden met de omvang van de fourageloods en dient de buitenbak binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Daarnaast dient duidelijker te worden aangegeven wat er onder het aspect nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf moet worden verstaan en welke activiteiten onderdeel zijn van de paardenhouderij. Voorts dient, analoog aan de regeling in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied, de bedrijfswoningen en de hierbij behorende bijgebouwen/overkappingen niet te worden meegerekend in de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen.

Voor de benodigde bouw en de meer specifieke toekenning van functies is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggende memo gaat in op nut en noodzaak van de uitbreiding en de gevolgen voor de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Tevens wordt exact aangegeven op welke wijze er een aanvulling/correctie plaatsvindt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan voor de Prinsenbankhoeve.

De uitbreidingsplannen zijn tijdens een overleg bij de gemeente besproken (17 april 2012) en in september 2012 kortgesloten door de gemeente met provincie. De nu gevraagde uitbreiding betreft in totaal op basis van de bouwplannen 1.426 m² meer bebouwing (gebouwen en overkappingen) dan mogelijk is gemaakt in het vigerende bestemmingsplan (dat 5.810 m² bedrijfsbebouwing toestaat). Naar aanleiding van het overleg met gemeente en provincie is het concept van voorliggende memo nu aangepast tot definitieve onderbouwing, welke door gemeente en provincie akkoord is bevonden. In de hierboven genoemde uitbreiding van 1.426 m² is de samentrekking van de stadmolen en de fourageloods meegenomen (aanvullende oppervlakte 328 m²).

Vigerende regeling

Binnen de geldende gebiedsbestemming "Agrarisch met Waarden – 2" wordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen de bestemming is de uitoefening van het agrarisch bedrijf toegestaan. In dit verband is de term paardenhouderij nader gedefinieerd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen productiegericht en gebruikgericht; beide bedrijfstypen zijn toegestaan. Hier zijn tevens de volgende activiteiten toegestaan:

- een dierenpension (ter plaatse van de betreffende aanduiding);
- bed & breakfast (beperkt tot maximaal 100 m²);
- groepsaccommodatie (als nevenactiviteit);
- een trimsalon (als een aan huis gebonden beroep dan wel als een nevenactiviteit);
- ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel.

Aan de genoemde functie zijn voorwaarden verbonden. Zo is ten behoeve van het parkeren een tweetal gebieden aangeduid, waarbij het parkeren aan de Hernenseweg uitsluitend is toegestaan ten behoeve van evenementen in het kader van de functie gebruiksgespecialiseerde paardenhouderij. Voor dit parkeren mogen geen specifieke permanente voorzieningen worden aangelegd.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen het bouwen binnen en buiten het in de verbeelding aangeduide bouwvlak. Dit houdt onder meer in dat alle gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het bouwvlak en dat een maximale oppervlakte is toegestaan van 5810 m², met als enige afwijkmogelijkheid, het oprichten van een schuilstal en/of teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak. Tevens zijn de bestaande bedrijfswoningen en bijgebouwen bestemd.

Afwijking van de vigerende regeling

Door Veekens Bouwkundig teken- en adviesbureau is de noodzakelijke uitbreiding uitgewerkt in de tekeningen d.d. 15 april 2013. Hierin is de beoogde bedrijfsopzet uitgewerkt, waaruit blijkt dat momenteel een totaal bedrijfsoppervlak wordt voorgestaan van 7.236 m². Dit is ongeveer 1.426 m² meer dan waar tot voorkort van werd uitgegaan.

2011 20		Dd		Opgemaakt door Veekens BTA					
PrinsenBankHoeve		17.04.2013							
Wijchen		14.05.2013							
Bebouwd oppervlak nieuw				Bebouwd oppervlak bestaand					
Landhuis	390	m²		Kantoor	86	m²			
Tussenlid	116	m²		Dierenpension	548	m²			
Luxe stallen	432	m²		Opslagloods	380	m²			
Rijhal groot	1397	m²		Paardenstallen	560	m²			
Overloopstrook	330	m²		Rijhal	667	m²			
Rijhal klein groter	634	m²		Rijhal bestaand	715	m² +			
Tussenstrook	153	m²		Subtotaal bestaand	2956	m²			
Fourageloods	828	m² +	Inclusief stapmolen/loungeer						
Subtotaal nieuw	4280	m²							
Subtotaal bestaand	2956	m² +							
Totaal	7236	m²	Bebouwd oppervlak						

In het voorgaande overzicht is een specificatie opgenomen van de bestaande en de nieuwe bedrijfsgebouwen. Hierbij zijn, analoog aan de regeling in het bestemmingsplan voor het buitengebied, de woningen en de hierbij behorende bijgebouwen/overkappingen buiten beschouwing gelaten.

De oppervlakteverruiming is noodzakelijk door de volgende gewijzigde voorwaarden:

1. dierhuisvestingseisen;
als gevolg van dit jaar gewijzigde dierhuisvestingseisen dienen de stallen voor de paarden ruimer te worden gebouwd. Dit heeft een tweeledig effect: de benodigde netto-ruimte per stallingsplaats voor paarden neemt toe en daardoor moeten stalwanden etc groter en zwaarder worden uitgevoerd en is er meer ruimte nodig voor draaiende delen etc, zodat de stalruimtes ook allen goed toegankelijk gemaakt kunnen worden. De vergroting van bebouwing betreft ca. 90 m².
2. werkomstandigheden;
de regels mbt arbo en arbeidsomstandigheden leiden ertoe dat de paardenhouderij in toenemende mate machinaal moet worden beheerd. O.a. dienen alle stalruimtes, verkeersruimtes binnen de stallen, rijhallen etc. in de nabije toekomst machinaal geschoond te worden en zal ook machinaal de aanvoer van voeder worden gedaan. Het gevolg hiervan is dat stallen ruimer worden in het kader van de toegankelijkheid voor machines en dat wandsystemen draaibaar worden in het kader van de toegankelijkheid. Hierdoor wordt de maatvoering van stallen, gangen, overloopstroken en interne verbindingen substantieel vergroot, zodat er voldoende breedte ontstaat om met de machines te kunnen manoeuvreren en om draaiende wanden te kunnen openen en sluiten. Met ditzelfde doel wordt de doorgang tussen de bestaande stallen en beoogde veldschuur aan de westzijde iets vergroot, zodat ook hier de machinale doorgang voldoende ruim zal zijn. Op de koppen van de rijhal is een verruiming gemaakt voor publiek.
De vergroting van bebouwing (exclusief het reeds onder 1 genoemde) betreft ca. 463 m².
3. Veiligheid;
Voorname ruimere interne routes hebben een bijkomend voordeel dat daarmee bredere interne vluchtroutes ontstaan bij eventuele calamiteiten. In dat licht worden de bouwplannen dusdanig geoptimaliseerd dat in alle grotere gebouwen waarbij (weliswaar incidenteel) veel mensen gelijktijdig aanwezig kunnen zijn, permanent meerdere vluchtroutes naar buiten aanwezig zijn. Dit leidt er o.a. toe dat in de rijhallen meer routes tussen en rond de rijbakken worden aangelegd, met meerdere vluchtdeuren naar buiten.
Dit leidt vanwege de uitbreidingen zoals genoemd onder 1 en 2 niet tot extra ruimtebeslag (extra ruimte machinaal werken wordt tevens gebruikt ter vergroting van de veiligheid).
4. Wedstrijdnormen;
De Prinsenberghoeve beoogt met haar accommodatie op zowel korte als langere termijn te voldoen aan de accommodatienormen voor officiële wedstrijdpaardensport. Hiervoor werden reeds binnen de manege twee binnenrijhallen voorzien, zodat een minimale toernooiomvang kan worden gehuisvest. Deze rijhallen waren eerder echter voorzien als aaneengesloten hallen waarbij de netto beschikbare ruimte voor de wedstrijdbak gelijk was aan de omvang van de rijhal.
Momenteel wordt echter duidelijk dat voor een goede ontvangst van publiek, scheiding van de wedstrijdbak en toeschouwers, andere ruiters en onderbrengen van jury etc. specifieke ruimtes benodigd zullen zijn, om ook in een tijdshorizon van 10 jaar te kunnen voldoen als volwaardige wedstrijdaccommodatie. Vandaar dat de netto-rijbakken in de hallen even groot blijven, maar het bruto-ruimtebeslag toeneemt, o.a. door toevoeging van specifieke publieks- en ruiterruimtes buiten de

rijbakken en juryruimte. De vergroting van bebouwing betreft de reeds onder 2 genoemde uitbreiding die tevens wordt benut voor aanpassing aan de wedstrijdnormen. De juryruimte zal boven de publieksruimte worden gerealiseerd, waardoor geen extra ruimtebeslag ontstaat.

5. Overige planoptimalisatie;

Ter verbetering van de bedrijfsvoering en het serviceniveau is het wenselijk om nog enkele gebouwde toevoegingen te doen binnen het bedrijf, bestaande uit open bebouwing en overkappingen. Dit betreft de volgende onderdelen:

- verlenging van de beoogde open veldschuur aan de westelijke zijde van het bedrijf, zodat de stadmolen overdekt wordt (evenals de voederopslag) in plaats van dat deze buiten blijft gesitueerd. Hierdoor worden de werkomstandigheden bij de stadmolen verbeterd en wordt deze evenals de voederopslag inpandig aan het zicht onttrokken. De vergroting van deze bebouwing betreft ca. 328 m². Daarnaast is zoals in de inleiding aangegeven in het bestemmingsplan uitgegaan van een te kleine maat voor de fourageloods, welke 500 m² is in plaats van de toen opgenomen 122 m² (extra 378 m²).
- Voorts is de entree van het landhuis vergroot met ca. 14 m².
- overkapping van de onbebouwde verbinding tussen de rijhal, het dierenpension en de stallen ter verbetering van de bedrijfsvoering en werkomstandigheden. De vergroting van bebouwing betreft ca. 153 m².

De hiervoor beschreven toename aan bebouwing en overkappingen leiden tot de eerder genoemde gezamenlijke toename van 1426 m².

Omtrent nut en noodzaak van genoemde aanpassingen is onderstaande schrijven van belang, dat door FNRS is uitgebracht aan de gemeente.

datum: 15-12-2011

Geachte heer, mevrouw

De Federatie Nederlandse Ruitersportcentra (FNRS) is een branche organisatie voor de professionele paardenhouderij. Ten behoeve van een van onze leden, Manege/huisdieren centrum de Prinsenbankhoeve te Wijchen hebben wij deze brief opgesteld.

De Prinsenbankhoeve heeft ten behoeve van uitbreiding van de activiteiten toestemming aangevraagd om de voorgenomen bouwplannen te kunnen uitvoeren.

Voortschrijdend inzicht leidt ertoe dat nog voor uitvoering van deze bouwplannen een aanpassing wordt aangevraagd. Deze aanpassing is het gevolg van ontwikkelingen in de sector paardenhouderij onder andere in het kader van welzijn, ARBO regelgeving en veiligheid.

In april van dit jaar heeft de Sectorraad Paarden (SRP) namens de georganiseerde paardenhouderij (waar FNRS onderdeel van uitmaakt) in opdracht van staatssecretaris Bleker van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) basisregels opgesteld om het welzijn van paarden te borgen.

Deze 12 richtlijnen voor paardenhouders geven aan op welke manier paarden in Nederland gehouden dienen te worden. Deze 12 richtlijnen zijn door de sector uitgewerkt in een Gids voor Goede Praktijken. Deze is bijgevoegd bij deze brief.

In het kader van deze richtlijnen voor welzijn hebben de ondernemers van de Prinsenbankhoeve gemeend de voorgenomen plannen te wijzigen. Onderdeel van de 12 richtlijnen is onder andere de oppervlakte van paardenstallen voor individuele huisvesting. In het verleden was de standaard oppervlakte van een paardenstal in veel gevallen 9 m². In de huidige richtlijnen wordt echter beschreven dat de minimale oppervlakte van stallen voor paarden in de toekomst 10 m² wordt.

Wanneer deze richtlijn wettelijk wordt vastgelegd hebben paardenbedrijven een overgangstermijn van 15 jaar om de stallen aan te passen. Voor nieuwbouw wordt echter geadviseerd om per direct over te gaan tot de realisatie van grotere stallen.

Een ander punt van aandacht zijn de arbeidsomstandigheden in de paardenhouderij. Deze catalogus is bedoeld als richtlijn voor paardenbedrijven bij de dagelijkse werkzaamheden. Over het handmatig uitmesten- en instrooien van stallen staan enkele aanbevelingen opgenomen. Als norm wordt gehanteerd dat paardenstallen zo moeten zijn ingericht dat het uitmesten en instrooien van stallen zo min mogelijk lichamelijke belasting oplevert en dat veiligheid moet zijn gewaarborgd. De te nemen maatregelen die daarbij worden geadviseerd zijn onder andere: Houd bij de inrichting (of herinrichting) van de stal rekening met de toepassing van mechanische hulpmiddelen. De volledige arbo catalogus is te vinden op www.agroarbo.nl/paardenhouderij.

Als laatste willen wij graag veiligheid onder de aandacht brengen. In samenwerking met de Koninklijke Hippische Sportbond (KNHS) heeft de FNRS enkele jaren geleden Stichting Veilige Paardensport opgericht. Deze stichting is verantwoordelijk voor de uitgave van het veiligheidscertificaat. Accommodaties die lid zijn van de FNRS en wedstrijden willen organiseren onder auspiciën van de KNHS dienen in het bezit te zijn van een veiligheidscertificaat. Ook na de voorgenomen verbouwing moet de Prinsenbankhoeve blijven voldoen aan de eisen die hierin zijn opgenomen, het is dan ook noodzakelijk dat hiermee rekening wordt gehouden. Daarnaast worden door deelnemers steeds hogere eisen gesteld aan een accommodatie waar wedstrijden worden georganiseerd. Optimale omstandigheden voor deelnemers en toeschouwers zijn noodzakelijk om in de toekomst een aantrekkelijke accommodatie te blijven voor het organiseren van wedstrijden. Het is wat ons betreft dan ook een waardevolle aanvulling voor dit bedrijf.

Samengevat zijn wij van mening dat de voorgenomen aanpassingen van de Prinsenbankhoeve ten goede komen voor het welzijn van de paarden, de arbeidsomstandigheden en veiligheid van medewerkers en de bruikbaarheid van de accommodatie. Tevens speelt de ondernemer hiermee in op de toekomst waardoor hij op korte termijn niet voor nieuwe investeringen komt te staan om zijn gebouwen aan te passen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben,

*Met vriendelijke groet,
Wilfred Franken
Directeur FNRS*

Zoals in de inleiding is aangegeven, wordt door deze ingrepen de bedrijfsvoering naar aard en omvang niet anders dan reeds eerder is toegelicht in het bedrijfsplan bij het vigerende bestemmingsplan.

De afgeleide voorwaarden en planologische effecten, zoals het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein, verkeerseffect naar de omgeving etc. zullen niet anders worden als gevolg van deze wijziging. Aldus kan ook aan alle randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan worden voldaan, behoudens de bouwbeperkingen alsmede een betere afbakening van de functionele aspecten. Tevens zal door de vergroting ook de waterbergingsopgave beperkt toenemen. Hierop wordt hierna tevens ingegaan. De eerder genoemde omissies in het bestemmingsplan worden hierbij gerepareerd.

Afwijking van de bouwbeperkingen

De noodzakelijk programmatische aanpassing van het bouwplan is volgens het principe van compact en zuinig ruimtegebruik uitgewerkt. Dat wil zeggen dat de toename van bebouwing zal leiden tot een zo beperkt mogelijke toename van de footprint van de bebouwing, zodat ook de ruimtelijke effecten tot een minimum beperkt kunnen worden. Daarnaast is ervoor gekozen om in de stedenbouwkundige opzet van het erf en de samenhang tussen de bebouwing zo min mogelijk te wijzigen. De hoofdvolumes behouden eenzelfde basisvorm als eerder bedoeld en ook de bouw- en goothoogtes van de bebouwing zullen niet anders worden. In verband met de toetsing van de bouw- en goothoogte dient rekening te worden gehouden met een geringe ophoging van het gedeelte van het voorterrein waar het nieuwe hoofdgebouw is geprojecteerd. In dit verband volgt hieruit een beperkte aanpassing van de toegestane hoogtematen ten

opzichte van het peil. Voor het peil wordt uitgegaan van het aansluitende maaiveld ter hoogte van de zuidelijke rijhal.

De feitelijke toename van bebouwing kan niet uitsluitend worden opgelost door het bebouwen van onbebouwde ruimte tussen de gebouwen, maar zal ook leiden tot een beperkt ruimer bebouwd vlak. Ten opzichten van de begrenzingen van het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan zullen de volgende verruimingen noodzakelijk zijn:

1. uitbreiding rijhallen zuidzijde;
Deze zal op basis van de nu voorliggende plannen leiden tot een vergroting ten opzichten van het bouwvlak van 0,8 meter aan de westzijde en 3,5 meter aan de zuidzijde. Daarbij wordt reeds rekening gehouden met een marge van 0,5 meter alzijdig, om enige marge te hebben voor afwijkingen in het veld. De feitelijke overschrijdingen van het bouwvlak zijn overal aldus ongeveer 0,5 meter minder dan aangegeven.
2. uitbreiding rijhallen, tussenlid en landhuis oostzijde;
Hiervoor wordt de 'uitstulping' in het bouwvlak aan de oostzijde alzijdig vergroot met aan de noord- oost- en zuidzijde met respectievelijk 0,8 meter, 6,5 meter en 3,3 meter. Ook hier geldt dat het bouwvlak in die situatie beperkt ruimer is getekend dan het feitelijke bouwplan.
3. opnemen locatie buitenbak binnen het bouwvlak;
De in het plan geprojecteerde buitenbak mag, in aansluiting op de regeling voor de agrarische bestemming in het plan buitengebied, alleen worden gesitueerd binnen het bouwvlak. Dit is abusievelijk niet meegenomen in het geldende bestemmingsplan voor de Prinsenbankhoeve.

Overige uitbreiding zal plaatsvinden direct aansluitend en tussen bestaande gebouwen en aldus binnen het vigerende bouwvlak. Daarmee is de afwijking t.o.v. het vigerende bestemmingsplan beperkt tot de omvang van de bebouwing; de situering is reeds mogelijk.

Ter verduidelijking van de effecten van de veranderde bouwplannen op het ruimtebeslag en op specifiek de afwijkingen ten opzichte van het vigerende bouwvlak, zijn zowel de vigerende situatie als de afwijking en een projectie van beide plankaarten over elkaar als bijlagen weergegeven.

Omdat de bestaande overkapping bij een van de bijgebouwen, bouwkundig is afgestemd op de aanpalende gebouwen, past deze niet binnen de regels van geldend bestemmingsplan voor overkappingen. De goot en de bouwhoogte dient hier vanuit ruimtelijk oogpunt in overeenstemming te zijn met het bijgebouw. Een bouwhoogte van 3 m volstaat hier niet evenals de in het plan genoemde oppervlakte.

Gebruik ondergrondse bebouwing

De met het plan buitengebied analoge regeling voor het gebruik van ondergrondse gebouwen onder de bedrijfsgebouwen, waarbij bij het gebruik ervan enkel sprake mag zijn van facilitair aan het agrarische gebruik in de vorm van technische ruimte en/of mestkelders, is niet in overeenstemming met de functie van de 'gebruiksgerichte paardenhouderij'. Afstemming met de functie 'gebruiksgerichte paardenhouderij' is wenselijk.

Landschappelijke inpassing

De toename van bebouwing is dusdanig gekozen, dat de in het kader van het vigerende bestemmingsplan vastgelegde goede landschappelijke inpassing onaangetast zal blijven en plaatselijk zal de landschappelijke inpassing worden versterkt als tegenprestatie voor de beperkte uitbreiding van bebouwing. De hiervoor bestemde gronden zullen ook in de aangepaste situatie niet worden bebouwd. Daarnaast zal op het terrein niet meer ruimte

benodigd zijn voor parkeren etc, aangezien de bedrijfsvoering en bezoekersintensiteit ongewijzigd blijft.

Het enige dat binnen het erf zal veranderen, is dat als gevolg van de uitbreiding van de rijhal aan de zuidzijde de buitenruimte binnen het erf beperkt wordt verkleind. Hierdoor zal de vrije ruimte rond de buitenrijbak beperkt afnemen. De ruimte tussen de veldschuur en de bestaande hal wordt iets breder.

Tot slot zal de entree van het landhuis enigszins worden aangepast, zodat een minder statig beeld ontstaat en een meer groene en bescheiden uitstraling (grastaluds in plaats van trappartijen). De plaats en breedte van alle afschermende groenstroken zal echter niet veranderen.

Aangezien de uitbreiding van bebouwing zoals nu gevraagd weliswaar substantieel is, maar slechts zeer beperkte ruimtelijke impact zal hebben, kan ook de eerder uitgewerkte landschappelijke inpassing ongewijzigd worden aangelegd, met dien verstande dat – zoals aangegeven – enkele aanvullende maatregelen worden genomen.

De aard, omvang en situering van afschermende beplanting is daarbij in evenwicht met de beoogde bebouwing. Bijkomend voordeel is dat met het inpandig realiseren van de stapmolen en voederopslag het winterbeeld van het complex aan de westzijde ook rustiger is. Ook in de nu voorliggende opzet zal aldus sprake zijn van een goede ruimtelijke inpassing.

Concrete worden t.o.v. de eerdere plannen de volgende extra maatregelen getroffen:

- aan de oostzijde wordt een extra natuurlijke vijver ingericht (zie ook waterbergingsopgave) met ruime en flauwe taluds. Hier kunnen zich natuurvriendelijke oevers ontwikkelen;
- de trappen aan de voorzijde worden vervangen door grastaluds, waardoor het aanzien meer groen wordt en minder stenig;
- aan de noordzijde worden op eigen terrein met laanbomen aangebracht, waardoor het erf aan de noordzijde een meer groen aanzien krijgt.

Ter verduidelijking van de effecten van de veranderde bouwplannen op de goede landschappelijke inpassing en specifiek de afwijkingen ten opzichte van het inrichtingsplan dat ten grondslag ligt aan het vigerende bestemmingsplan, zijn zowel de inrichting bij het vigerende bestemmingsplan als de benodigde wijziging in een bijlage weergegeven. Hieruit blijkt dat naast de veranderde bebouwingscontour uitsluitend de hiervoor genoemde aanvullingen in de inrichting zullen veranderen.

Wateropgave

Door de toename van bebouwing zal de bergingsopgave voor regenwater, zoals omschreven in het vastgestelde bestemmingsplan (zie waterparagraaf), beperkt toenemen. De totale uitbreiding van 1.426 m² zal gedeeltelijk plaatsvinden ter plaatse van bestaande verharding, dus niet leiden tot een toegenomen bergingsopgave. Desondanks wordt er vanuit gegaan dat de uitbreiding van bebouwing geheel wordt afgekoppeld en dat direct aansluitend aan het terrein in de bergingsopgave wordt voorzien.

Bij een toename van 1.426 m² aan bebouwd oppervlak bedraagt de bergingsopgave 62 m³ (436 m³ per ha uitbreiding). Daar waar op basis van het vigerende bestemmingsplan een bergingsopgave geldt van 84 m³, wordt reeds voorzien in een verruimde voorziening van 108 m³. Er is dus in het plan reeds 24 m³ restruimte aanwezig. Afgezet tegen de nu benodigde extra 62 m³, zal er een extra bergende voorziening gerealiseerd worden van 38 m³. Daartoe wordt aan de oostzijde van het terrein een natuurlijk vormgegeven vijver ingericht met een wateroppervlakte van 130 m² (zie bijlage landschappelijke inrichting). Deze wordt in verbinding gesteld met de waterbergende greppel langs de volledige oostzijde van het bedrijf. Hierdoor neemt het bergend vermogen toe met 130 m² maal 30 cm waterschijf is 39 m³. Aan de bergingsopgave wordt daarmee voldaan.

Door meer ruimte voor water aan de zijde van het beoogde landhuis uit te voeren in de vorm van landschapsbouw en vergroting van de ecologisch waardevolle gradiënt, kan de wateropgave ook leiden tot een ruimtelijke en ecologische meerwaarde. Het landschapsplan heeft hierdoor meer betekenis gekregen.

Resumé

Als gevolg van zeer recente gewijzigde regelgeving is de Prinsenbankhoeve genoodzaakt om haar bouwplannen aan te passen, wat leidt tot een groter ruimtebeslag dan eerder kon worden voorzien. Deze aanpassing leidt echter tot verbeterde bedrijfsvoering, arbeidsomstandigheden en dierenhuisvesting. Bijkomend voordeel is de vergroting van de veiligheid in de gebouwen en dat reeds nu wordt geanticipeerd op een aanscherping van de wedstrijdnormen die aan een paardensportaccommodatie worden gesteld.

De ruimtelijke impact van de vergroting is door de compacte opzet nihil en mede daardoor zal blijvend sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, die met voorliggend initiatief verder wordt versterkt.

De aangepaste bouwplannen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien de bouwbeperkingen hierin een 'maatpak' vormden voor de eerdere bouwplannen. De aangepaste bouwplannen leiden aldus tot een overschrijding van enerzijds het toegestane oppervlak aan bebouwing en anderzijds van het bouwvlak.

Voorts is het noodzakelijk een aantal correcties ten opzichte van het geldende bestemmingsplan door te voeren. Enerzijds betreft dit een aantal zaken, die in afstemming met de regeling uit het plan buitengebied ten onrechte wel of niet zijn verwerkt in het plan voor de Prinsenbankhoeve. Daarnaast is een aantal verfijningen aangebracht in afstemming met de feitelijke situatie en de bestemmingsplanregeling. Navolgend is puntsgewijs aangegeven welke correcties worden aangebracht ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Overzicht van aanpassingen

Aanpassingen regels	Regeling vigerend plan
Bed and breakfast is een nevenactiviteit die is toegestaan binnen de bedrijfsgebouwen	Uitsluitend toegestaan binnen de woning met de daarbij behorende bijgebouwen (art. 3.1.2. a sub b ad 1)
Groepsaccommodatie is geen nevenactiviteit maar onderdeel van de 'gebruiksgerichte paardenhouderij'. Dit is inclusief toiletten e.d en exclusief verkeersruimten. De maximale oppervlakte voor de groepsaccommodatie bedraagt 410 m ²	Groepsaccommodatie aangemerkt als nevenactiviteit (art. 3.1.2. a sub e)
Toegestane nevenactiviteiten zijn: Bed and breakfast maximaal 100 m ² Hondentrimsalon maximaal 50 m ²	Nevenactiviteiten tot maximaal 25 % van de bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met een maximum van 350 m ² (art. 3.1.2. d)
De goot- en de bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 7 en 10,50 m	Goothoogte maximaal 6m Bouwhoogte maximaal 10 m (art. 3.2.4. sub b en c)
Voor het peil wordt uitgegaan van het aansluitende maaiveld ter hoogte van de zuidelijke rijhal.	De gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. (art. 1.44)
De maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen, exclusief de bedrijfswoningen en de hierbij behorende bijgebouwen, bedraagt 7236 m ²	De bebouwde oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 5810 m ² . (art. 3.2.4. sub d)
De goot- en bouwhoogte van carports en overkappingen bedraagt maximaal respectievelijk 3 en 4 m De gezamenlijke oppervlakte aan carports bij de bedrijfswoningen bedraagt maximaal 80 m ²	Bouwhoogte van carports en overkappingen maximaal 3 m Oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 20 m ² (art. 3.2.8. sub d)
Geen functionele beperking voor ondergronds gebouwenruimten / wel ten behoeve het bepaalde in artikel 3.1.1. a en b (bestemmingsomschrijving)	Ondergrondse gebouwenruimten mogen uitsluitend facilitair van aard zijn, zoals mestkelders, technische ruimten e.d. (art. 3.2.9. sub b)
Aanpassingen verbeelding	Regeling vigerend plan
Het bouwvlak wordt afgestemd op het bouwplan. De paardenbak wordt opgenomen binnen het bouwvlak (zie bijlage verbeelding).	Geringe afwijking bouwvlak ten opzichte huidig bouwplan. Paardenbak niet meegenomen binnen bouwvlak.

Omgevingsvergunning

Met de voorliggende notitie verzoekt de Prinsenbankhoeve de gemeente Wijchen om op basis hiervan en de bijbehorende bijlagen van Veekens en Pouderoyen Compagnons, middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de hierboven genoemde punten.

A rectangle with 6 dots on each side, totaling 24 dots.

bestimmungen

AW-2

G-AG

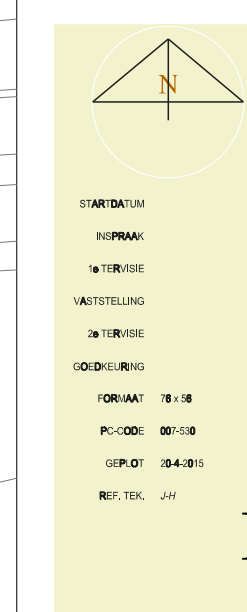
WA

functieaanduidingen

(p)
(sa-dp)
(sa-gp)

44

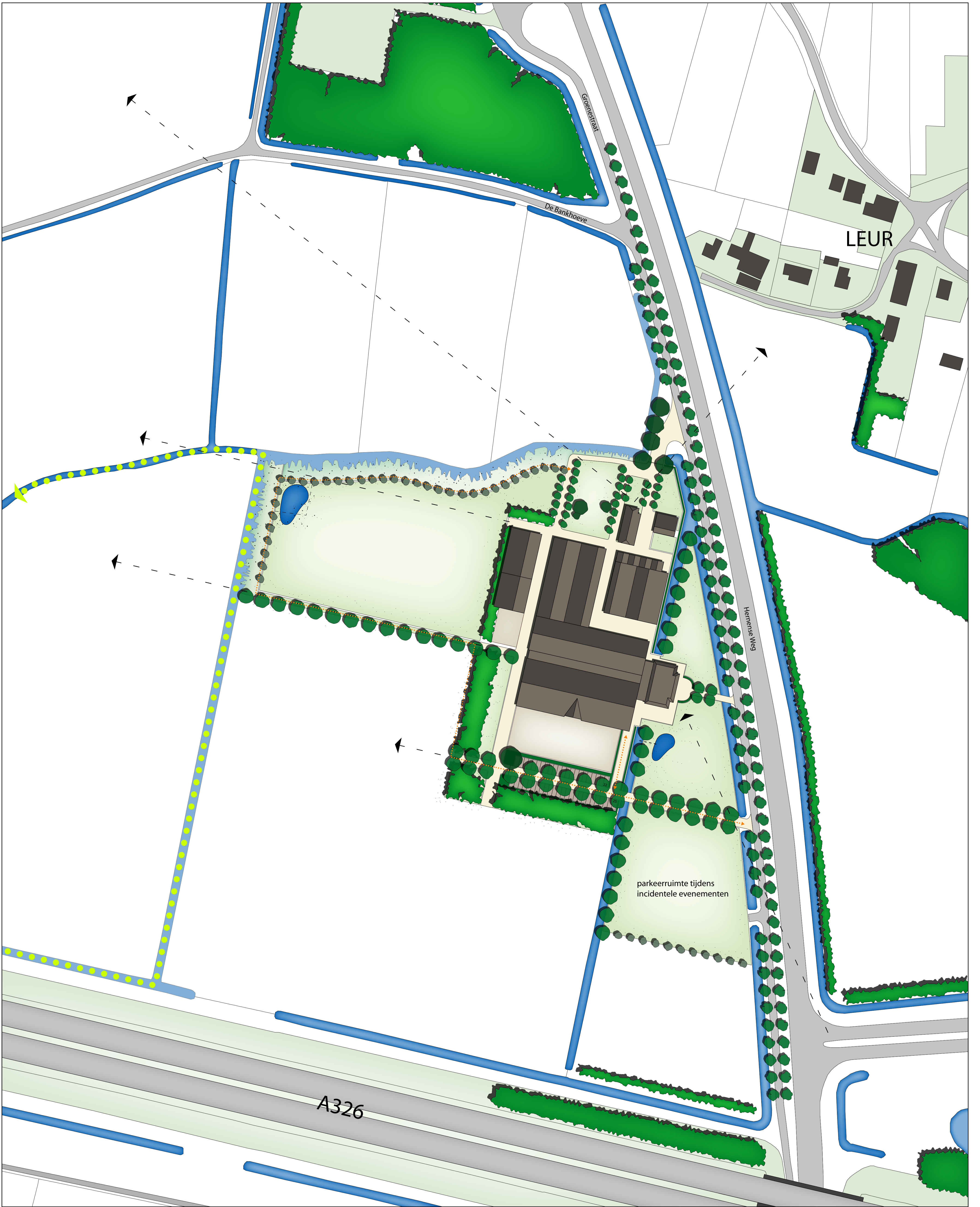
44



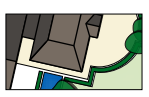
verbeelding

IDN NUMMER
NL.IMRO.0296.BGBprinsenbh2013-OWOV

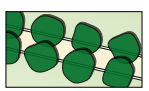
POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land



legenda



uitbreiding bedrijfsactiviteiten (manegeruimte en Bed & Breakfast)



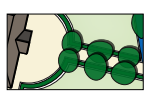
nieuwe oprijlaan voor manege met klinkerverharding en laanbomen (zomereik)



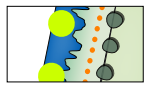
parkeren langs oprijlaan, ca. 47 parkeerplaatsen bij bestaande eik is een poort gesitueerd die privé en openbaar onderscheid (bezoekers)



bestaande watergang uitbreiden en versterken met streekeigen heg (meidoorn of beuk) en transparante bomenrij (zwarte els) waardoor voorzijde bebouwing wordt verzacht



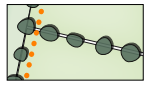
entree voor voetgangers en fietsers Bed & Breakfast (zomereik en meidoorn / beukenhaag)



natuurvriendelijke oever (westzijde) met knotwilgen (transparante wand: openheid landschap blijft gehandhaafd)



perceel koppelen aan ecologische verbindingszone met verlandingszone oever en poel



knotwilgen en bomenrijen op perceelsgrenzen creeën kamers in het landschap met wandelpad en tevens beheerpad



brede hout/windsingel onttrekt zicht diverse schuren vanaf A326 en landschap (diverse streekeigen soorten o.a. meidoorn, veldesdoorn, zomereik, vogelkers, gewone es, zwarte els, Gelderse roos)

Prinsenbankhoeve

Schetsontwerp landschappelijke inpassing
Groenestraat 47 te Wijchen, gemeente Wijchen

In opdracht van: Dierencentrum / Manege Prinsenbankhoeve

Schaal: 1 : 1.000

Datum: augustus 2012 projectnummer: 007-390

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv