

Verslag omgevingsdialoog

Verlengde Reekstraat 1, Beuningen

Gemeente Beuningen



Colofon:



Opgesteld door:	Van Santvoort Advies B.V. Berg 2-4 5671 CC Nuenen
Locatie:	Verlengde Reekstraat 6642 KM Beuningen Gld
Kenmerk:	BCO100267
Datum dialoog:	14 november 2023
Datum verslag:	28 november 2023



1. Inleiding	4
2. Participatieniveau	5
3. Informatiebijeenkomst	6
4. Vragen	7
4.1 Vragen informatiebrief	7
4.2 Vragen informatiebijeenkomst	7
5. Conclusie	10
Bijlage 1: Uitnodiging informatiebijeenkomst	11
Bijlage 2: Adressen informatiebrief	12
Bijlage 3: Informatiebrief	14
Bijlage 4: Presentatie	17
Bijlage 5: Presentielijst	22



Voor de locatie aan de Verlengde Reekstraat 1 in Beuningen wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid om de bestaande manege volledig te saneren en her te ontwikkelen tot een gebruiksgerichte paardenhouderij. Een belangrijk onderdeel van deze planologische procedure is dat er een participatietraject doorlopen wordt waarin omwonenden waarin omwonenden worden geïnformeerd over de plannen en in de gelegenheid worden gesteld om vragen te stellen en suggesties te doen, voordat het plan formeel in procedure wordt gebracht.

Middels dit verslag wordt inzicht gegeven in het participatietraject dat voor het initiatief aan de Verlengde Reekstraat 1 in Beuningen doorlopen is. De eerste stap in dit traject is het bepalen van het participatieniveau. In hoofdstuk 2 wordt uitgelegd welke omwonenden bij het participatietraject betrokken zijn en hoe zij in de gelegenheid zijn gesteld om op het initiatief te reageren. Hieruit volgt dat voor de direct omwonenden een informatiebijeenkomst is georganiseerd. In hoofdstuk 3 wordt beschreven hoe de informatiebijeenkomst verlopen is. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de vragen en opmerkingen besproken. Daarbij wordt tevens uiteengezet hoe hier op is gereageerd. Het verslag sluit af met een conclusie. In de bijlagen zijn de bescheiden opgenomen die voor het participatietraject zijn gebruikt.

2. Participatieniveau



Het participatieniveau wordt bepaald aan de hand van de invloed van het initiatief op belanghebbenden en/of de omgeving. Een grotere invloed van het initiatief op de omgeving vraagt om een hoger participatieniveau.

Het initiatief betreft het herontwikkelen van een bestaande manege tot een gebruiksgerichte paardenhouderij, waarvoor de bestaande faciliteiten volledig worden gesaneerd. In de beoogde situatie is er weliswaar sprake van een toename in bebouwd oppervlak, maar de dieren aantallen en de activiteiten ter plaatse worden beperkt waardoor er sprake is van een daling in de verkeersaantrekkende werking. Hierdoor zal het initiatief name van invloed zijn op de direct omwonenden met zicht op en/of op korte afstand van de bedrijfslocatie, zijnde in dit geval de omwonenden binnen circa 100 meter van het plangebied. Het plangebied betreft in dit geval de kadastrale percelen waarop de gebruiksgerichte paardenhouderij gevestigd wordt.

In Tabel 1 zijn de adressen van de omwonenden binnen circa 100 meter van het plangebied opgenomen. Deze bewoners zijn middels de brief in Bijlage 1 uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Tijdens de informatieavond zijn deze bewoners in de gelegenheid gesteld om mee te denken over het initiatief.

Tabel 1: Omwonenden binnen circa 100 meter van het plangebied

Straat	Postcode	Huisnummer	Opmerking
Verlengde Reekstraat	6642KN	2	
Verlengde Reekstraat	6642KN	4	
Verlengde Reekstraat	6642KN	6	
Verlengde Reekstraat	6642KN	8	
Verlengde Reekstraat	6642KN	10	
Verlengde Reekstraat	6642KN	12/14	
Verlengde Reekstraat	6642KM	1a	Watersportvereniging Beuningseplas
Verlengde Reekstraat	6642KM	7	
Verlengde Reekstraat	6642KM	9	

Aangezien het plangebied nabij de kern van Beuningen is gelegen, zou het initiatief ook effect kunnen hebben op omwonenden die verder van het plangebied af zijn gelegen. Om die reden is er voor gekozen om de bewoners binnen 100-250 meter van het plangebied te informeren over het initiatief middels een brief. Hierbij is een logische afronding van straten aangehouden. In Bijlage 2 is de lijst met adressen opgenomen waar de informatiebrief naar is verstuurd. In Bijlage 3 is een afschrift van de informatiebrief opgenomen. Hierin zijn de omwonenden in de gelegenheid gesteld om per e-mail vragen te stellen. Van deze gelegenheid is door twee van de omwonenden gebruik gemaakt.

3. Informatiebijeenkomst



De informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op dinsdag 14 november om 19.30u op de huidige bedrijfslocatie van initiatiefnemer. De avond is begeleid door initiatiefnemer en diens adviseur van Van Santvoort Advies.

Aan het begin van de avond werd gevraagd wie er voor de informatiebijeenkomst waren uitgenodigd. Er is toegelicht dat er onderscheid is gemaakt tussen de direct omwonenden – die zijn uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst – en de tweede schil, welke een informatiebrief hebben ontvangen. Vervolgens bleek dat de uitnodiging voor de informatiebijeenkomst is verspreid via buurt Whatsapp groepen, wat er in heeft geresulteerd dat er ook enkele afgevaardigden zijn aangesloten bij de informatiebijeenkomst. Hierop heeft initiatiefnemer alle aanwezigen welkom geheten.

Na een korte introductie van initiatiefnemer en diens adviseur is verduidelijkt dat de locatie momenteel nog niet in eigendom is. De eigendomsoverdracht staat gepland voor 1 december aanstaande. De locatie is aangekocht voor de dochter van initiatiefnemer. Zij is 23 en beoefent al ruim 15 jaar de paardensport. Het is de bedoeling dat zij de dagelijkse leiding krijgt over het bedrijf en ook op locatie zal gaan wonen. Helaas kon zij vanwege omstandigheden niet bij de bijeenkomst aanwezig zijn.

Het initiatief voor de Verlengde Reekstraat 1 te Beuningen is vervolgens toegelicht aan de hand van de presentatie, welke is opgenomen in Bijlage 4. Hierbij zijn de volgende aspecten van de beoogde paardenhouderij benadrukt:

- De paardenhouderij wordt volledig zelfvoorziening door toepassing van zonnepanelen en warmtepompen.
- De dierenaantallen worden teruggebracht, waardoor er sprake is van een afname in stikstofemissie afkomstig van het bedrijf.
- De voorzieningen zullen voldoen aan de toekomstig gestelde dierenwelzijnseisen, door bijv. de paardenboxen uit te voeren in een afmeting van 4 x 4 meter.
- De locatie wordt toegankelijk voor iedereen, zowel dressuur als de springsport.
- Er vinden geen evenementen meer plaats zoals concoursen en feesten voor derden.
- Doordat het een gebruiksgerichte paardenhouderij wordt, zal het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk afnemen.

Tevens is de status van het bestemmingsplan toegelicht. Het concept bestemmingsplan is ambtelijk door de diverse vakdisciplines beoordeeld en akkoord bevonden. Daarnaast is er vooroverleg gevoerd met de daartoe aangewezen overlegpartners. De omwonenden worden middels dit participatietraject in de gelegenheid gesteld om hun overwegingen voorafgaand aan de formele procedure kenbaar te maken. Eventuele opmerkingen worden nog in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen, voordat het formeel voor 6 weken ter inzage wordt gelegd. Het doel is om het ontwerpbestemmingsplan nog dit jaar in procedure te brengen.

Na afloop van deze toelichting zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en suggesties te doen. Deze vragen en opmerkingen incl. reactie worden in het navolgende hoofdstuk besproken.

De aanwezigen hebben de presentielijst in Bijlage 5 getekend. Hand-outs van de presentatie zijn verstrekt en er is aangegeven dat er een verslag van de het participatietraject zal worden gemaakt, welke per mail aan de aanwezigen zal worden toegestuurd.

4. Vragen



In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de vragen zijn beantwoord, die zijn voortgekomen uit de informatiebrief en de informatiebijeenkomst

4.1 Vragen informatiebrief

Naar aanleiding van de informatiebrief is de volgende vraag gesteld:

Wat wij wel willen weten is of er in de toekomst ook nog grote feesten worden gegeven (voor alleen de members bijvoorbeeld). Nu het terras richting de naast gelegen woonwijk gericht wordt en direct op onze slaapkamer ligt, maken wij ons daar wel wat zorgen over.

Hierop is gereageerd dat er in de toekomst geen grote feesten en/of evenementen (meer) worden georganiseerd. In het bestemmingsplan ligt vast dat er geen horeca-activiteiten voor derden mogen plaatsvinden. De foyer en het terras worden enkel gebruikt als kantine voor het personeel en de pensionklanten.

4.2 Vragen informatiebijeenkomst

Tijdens de informatiebijeenkomst zijn – in willekeurige volgorde – de volgende vragen gesteld gedaan:

- *Blijft de toegang vanaf de Verlengde Reekstraat – aan de noordzijde van het perceel – de enige ingang?*
Ja, de in het verleden gemaakte afspraak blijft dat de bestaande ingang aan de noordzijde de enige toegang is tot de paardenhouderij. Dit is voor initiatiefnemer ook zeer wenselijk in verband met de veiligheid en het weren van onbevoegden. Er is nog even gesproken over de noodzaak voor een noodpoort. Uit navraag bij de gemeente is gebleken dat die op dit moment niet is vereist.
- *Hoe is verzekerd dat er met de herbestemming naar 'Bedrijf' geen andere typen bedrijven worden toegestaan?*
Op de plankaart is voor de locatie de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gebruiksgericte paardenhouderij' opgenomen. In de regels is vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend een gebruiksgericte paardenhouderij is toegestaan. Om ter plaatse een ander bedrijfstype toe te staan is opnieuw een planologische procedure nodig.
- *Neemt het aantal activiteiten af ten opzichte van de bestaande situatie?*
Ja, doordat het aantal dieren minder wordt en de manege wordt herontwikkeld tot gebruiksgericte paardenhouderij is er sprake van een afname in activiteiten. Ook het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor afnemen.
- *Is de paardenhouderij toegankelijk voor de bewoners van Beuningen?*
Bewoners zijn uiteraard welkom om hun paard in pension te zetten op het bedrijf. De faciliteiten zijn echter alleen toegankelijk voor pensionklanten. Ook de horeca voor derden komt te vervallen.
- *Wordt de nieuwe rijhal hoger dan in de bestaande situatie?*
De maximale bouwhoogte wordt overgenomen uit het huidige bestemmingsplan.
- *Er is sprake van een toename van circa 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen. Waar is dit voor nodig?*
Er is extra ruimte nodig om de paardenboxen te laten voldoen aan de toekomstige eisen voor dierenwelzijn. Daarnaast is er in de beoogde situatie sprake van twee binnenpistes van 60 x 30m, één voor de dressuur en één voor de springsport.
- *Zijn de groomverblijven bedoeld voor permanent verblijf en krijgen deze een eigen huisnummer?*
Nee, de grooms verblijven tijdelijk op de paardenhouderij - variërend van enkele weken tot maanden – en hebben hun hoofdverblijf elders. Het aantal bedrijfswoningen wordt teruggebracht van twee naar één.
- *Is er sprake van (extra) grondwaterontrekking?*
Nee, er wordt juist voorzien in een eb- en vloedsysteem voor de buitenpistes en hemelinfiltratievoorzieningen waardoor het hemelwater langer kan worden vastgehouden in het gebied.

- *Is er een vergunning nodig voor de zwaluwkasten die naar aanleiding van het ecologisch onderzoek worden geplaatst?*
Tijdens de informatiebijeenkomst is aangegeven dat dit nog zou worden gecontroleerd. Uit navraag bij de gemeente is gebleken dat er voor een dergelijk bouwwerk - met een hoogte van 4 meter – een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. In het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat dergelijke bouwwerken binnen het plangebied zijn toegestaan.
- *Wordt er ook een ooievaarsnest geplaatst?*
Dit is in beginsel niet de bedoeling.
- *Welk type onkruidbestrijdingsmiddel zal er worden gebruikt?*
Het is op dit moment nog niet duidelijk hoe het onkruid bestreden zal worden. Dit gebeurt in ieders geval op een zodanige manier dat het niet schadelijk is voor de paarden.
- *Is er een m.e.r.-procedure nodig?*
Nee, aangezien het aantal dieren afneemt en sprake is van een afname in verkeersbewegingen zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het milieu. Een m.e.r.-procedure is derhalve niet nodig. Hier is door het college voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit op genomen.
- *Is er een archeologisch onderzoek nodig?*
Ja, er is een verkennend archeologisch onderzoek nodig. Dit wordt op korte termijn uitgevoerd.
- *Wat is de verdere planning?*
Dat is een beetje afhankelijk van de doorlooptijd van het bestemmingsplan en de vergunningaanvragen, maar we hopen ergens tussen september 2024 en januari 2025 te kunnen starten met bouwen zodat de nieuwe paardenhouderij op 1 januari 2026 geopend kan worden.

Tijdens de informatieavond zijn de volgende suggesties gedaan:

- De Lagunesingel is een intensief gebruikte ontsluitingsweg voor de wijk Beuningse Plas. In het huidige bestemmingsplan ligt vast dat de ontsluiting van de manege aansluitend op de Verlengde Reekstraat plaatsvindt via de Lagunesingel naar de wijk Beuningse Plas voor de inwoners van de kern Beuningen en naar de Nieuwe Pieckelaan voor het overige verkeer. Dit zou worden gestimuleerd door bewegwijzering. De aanwezige bewegwijzering is echter niet duidelijk. Verzocht wordt om in overleg met de gemeente nieuwe, duidelijkere borden te plaatsen met een verplichte rijrichting voor niet aanwonenden.
- Er wordt fors geïnvesteerd in de uitstraling van de rijhal. Dit gebouw mag dan ook gezien worden. Het zou mooi zijn als het bedrijf een open uitstraling heeft naar haar omgeving.
- Het grondwaterpeil in de omgeving is sterk aan het dalen. Het is de verwachting dat de zandwinning hier nog extra aan zal bijdragen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de zandwinning is daarom afgesproken om bij alle gebouwen in de omgeving het grondwaterpeil vast te stellen en te blijven monitoren. Het is aan te raden om voor het nieuwe gebouw ook het grondwaterpeil vast te laten stellen, zodra het gereed is. Mocht het gebouw in de toekomst schade ondervinden als gevolg van de zandwinning kan gebruik worden gemaakt van het schadeprotocol.
- Langs het water heeft de gemeente een ruiterspad gebruikt. Dit pad wordt nu niet gebruikt vanwege de slechte bodemkwaliteit. Mogelijk kan dit in overleg met de gemeente verbeterd worden, zodat het pad in gebruik genomen kan worden.

4.3 Reacties verslag omgevingsdialoog

Het verslag van de omgevingsdialoog is toegestuurd aan de aanwezigen bij de informatieavond. Hierop zijn de volgende reacties gekomen:

- *Vanuit de omwonenden is de opmerking gemaakt dat een in- en uitgang aan andere zijde, die afgesloten wordt en alleen toegankelijk voor brandweer of andere hulpdiensten, niet wenselijk is en vanuit huidige plan niet zou mogen. Initiatiefnemer was het hier mee eens, omdat die nooduit-/ingang alleen maar mogelijkheden voor inbrekers of andere onbevoegdheden zou geven. Mogelijk was dit echter vanuit de gemeente vereist. Dit zou nog uitgezocht worden.*

Uit navraag bij de gemeente blijkt dat een noodpoort op dit moment niet vereist is. In de huidige situatie is er ook geen en de activiteiten nemen af. Hierdoor is de veiligheid in de beoogde situatie ook voldoende geborgd. Dit is in het verslag verduidelijkt.

- *De hoogteligging van woningen en gebouwen rondom de zandwinningplas zijn door onafhankelijk bureau ingemeten t.o.v ANP.(ook de manege). Dit is gebeurd door op de hoeken van de percelen meetbouten aan te brengen net boven het omliggende maaiveld. E.a was kosteloos voor de omwonenden. Geadviseerd wordt dit ook te doen na gereedkomen nieuwbouw; de zandwinning is gepland tot 2035.*

Deze aanbeveling wordt ter harte genomen.

- *Betreffende feesten en partijen. Aangegeven wordt dat deze niet plaatsvinden voor derden. Dit dient ook uitgesloten te zijn voor personeel en pensionklanten als zij niet als derden worden beschouwd.*

Er worden in de beoogde situatie ter plaatse geen grote feesten en/of evenementen meer georganiseerd.

- *Er wordt ook gesproken over een terras. Als dat in de open lucht is dienen er eisen gesteld te worden m.b.t. het geluidniveau.*

Met terras wordt in dit geval de buitenruimte bij de kantine bedoeld. Hier zal uitsluitend in de dag- en avondperiode gebruik van worden gemaakt.

- *Sluitingstijd van de accommodatie 23.00 h. hetzelfde als nu van toepassing is op de manege.*

De huidige sluitingstijd van de accommodatie blijft gehandhaafd.

- *Betreffende de MER procedure. Hoe en door wie is vastgesteld dat deze procedure niet nodig is?*

Er is door het college voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen.

- *Betreffende de grondwaterstanden. Mocht er tijdens de nieuwbouw bronbemaling noodzakelijk zijn dient dit gemeld te worden i.v.m. gelijktijdigheid zandwinning. Wellicht dient aanbrengen eigen peilbuis voor de paardenhouderij aanbeveling.*

Het is niet de verwachting dat bronmaling noodzakelijk is voor de bouw. Mocht dit toch het geval zijn, zal dit tijdig worden gemeld. De aanbeveling om een eigen peilbuis te plaatsen wordt ter harte genomen.

5. Conclusie



Door het uitvoerige participatietraject zijn alle omwonenden in de omgeving van het plangebied in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen en eventuele suggesties kenbaar te maken. Tijdens de informatiebijeenkomst kwam naar voren dat er onduidelijkheid was over wie er voor deze avond uitgenodigd waren. Dit is door de bewoners zelf opgelost door de uitnodiging via de buurt Whatsapp groepen te verspreiden en afgevaardigden te sturen.

Tijdens de bijeenkomst is een open dialoog gevoerd. Vragen zijn uitvoerig beantwoord en suggesties zijn ter harte genomen. Aanwezigen complimenteerden initiatiefnemer met de plannen en bedankten voor dialoog. Het participatietraject heeft uiteindelijk niet geleid tot aanpassing van het concept bestemmingsplan.



Aan:
Omwonenden Verlengde Reekstraat 1, Beuningen

Datum : 6 november 2023
Betreft : Uitnodiging omgevingsdialoog herontwikkeling Verlengde Reekstraat 1, Beuningen

Beste meneer/mevrouw,

Zoals u wellicht al wel hebt vernomen is het Hippisch Centrum [REDACTED] aan de Verlengde Reekstraat 1 in Beuningen verkocht. Op korte termijn wordt [REDACTED] de nieuwe eigenaar. Dit hippisch bedrijf is in eigendom van de heer [REDACTED].

[REDACTED] is van plan om de locatie volledig te gaan her ontwikkelen. Hij heeft Van Santvoort Advies gevraagd om hem in dit traject te begeleiden. Wij hebben een concept bestemmingsplan opgesteld, waarmee is aangetoond dat het initiatief in planologisch opzicht voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het concept bestemmingsplan wordt op dit moment op de laatste punten ambtelijk beoordeeld, met als doel dat het ontwerpbestemmingsplan nog dit jaar in procedure wordt gebracht. Gedurende deze procedure wordt u in de gelegenheid gesteld om uw formele reactie op het plan aan de gemeente kenbaar te maken.

Voordat het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd willen wij u echter in de gelegenheid stellen om vragen te stellen en eventuele suggesties aan ons kenbaar te maken, zodat wij deze nog mee kunnen nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Namens [REDACTED] mag ik u daarom uitnodigen voor een kennismakingsgesprek waarin wij de plannen verder toelichten.

Datum: Dinsdag 14 november 19.30u
Locatie: [REDACTED]

Wanneer u bij deze omgevingsdialoog aanwezig wilt zijn verzoeken wij u om dit vóór maandag 13 november 17.30u door te geven via [REDACTED]. Ook wanneer u niet aanwezig kunt zijn verzoeken wij u om uw e-mailadres door te geven, zodat wij u over de verdere procedure digitaal kunnen informeren.

Hopelijk tot dan.

Met vriendelijke groet,
Van Santvoort Advies

[REDACTED]
Adviseur ruimtelijke ordening & milieu



Straat	Postcode	Huisnummer	Opmerking
Brasemgracht	6642EP	1	
Brasemgracht	6642EP	2	
Brasemgracht	6642EP	3	
Brasemgracht	6642EP	4	
Brasemgracht	6642EP	5	
Brasemgracht	6642EP	6	
Brasemgracht	6642EP	7	
Brasemgracht	6642EP	8	
Brasemgracht	6642EP	9	
Brasemgracht	6642EP	10	
Brasemgracht	6642EP	11	
Brasemgracht	6642EP	12	
Brasemgracht	6642EP	13	
Brasemgracht	6642EP	14	
Brasemgracht	6642EP	16	
Brasemgracht	6642EP	18	
Brasemgracht	6642EP	20	
Brasemgracht	6642EP	22	
Brasemgracht	6642EP	24	
Brasemgracht	6642EP	26	
Brasemgracht	6642EP	28	
Palinggracht	6642EH	124	
Palinggracht	6642EH	126	
Palinggracht	6642EH	128	
Palinggracht	6642EH	130	
Palinggracht	6642EH	132	
Palinggracht	6642EH	134	
Palinggracht	6642EH	136	
Palinggracht	6642EH	138	
Palinggracht	6642EH	140	
Palinggracht	6642EH	142	
Palinggracht	6642EH	144	
Palinggracht	6642EH	146	
Palinggracht	6642EH	148	
Ganzeneiland	6642DJ	1	
Ganzeneiland	6642DJ	3	
Ganzeneiland	6642DJ	19	
Ganzeneiland	6642DJ	21	
Ganzeneiland	6642DJ	23	
Ganzeneiland	6642DJ	25	
Ganzeneiland	6642DJ	27	
Ganzeneiland	6642DJ	29	

Ganzeneiland	6642DJ	31	
Poldervaart	6642CX	42	
Poldervaart	6642CX	44	
Poldervaart	6642CX	46	
Poldervaart	6642CX	48	
Binnenvaart	6642CT	29	
Poldervaart	6642CT	31	
Poldervaart	6642CT	33	
Poldervaart	6642CT	35	
Poldervaart	6642CT	37	
Poldervaart	6642CT	39	
Oude Reekstraat	6642KL	16	
Oude Reekstraat	6642KL	18	
Oude Reekstraat	6642KL	20	
Oude Reekstraat	6642KL	22	
Oude Reekstraat	6642KL	24	
Oude Reekstraat	6642KL	26	
Oude Reekstraat	6642KK	17	
Oude Reekstraat	6642KK	19	
Oude Reekstraat	6642KK	21	
Lagune Singel	6642ER	9	
Lagune Singel	6642ER	11	



Aan:
Omwonenden Verlengde Reekstraat 1, Beuningen

Datum : 6 november 2023
Betreft : Herontwikkeling Verlengde Reekstraat 1, Beuningen

Beste meneer/mevrouw,

Zoals u wellicht al wel hebt vernomen is het Hippisch Centrum [REDACTED] aan de Verlengde Reekstraat 1 in Beuningen verkocht. Op korte termijn wordt [REDACTED] de nieuwe eigenaar. Dit hippisch bedrijf is in eigendom van [REDACTED]. [REDACTED] is van plan om de locatie volledig te gaan herontwikkelen. Hij heeft Van Santvoort Advies gevraagd om hem in dit traject te begeleiden. Middels deze brief informeer ik u over deze beoogde herontwikkeling.

Planbeschrijving

Aan de Verlengde Reekstraat 1 te Beuningen is momenteel een manege gevestigd met onder andere twee bedrijfswoningen, een paardensportcentrum en paardenfaciliteiten. Op de bestaande manege worden 42 volwassen paarden, 28 paarden in opfok en 6 pony's gehouden. [REDACTED] is voornemens om de manege volledig te saneren en her te ontwikkelen tot een gebruiksgericte paardenhouderij.

Het doel van de gebruiksgericte paardenhouderij is het bieden van (vol)pension voor paarden waarvan de eigenaren geen ruimte en/of tijd hebben voor de dagelijkse verzorging van het paard. Tegen een maandelijks tarief biedt de paardenhouderij deze verzorging en alle bijbehorende taken aan voor paard en diens eigenaar. Dit zijn taken zoals binnen en buiten zetten van het paard, het schoonmaken en op strooien van de stallen, het voeren van de paarden etc. Tevens is er de mogelijkheid tot halfpension. Dit houdt in dat de klant de verzorging rondom het paard geheel zelf uitvoert en alleen de paardenboxen en faciliteiten van de accommodatie huurt. Het streven is om kwaliteit te bieden voor zowel paard als eigenaar. Door de wensen en behoeften te bespreken staat tevredenheid en het welzijn van mens en dier hoog in het vaandel. De paardenhouderij biedt kwaliteit en professionaliteit waarbij het welzijn van de klant en het paard centraal staan.

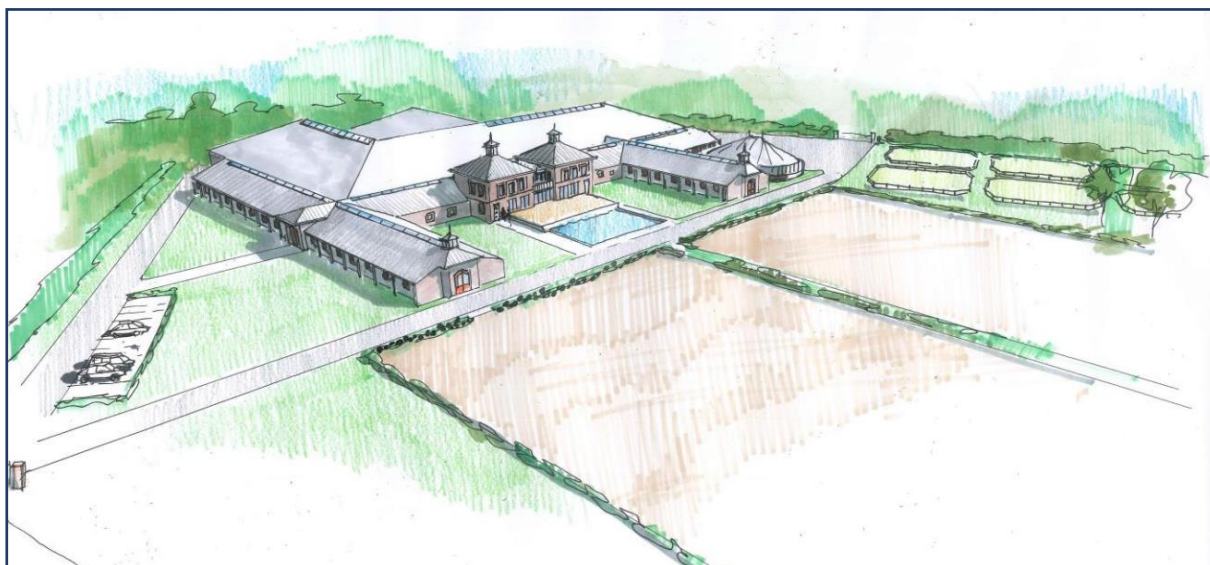
De bestaande bebouwing wordt gesaneerd, omdat deze niet voldoet aan de hedendaagse dierenwelzijnsnormen. Ten behoeve van de nieuwe paardenhouderij worden een rijhal met twee binnenpistes, paardenboxen, wasplaatsen, een zadelkamer, een kantine, een vergaderruimte, een kantoor, een foyer en vier groomverblijven ontwikkeld. De zorg voor paarden is geen 9 tot 5 baan, omdat de paarden dag en nacht zorg nodig hebben. Daarom zullen er vier groomverblijven boven de foyer ontwikkeld worden. Daarnaast worden er twee buitenbakken, een opslagruimte, een stapmolen, een longeercirkel, een bijgebouw en een bedrijfswoning gerealiseerd. De overige gronden zullen in gebruik als paddock, weiland of tuin zijn. Er worden in totaal 56 volwassen paarden gehouden.

Om de plannen mogelijk te maken zal de vorm van het bouwvlak enigszins veranderd moeten worden, zodat alle bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak gebouwd kan worden. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk en zal dus niet toenemen. Echter zal de bebouwingsoppervlakte binnen het bouwvlak met circa 1.400 m² toenemen. Daarnaast heeft het plangebied momenteel een sportbestemming. Binnen de huidige bestemming 'Sport' zijn de gronden bestemd voor het gebruik als manege en de daarbij behorende horeca en detailhandel. Om een gebruiksgericte paardenhouderij te realiseren zal de bestemming veranderd moeten worden naar 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gebruiksgericte paardenhouderij', omdat een gebruiksgericte paardenhouderij niet onder 'Sport' valt. De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gebruiksgericte paardenhouderij' is gericht op een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het trainen en het africhten van paarden van derden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard; hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan. Een gebruiksgericte paardenhouderij richt zich dus niet op het beoefenen van de paardensport en het lesgeven aan derden, waardoor het niet passend is binnen de huidige bestemming.

In onderstaande afbeeldingen zijn een situatietekening en sfeerimpressie van het beoogde bedrijf opgenomen.



Afbeelding 1: Situatietekening



Afbeelding 2: Sfeerimpressie

Status

Er is een concept bestemmingsplan opgesteld, waarmee is aangetoond dat het initiatief in planologisch opzicht voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het concept bestemmingsplan wordt op dit moment op de laatste punten ambtelijk beoordeeld, met als doel dat het ontwerpbestemmingsplan nog dit jaar in procedure wordt gebracht. Gedurende deze procedure wordt u in de gelegenheid gesteld om uw formele reactie op het plan aan de gemeente kenbaar te maken.

Via deze weg willen wij u echter in de gelegenheid stellen om vragen te stellen en eventuele suggesties al in dit stadium aan ons kenbaar te maken, zodat wij deze nog mee kunnen nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor kunt u mailen naar [REDACTED]. Ook wanneer u geen vragen of opmerkingen heeft verzoeken wij u om uw e-mailadres door te geven, zodat wij u over de verdere procedure digitaal kunnen informeren.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,
Mede namens de heer Schepers,
Van Santvoort Advies

[Redacted signature]

Adviseur ruimtelijke ordening & milieu



Programma

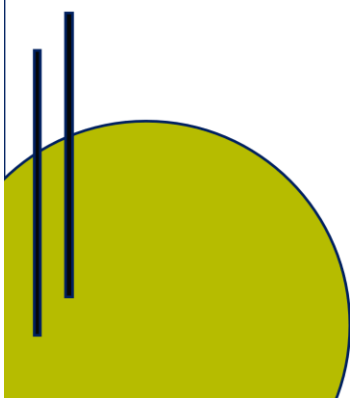
SF Equestrian Stables

Huidige situatie

Beoogde situatie

Landschappelijk inpassingsplan

Vragen?



SF Equestrian Stables

Historie

Visie

Doelstelling

Huidige situatie



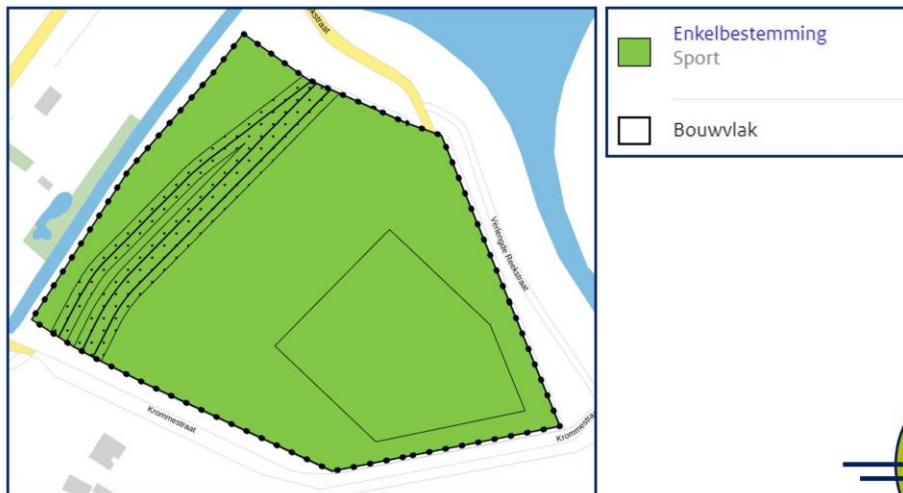
Bestaande voorzieningen:

- Rijhal (4.500 m²)
 - Binnenpiste (60 x 20 m)
 - Binnenpiste (40 x 20 m)
 - 68 paardenboxen
 - Horeca
 - Ruitersportwinkel
- Opslagloods (930 m²)
- 2 bedrijfswoningen
- Buitenpiste (60 x 20 m)
- Paddocks & dierenweides

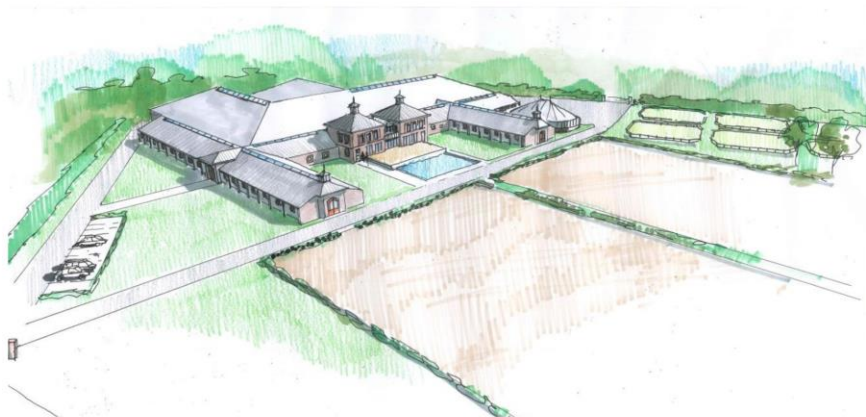
Geldende milieuvergunning:

- 42 volwassen paarden
- 28 paarden in opfok
- 6 pony's

Huidig bestemmingsplan



Beoogde situatie



Bestaande voorzieningen worden volledig gesaneerd:

- Verouderd
- Niet conform huidige dierenwelzijnseisen

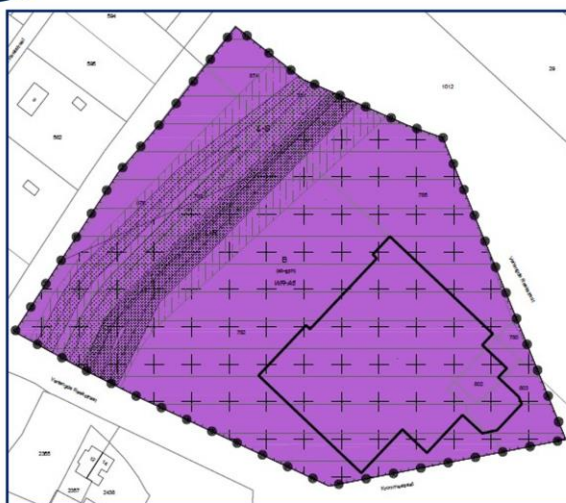
Beoogde situatie



Beoogde voorzieningen:

- Rijhal (6.000 m²)
 - 2 binnenpistes (60 x 30 m)
 - 2 x 28 paardenboxen
 - 2 appartementen (grooms)
 - Foyer/kantine
- Opslagloods (450 m²)
- Één bedrijfswoning
- 2 x Buitenpiste (80 x 50 m)
- Longeercirkel (diameter 18)
- Stappmolen (diameter 18)
- Paddocks
- Weides
- Parkeerplaatsen

Beoogd bestemmingsplan



Legenda	
	Plangebied
Enkelbestemmingen	
	Bedrijf
Dubbelbestemmingen	
	Leiding - Gas
	Leiding - Riol
	Waarde - Archeologie 6
Gebiedsaanduidingen	
	overige zone - bodemverstoringen
	overige zone - attentiegebied archeologisch onderzoeksgebied
Functieaanduidingen	
	specifieke vorm van bedrijf - gebruikgerichte paardenhouderij
Bouwvlakken	
	bouwvlak
Figuren	
	hartlijn leiding - gas
	hartlijn leiding - riool

Landschappelijk inpassingsplan



Hoofdentree Verlengde Reestraat:

- Rijhal & bedrijfswoning oostzijde
- Rijbakken, paddocks en weides westzijde

Hoofdas wordt geaccentueerd door een dubbele bomenrij

Tweede as vanuit rijhal tussen rijbakken

Derde as tussen paddocks

Groene rand op erfgrans en groene buffers verspreid over het terrein vergroenen het zicht op het plangebied.

Nog vragen?

ADRES

Berg 2 | 5671 CC | Nuenen

TELEFOONNUMMER

040 2833 708

E-MAILADRES

advies@vansantvoort.nl

