

Ruimtelijke onderbouwing



Oudeweg 62 te Nootdorp



Colofon

Gemeente	Pijnacker-Nootdorp
Planlocatie	Oudeweg 62 2631 PB Nootdorp
Datum	24-3-2021
Status	Concept
Opgesteld door	Van Dun Ontwerp & Planologie Dorpsstraat 54 5113 TE Ulicoten T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@ontwerp-planologie.nl I. www.ontwerp-planologie.nl
Auteur	Rosa Daamen
Projectleider	Martijn Gerards
Projectnummer	17085.010

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Geldend planologisch regime.....	6
1.4. Procedure.....	7
1.5. Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving	8
2.1. Bestaande situatie.....	8
2.2. Beoogde situatie	10
3. Beleidskader	12
3.1. Rijksbeleid	12
3.1.1. De Nationale Omgevingsvisie.....	12
3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking.....	13
3.2. Provinciaal beleid	14
3.2.1. Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland.....	14
3.2.2. Kwaliteitskaarten	15
3.3. Gemeentelijk beleid	18
3.3.1. Structuurvisie	18
3.3.2. Toekomstvisie en werkboek Oostland	18
3.3.3. Bestemmingsplan	19
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten	20
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
4.2. Waterhuishouding	21
4.2.1. Waterrelevant beleid	21
4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	23
4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie	23
4.3. Natuur.....	24
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	24
4.3.2. Wet natuurbescherming	25
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	28
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde	28
4.4.2. Archeologie	29
4.5. Ammoniak	29
4.6. Bodemkwaliteit	29
4.7. Bedrijven en milieuzonering	30
4.8. Geur	31
4.9. Geluid	33
4.10. Verkeer en parkeren.....	33

4.10.1.	Verkeer.....	33
4.10.2.	Parkeren.....	34
4.11.	Luchtkwaliteit	34
4.12.	Externe veiligheid.....	36
4.12.1.	Regelgeving	36
4.12.2.	Toetsing aan beleid.....	37
4.13.	Technische infrastructuur	38
4.14.	Volksgezondheid	38
5.	Juridische planbeschrijving	39
5.1.	Toelichting verbeelding.....	39
5.2.	Toelichting regels.....	39
6.	Uitvoerbaarheid.....	40
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid.....	40
6.2.	Planologische afweging.....	40
7.	Bijlagen	41

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van het plangebied, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Oudeweg 62 te Nootdorp exploiteren initiatiefnemers sinds 2004 het manegebedrijf Hippisch Centrum Nootdorp (HCN). Op de locatie worden al sinds 1954 manege activiteiten uitgeoefend. Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande Hippisch Centrum Nootdorp aan de Oudeweg 62 te Nootdorp uit te breiden. Er zijn verschillende redenen waaruit de noodzaak van de gewenste uitbreiding blijkt:

- Er is een grote vraag aan paardrijlessen en momenteel is er een lange wachtlijst voor paardrijlessen;
- De huidige voorzieningen zijn overbezet, waardoor vaak de mogelijkheid ontbreekt om de rijbak te gebruiken;
- De eisen van klanten en vanuit de maatschappij zijn veranderd. Klanten eisen voldoende mogelijkheden om veel gebruik te kunnen maken van de aanwezige voorzieningen en ze eisen grotere stallen. Vanuit de maatschappij is ook de wens voor een verbetering van het dierenwelzijn gegroeid, waardoor grotere paardenboxen, stapmolens en paddocks gewenst zijn.

De gewenste uitbreiding zal bestaan uit een nieuw bedrijfsgebouw (circa 4.920 m²) met daarin een overdekte rijhal, paardenboxen (95 stallen) en opslagruimte. Daarnaast wil initiatiefnemer 66 paardenboxen, een tweede overdekte stapmolen (doorsnede 15/20m), een longeercirkel (doorsnede 15/20m), paddocks (10 x 15 meter), een buitenrijbaan (wedstrijdpiste springtuin circa 3.000 m²) en een parkeerterrein aanleggen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oudeweg 62 te Nootdorp, wat is gelegen tegen de rand van Nootdorp aan. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Nootdorp, sectie C, nummers 5026, 5652, 2751, 1041 en 5824. Afbeelding 1 geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in de omgeving, plangebied rood omcirkeld

1.3. Geldend planologisch regime

Het huidige planologische regime voor het plangebied is vervat in het bestemmingsplan 'Duurzame glastuinbouwgebieden', aldus 24-02-2011 vastgesteld. De regels en toelichting zijn gewijzigd in de bestemmingsplannen '1^e herziening duurzame glastuinbouwgebieden' aldus 27-10-2016 vastgesteld en 'partiële herziening agrarische glastuinbouwbestemming,' aldus 19-12-2019 vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen en aanduidingen van toepassing op het plangebied zoals weergegeven op Afbeelding 2. Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Verzamelplan 2012', aldus vastgesteld 12-12-2013. De regels van dit bestemmingsplan zijn gewijzigd in het bestemmingsplan 'parapluusbestemmingsplan implementatie standaardregels', aldus vastgesteld d.d. 19-03-2020. Conform het bestemmingsplan 'Verzamelplan 2012' zijn de bestemmingen van toepassing op het plangebied zoals weergegeven op Afbeelding 3.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden', plangebied rood omkaderd



Afbeelding 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Verzamelplan 2012', plangebied rood omkaderd

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' is het exploiteren van een manege niet toegestaan.

1.4. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor deze planlocatie wordt de procedure doorlopen die hoort bij het veegplan van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

1.5. Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van het plangebied, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

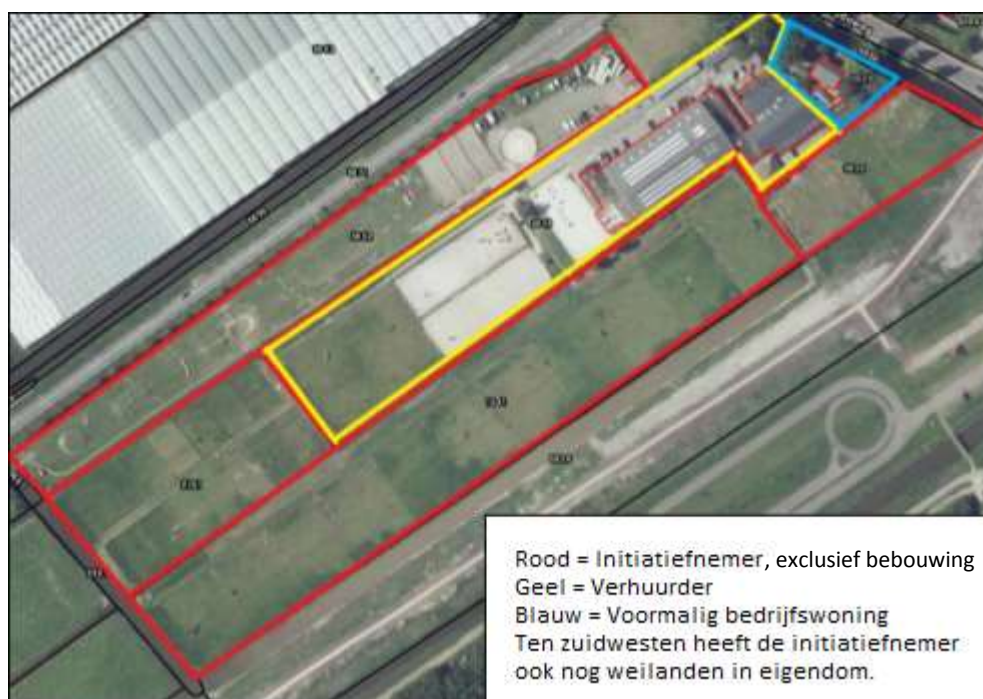
2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Bestaande situatie

Aan de Oudeweg 62 te Nootdorp exploiteren initiatiefnemers sinds 2004 het manegebedrijf Hippisch Centrum Nootdorp (HCN). Op de locatie worden al sinds 1954 manege activiteiten uitgeoefend. Initiatiefnemer huurt het manegebedrijf en is eigenaar van diverse omliggende gronden. De manege heeft een groot klantenbestand (circa 600 klanten) en een vergunning d.d. 19 augustus 2009 voor het houden van 50 volwassen paarden, 3 paarden in opfok en 45 pony's (Thans: melding in het kader van het Activiteitenbesluit + OBM). Daarnaast werken er 6 vaste medewerkers, 4 zzp-ers en zijn er meerdere vrijwilligers. Ongeveer de helft van de klanten komt uit Pijnacker-Nootdorp. Het overige deel komt uit de omgeving Den Haag, Rijswijk, Voorburg. De manege is aangesloten bij de FNRS (Federatie Nederlandse RuiterSport centra, de landelijke branche organisatie van paarden(sport)bedrijven) en KNHS (Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie) en beschikt over het veiligheidscertificaat Stichting Veilige Paardensport.

De bebouwing die initiatiefnemer huurt is in eigendom van de verhuurder. De omliggende gronden zijn in eigendom van initiatiefnemer. De eigendomssituatie van het plangebied is weergegeven in Afbeelding 4.



Afbeelding 4: Luchtfoto eigendomssituatie plangebied

De volgende bebouwing en voorziening zijn in de huidige situatie aanwezig op de bedrijfslocatie, zie Afbeelding 5:

1. Paardenstal/overdekte uitloop/kleine rijbak/kantine
2. Buitenrijbakken
3. Voormalige bedrijfswoning
4. Buitenrijbak
5. Opslag trailers en parkeervoorzieningen
6. Longeercirkel
7. Paddocks

Het bouwvlak heeft in de bestaande situatie een oppervlakte van 14.550 m². De totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 3.416 m².



Afbeelding 5: Aanwezige bebouwing en voorzieningen binnen het plangebied

De bedrijfswoning is gerealiseerd in een bestaand bedrijfsgebouw (gebouw nr. 1 op Afbeelding 5). De voormalige bedrijfswoning is van het bedrijf afgescheiden en heeft een woonbestemming (gebouw nr. 3 op Afbeelding 5).

Er worden veel activiteiten georganiseerd door het bedrijf en het bedrijf is derhalve een grote sociale en economische drager in de omgeving. Naast de reguliere paardrijlessen worden er wedstrijden (3x per maand), clinics (1x per maand), ponykampen, pimp my pony en pret met shet (vanaf 6 jaar), carrousel en voltige, oefencross, kinderfeestjes, sinterklaasfeesten en de Nootdorpse dressuurdagen georganiseerd. In de omgeving zijn recreatie- en bosgebieden Dobbeplass, Delftse Hout, Bieslandse Polder en de Balij gelegen, waarvan veelvuldig gebruik wordt gemaakt bij het buitenrijden. Daarnaast is aan de manege gevraagd om als erkend Natuurpoort te gaan dienen. Natuurpoorten zijn startpunten voor een prachtige fiets-, wandel- of ruitertocht in de natuur. Er zal derhalve worden bijgedragen aan een betere verbinding van de stedelijke structuur met de natuurgebieden.

Het bedrijf is erg maatschappelijk betrokken. Zo is het bedrijf een professioneel opleidingsbedrijf voor BBL en BOL leerlingen voor maatschappelijke stages. Verder wordt er gewerkt met WIA herintreders, medewerkers vanuit de reclassering (200 taakstraffen per jaar) en asielzoekers. Ook wordt paardrijles mogelijk gemaakt voor mensen met een beperking en biedt het bedrijf sport aan voor militairen en andere medewerkers van defensie. Hippisch Centrum Nootdorp ondersteunt initiatiefnemers bij lokale evenementen zoals de Nootdorpse draverij. Ook zorgt het bedrijf zo'n 35x per jaar voor een paard bij evenementen, zoals de begeleiding tijdens het sinterklaasfeest.

Momenteel is er voor paardrijlessen een wachtlijst van circa 90 personen, die gemiddeld vier maanden moeten wachten. De binnenrijbak is te druk bezet, zo'n 8 uur op maandag, dinsdag en donderdag, zo'n 9 uur op woensdag en vrijdag en op zaterdag zo'n 10 uur per dag. Dit zorgt ervoor dat er

beperkte mogelijkheden zijn voor de pensionklanten om binnen te rijden. De eisen van klanten ten aanzien van voorzieningen zijn enorm gegroeid en de hele paardensector wordt professioneler. Klanten eisen voldoende mogelijkheden om binnen te rijden, een goede bodem in de rijbakken, grotere stallen dan gebruikelijk was, veel gebruik van de stapmolen, luxe poets- en was mogelijkheden zoals een solarium, meer wedstrijden voor de manegeruiter en goede parkeer- en losrijvoorzieningen.

Ook de eisen vanuit de maatschappij ten aanzien van dierenwelzijn zijn aanzienlijk gegroeid. Zo zijn grotere paardenboxen (3,5 x 3 meter) met buitenluiken ten behoeve van onderling contact onderwerp van gesprek. Net als stapmolens ten behoeve van de noodzakelijke beweging en paddocks (vrije uitloop voor paarden) ten behoeve van sociale contacten tussen paarden onderling.

2.2. Beoogde situatie

Gezien de grote vraag aan rijlessen, de overvolle bezetting van de huidige voorzieningen, de veranderende eisen van klanten en de hogere eisen vanuit de maatschappij en dan met name vanuit het oogpunt van dierenwelzijn is initiatiefnemer voornemens om het Hippisch Centrum Nootdorp uit te breiden.

In de beoogde situatie wordt een nieuw bedrijfsgebouw (circa 4.920 m²) gerealiseerd met daarin een overdekte rijhal, paardenboxen (95 stallen) en opslagruimte. Daarnaast wil initiatiefnemer 66 paardenboxen, een tweede overdekte stapmolen (doorsnede 15/20m), een longeercirkel (doorsnede 15/20m), paddocks (10 x 15 meter), een buitenrijbaan (wedstrijdpiste springtuin circa 3.000 m²) en een parkeerterrein aanleggen. De kantine zal uitkijken over de bestaande buitenrijbanen en de springtuin die centraal in het plangebied liggen. In totaal zal de manege 160 paardenboxen in gebruik gaan nemen. Naar verwachting zullen er circa 106 paarden en circa 54 pony's op de manege gehouden worden. Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van toename van het verhard oppervlak van ten hoogste 3.416 m² naar ten hoogste 7.800 m². Om de beoogde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mogelijk te maken zullen de enkelbestemming en het bouwvlak worden vergroot op de verbeelding van 14.550 m² naar 52.771 m². In Afbeelding 6 is de inrichting van de beoogde bedrijfssituatie weergegeven.

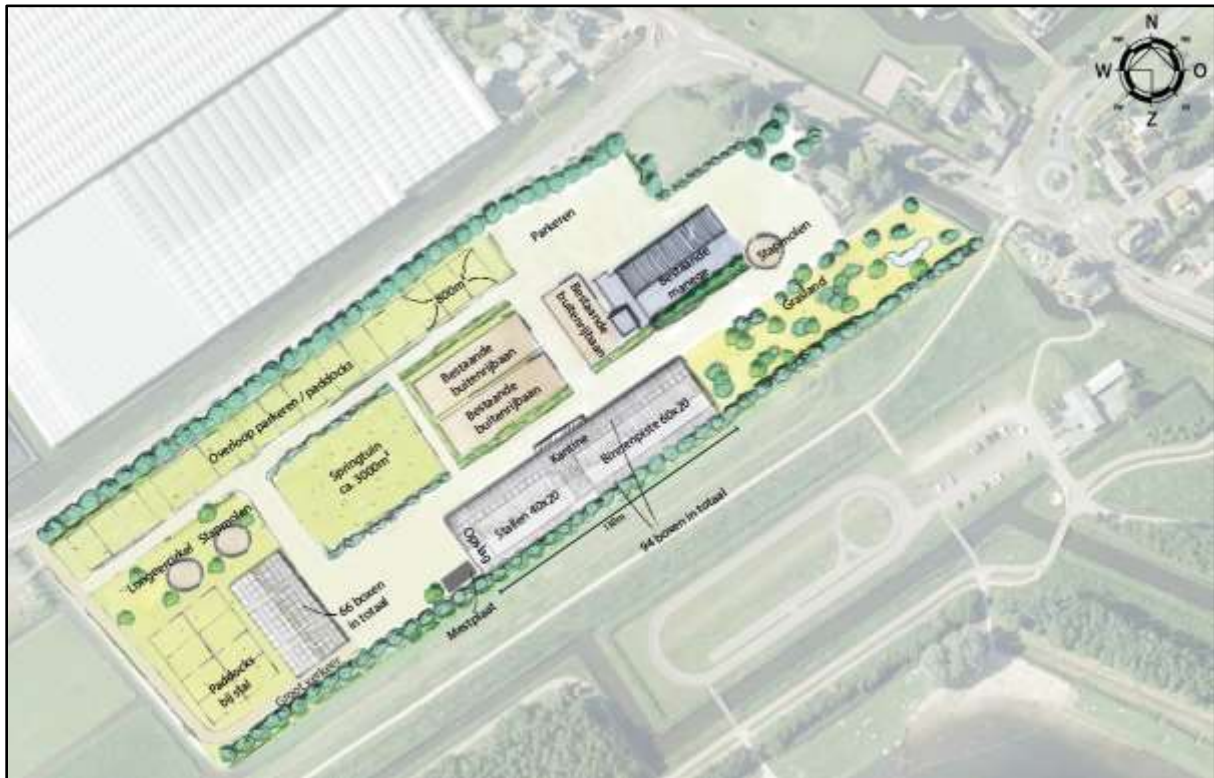
Initiatiefnemer wenst een horecagelegenheid welke in principe ondersteunend is aan de manege. De eventuele ontwikkeling van de locatie naar een 'Natuurpoort' kan wel voor meer bezoekers zorgen die niet enkel voor de manege komen. Natuurpoorten zijn startpunten voor een prachtige fiets-, wandel- of ruitertocht in de natuur. Er zal derhalve worden bijgedragen aan een betere verbinding van de stedelijke structuur met de natuurgebieden.

Het is de wens van initiatiefnemer om met de manege de maatschappelijke betrokkenheid nog meer te vergroten. Naast een kleinschalige ondergeschikte horecagelegenheid wil initiatiefnemer derhalve ook dagopvangactiviteiten plaats laten vinden op de bedrijfslocatie aan de Oudeweg 62 te Nootdorp. De dagopvang zelf is nog in ontwikkeling en zal worden geëxploiteerd op een andere locatie in de nabije omgeving. De dagopvang zal ik elk geval op loopafstand geëxploiteerd gaan worden. Op de manege kunnen vele dagbestedingsactiviteiten worden uitgevoerd rondom het verzorgen van de dieren en het uitvoeren van stalwerkzaamheden.

Aan de zuidwestzijde van de bedrijfslocatie zal een directe ontsluiting naar de Braslaan komen. Deze ontsluiting wordt de hoofdingang voor gemotoriseerd verkeer. Langzaam verkeer zal via de ingang aan de Oudeweg het terrein op komen. Het groot verkeer zal enkel in een lus om de 66 boxen heenrijden en niet verder het terrein oprijden om gevaarlijke situaties te voorkomen.

De gemeente wil in de toekomst mogelijk een rotonde realiseren in de bocht van de Braslaan. Dit betekent dat de directe ontsluiting aan de Braslaan zal moeten komen te vervallen. Vanaf de rotonde zal dan echter ook een nieuwe afslag in zuidoostelijke richting worden aangelegd. Deze afslag zal aan de overzijde van de sloot grenzend aan het plangebied komen te liggen. Vanaf deze afslag zal dan een directe ontsluiting van het plangebied over de sloot worden gecreëerd. Op deze manier is dus al rekening gehouden met een eventuele rotonde in de bocht van de Braslaan. Zo worden de plannen van de gemeente niet belemmerd en worden extra hoge kosten vermeden.

De landschappelijke inpassing houdt rekening met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving. In Afbeelding 6 is de inrichting van de beoogde bedrijfssituatie inclusief de landschappelijke inpassing weergegeven. Aan de zijde van de Braslaan wordt een houtsingel geplaatst om de geparkeerde trailers uit het zicht van de voorbijgangers te houden. Aan de zuidzijde zal eenzelfde houtsingel geplaatst worden die ervoor zorgt dat de longecirkel, stamplen, mestplaats en de nieuwe hal nauwelijks zichtbaar zijn van buitenaf. De houtsingel zal er ook voor zorgen dat het plan binnen de groene omgeving past. In Bijlage 1 is het landschappelijke inpassingsplan op schaal opgenomen. De beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in Bijlage 2. In deze paragraaf wordt de gewenste inrichting van het plangebied omschreven op basis van verschillende elementen.



Afbeelding 6: Situatietekening beoogde situatie

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het ruimtelijke rijksbeleid, het provinciaal en het gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

Het ruimtelijke relevante rijksbeleid is vervat in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hier wordt in de navolgende paragrafen achtereenvolgens aan getoetst.

3.1.1. De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendige manege, welke is gelegen tussen stedelijk gebied en natuurgebieden. De manege combineert sport- en ontspanning met educatieve, sociale en maatschappelijke functies. Zo is het bedrijf een professioneel opleidingsbedrijf voor BBL en BOL leerlingen voor maatschappelijke stages. Verder wordt er gewerkt met WIA herintreders, medewerkers vanuit de reclassering (200 taakstraffen per jaar) en asielzoekers. Ook wordt paardrijles mogelijk gemaakt voor mensen met een beperking en biedt het bedrijf sport aan voor militairen en andere medewerkers van defensie. Daarnaast wil initiatiefnemer een kleinschalige ondergeschikte horecagelegenheid realiseren en dagopvangactiviteiten plaats laten vinden op de bedrijfslocatie aan de Oudeweg 62 te Nootdorp. De dagopvang zelf is nog in ontwikkeling en zal worden geëxploiteerd op een andere locatie in de nabije omgeving. De dagopvang zal ik elk geval op loopafstand geëxploiteerd gaan worden. Op de manege kunnen vele dagbestedingsactiviteiten worden uitgevoerd rondom het verzorgen van de dieren en het uitvoeren van stalwerkzaamheden. Het plan past binnen de prioriteiten van de NOVI, aangezien functies gecombineerd worden en de manege past binnen de kenmerken en identiteit van het gebied.

3.1.2. Ladder duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing in geval van een stedelijke ontwikkeling. Dit is wettelijk vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van dit artikel in werking getreden. Sindsdien dient een ruimtelijke besluit, waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een verantwoording te bevatten over de behoefte aan die ontwikkeling. Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt dient daarbij verantwoord te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De norm voor een stedelijke ontwikkeling is inhoudelijk open voor interpretatie en dient derhalve onder specifieke omstandigheden nader ingevuld te worden. De Raad van State heeft de norm sinds de inwerkingtreding van het artikel echter al veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
- Rol van de provincie

Wanneer een rechtsvraag positief kan worden beantwoord dient de Ladder verder te worden doorlopen. Wanneer een rechtsvraag negatief wordt beantwoord is de Ladder niet (verder) van toepassing of kan niet aan de Ladder worden voldaan.

a. Voorziet het besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Om te kunnen bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling spelen de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling een belangrijke rol. Beoordeeld dient te worden of een manege valt onder één van de genoemde 'stedelijke ontwikkelingen' in de Bro. Verder dient de in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ander stedelijke voorzieningen'. Een manege is niet onder een van de categorieën te scharen, behalve mogelijk de categorie 'andere stedelijke voorzieningen'. Uit de handreiking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uit 2013 blijkt dat hieronder wordt verstaan: 'accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure'. Uit de jurisprudentie blijkt dat een manege aangewezen dient te worden als een accommodatie voor indoor sport, zie ABRvS van 24 februari 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:484). Een manege behoort dus tot een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Bro.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in kleinschalige bedrijfsbebouwing, het plandeel met de bedrijfsbestemming beperkt van omvang is en beperkte gebruiksmogelijkheden biedt, voorziet dit plan in zoverre niet in een stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)). Zo kan een ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt als het bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m². In de beoogde situatie wordt een nieuw bedrijfsgebouw (circa 4.920 m²) gerealiseerd met daarin een tweede overdekte rijhal, paardenboxen (95 stallen) en opslagruimte. Daarnaast wil initiatiefnemer een tweede overdekte stapmolen (doorsnede 15/20m), langeercirkel (doorsnede 15/20m), 66 paardenboxen (circa 1.580 m²), paddocks, een buitenrijbaan (wedstrijdpiste springtuin circa 45 x 60 meter) en een parkeerterrein aanleggen.

Gezien de aard en omvang van het initiatief kan dus worden geconcludeerd dat er hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

b. Voorziet het besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het geldende planologische regime kan de aanwezige bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' ter plaatse van het plangebied volledig worden bebouwd met kassen en andere bedrijfsgebouwen, mits aan de bouwregels wordt voldaan. Naar aard en omvang zal de functiewijziging leiden tot een afname van de bebouwingsmogelijkheden. In totaal zal de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de manege in de beoogde situatie namelijk toenemen met 4.384 m². Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De beoogde ontwikkeling is dan ook in beginsel Laddervrij. Als de Ladder niet van toepassing is, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt uitgebreid uiteengezet in Hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Uit de ladder van duurzame ontwikkelingen blijkt dat het niet gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het hierbij gaat om een ontwikkeling waarbij er geen nieuwe beslag op de ruimte wordt gelegd ten opzichte van het geldende planologisch regime. Dit betekent dat verder uitwerking van de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is vervat in de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland', het 'Programma ruimte' en de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland'.

3.2.1. Omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- en juridisch instrumentarium kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De Omgevingsvisie Zuid-Holland en het Programma ruimte worden gezamenlijk beschouwd als de langetermijnvisie voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het strategisch beleid van de provincie Zuid-Holland wordt beschreven in de Omgevingsverordening. Al het ruimtelijk relevante operationele beleid is vervat in het Programma ruimte. In de Omgevingsverordening Zuid-Holland is het beleid uitgewerkt in ruimtelijke regelgeving. Hierin staat het doel voorop en niet de manier waarop het doel bereikt moet worden. Enkel waar dit noodzakelijk is worden kaders en randvoorwaarden gesteld aan ruimtelijke plannen.

Voortdurende bewegingen in samenleving, economie en milieu verminderen de voorspelbaarheid van ontwikkelingen. De rol van de provincie is het belang van het op orde brengen, beter benutten en verder opwaarderen van de bovenlokale netwerken, landschapsstructuren en verstedelijkingspatronen behartigen. De behoefte van de gebruikers staat hierin centraal. Vanuit dit oogpunt wordt het ruimtelijke beleid niet afgestemd op een voorspelling van een 'eindsituatie 2030', maar op de ambities van de provincie. De bestaande situatie geldt als vertrekpunt en de maatschappelijke vraag vormt de leidraad voor het handelen.

Het Zuid-Hollandse Deltalandschap wordt gekarakteriseerd door een stedelijk landschap bestaande uit een vooral door het water bepaald netwerk van moderne én historische stedelijke kernen, internationale economische complexen en prachtige open gebieden. Met dergelijke landschapskarakteristieken onderscheidt de provincie zich. Hier wil de provincie dan ook op door bouwen. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap en het handelen van de provincie:

1. Ruimte en publiek investeringskapitaal zijn schaars, daarnaast dienen zich in bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aan. Het heeft dan ook de voorkeur om te benutten wat er al is, eventueel door opwaardering, en niet meteen over te gaan tot stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden.
2. In Zuid-Holland komt een groot aantal krachtige economische clusters en topsectoren voor. Om de concurrentiepositie te vergroten is het innoverend vermogen van mensen en bedrijven van belang. Zo staan er (agglomeratie)voordelen wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar verkeren. De Zuidelijke Randstad en de grote economische complexen in Zuid-Holland

hebben de potentie om één grote agglomeratie te vormen. Dit biedt vele schaal- en clustervoordelen. De ambitie is dan ook om de agglomeratiekracht van de provincie te vergroten.

3. Een evenwicht in samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde resulteert in ruimtelijke kwaliteit. Door in te spelen op aanwezige kwaliteiten in de omgeving en specifieke kwaliteiten toe te voegen die te maken hebben met de hedendaagse samenleving wordt met ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.
4. De provincie Zuid-Holland wil maatschappelijke en economische kansen benutten om te transformeren naar een energie- en waterefficiënte samenleving.

De ruimtelijke impact van een ontwikkeling is van belang om te bepalen dat een ontwikkeling past in de omgeving. De volgende uitgangspunten worden hiervoor gehanteerd:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling passend is.
2. Een ontwikkeling die aansluit bij de aard en schaal van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op de gebiedskwaliteiten.
3. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, hoe groter de ruimtelijke impact en eerder ze provinciale ambities raken.
4. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonder of kwetsbaar is.

Het provinciale ruimtelijke beleid is er op gericht om richting en ruimte te geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is uiteengezet in de 'kwaliteitskaarten', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Deze kaarten vormen een handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

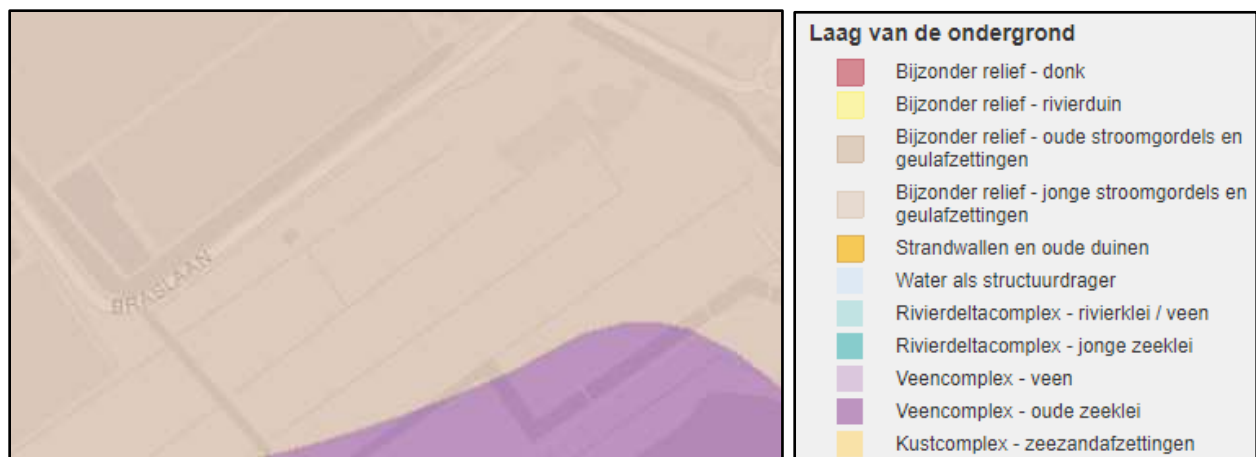
3.2.2. Kwaliteitskaarten

Om de gebiedskwaliteiten van de provincie inzichtelijk te maken zijn in samenwerking met decentrale overheden en andere partijen in de regio gebiedsprofielen opgesteld. Een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied is namelijk van gezamenlijk belang. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. Ze hebben dan ook de status van een handreiking, nadrukkelijk niet van een toetsingskader.

De gebiedsprofielen zijn vervat in een viertal kwaliteitskaarten met bijbehorende richtpunten:

1. Laag van de ondergrond: bevat de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen.
2. Laag van cultuur- en natuurlandschappen: er worden drie deltalandschappen onderscheiden, het rivierdeltalandschap, het kustlandschap en het veenlandschap.
3. Laag van de stedelijke occupatie: gericht op het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.
4. Laag van de beleving: bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor behoud of versterking van de belevingswaarde van de betreffende plek.

Voor de locatie aan de Oudeweg 62 te Nootdorp zijn de kaartlagen 'Laag van de ondergrond', 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen', 'Laag van de stedelijke occupatie' en 'Laag van de beleving' van belang, zie respectievelijk Afbeelding 7, Afbeelding 8, Afbeelding 9 en Afbeelding 10. Op basis van deze kwaliteitskaarten worden de gebiedskwaliteiten van toepassing op de locatie besproken inclusief bijbehorende richtpunten.



Afbeelding 7: Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond'

Conform de kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond' is het plangebied gelegen in 'Bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen'. Binnen het relatief platte Zuid-Holland is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Dit betreffen strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, krekken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning. Het zijn vaak plekken van grote archeologische en aardkundige waarde. Behoud van dit reliëf houdt de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het gebied in stand. Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand. Tevens worden waar mogelijk de archeologische waarden van de structuur meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. **Nader omschrijven na archeologisch onderzoek**



Afbeelding 8: Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen'

Op de kwaliteitskaart 'Laag van de cultuur- en natuurlandschappen' is het plangebied gelegen in 'Droogmakerij (veen)'. Kenmerkend binnen deze droogmakerij zijn het verkavelingspatroon en de lengtesloten. De lengtesloten blijven in de beoogde situatie behouden. Daarna is het behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden van belang. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders. De beoogde bebouwing wordt gesitueerd binnen de bestaande stedelijke structuur en binnen bestaand glastuinbouwgebied.



Afbeelding 9: Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de stedelijke occupatie'

Op de kwaliteitskaart 'Laag van de stedelijke occupatie' is het plangebied gelegen in 'Glastuinbouwgebied' en voor een klein deel in 'Stads- en dorpsrand'. De provincie wenst nieuwe glastuinbouwgebieden zoveel mogelijk binnen of in aansluiting op bestaande glastuinbouwgebieden te concentreren. Ontwikkelingen aan de rand van een glastuinbouwgebied dienen bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dienen ook bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. Er wordt met de beoogde ontwikkeling bijgedragen aan een passende overgangskwaliteit door de beoogde ontwikkeling te combineren met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. In paragraaf 3.3.2 van deze onderbouwing wordt uiteengezet dat conform recentelijk gemeentelijk beleid ter plaatse van het plangebied geen ontwikkeling van glastuinbouw meer gewenst is, omdat de locatie niet meer als toekomstbestendig voor glastuinbouw wordt gezien. De manege is dus passend als overgangsfunctie tussen het stedelijk gebied en de recreatie-/natuurgebieden.



Afbeelding 10: Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de beleving'

Een klein deel ten noordoosten van het plangebied is conform de kwaliteitskaart 'Laag van de beleving' gelegen binnen 'Recreatiegebied'. Recreatieterreinen liggen veelal op de overgang van de stedelijke dynamiek naar het luwe buiten. Ontwikkelingen vergroten de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden. Recreatieve routes dragen bij aan een betere verbinding van de buitenstedelijke groengebieden onderling en met de stedelijke groen- en waterstructuur. Deze beoogde ontwikkeling draagt daaraan bij. Vanuit de manege wordt vaak in de richting van het natuurgebied gegaan om recreatief te rijden. Het uitbreiden van de manege heeft tot gevolg dat de recreatieve functie van het naastgelegen gebied versterkt zal worden, omdat meer ruiters gebruik zullen maken van het recreatiegebied. Daarnaast is aan de manege

gevraagd om als erkend Natuurpoort te gaan dienen. Natuurpoorten zijn startpunten voor een prachtige fiets-, wandel- of ruitertocht in de natuur. Er zal derhalve worden bijgedragen aan een betere verbinding van recreatieve routes tussen de stedelijke structuur en de natuurgebieden.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie, de toekomstvisie en het werkboek Oostland en het bestemmingsplan. De structuurvisie is het strategisch beleidsdocument voor de ruimtelijke ontwikkelingen in een gemeente en de structuurvisie wordt vertaald in het bestemmingsplan. De toekomstvisie laat zien hoe de gemeente het voor ogen heeft om te ontwikkelen tot 2040. In het bestemmingsplan is geregeld welke bestemmingen reeds geregeld zijn binnen de bedrijfslocatie.

3.3.1. Structuurvisie

Gemeente Pijnacker-Nootdorp schets in de structuurvisie Ruimte maken en Ruimte laten, vastgesteld d.d. 24-01-2014, het ruimtelijk beeld voor 2040.

Pijnacker-Nootdorp streeft naar een unieke landstedelijke identiteit in de randstedelijke netwerksamenleving. Waarbij de nabijheid van voorzieningen, werk en vervoer worden gecombineerd met een rustige, ruime, groene en dorpse woonomgeving. Daarbij streeft Pijnacker-Nootdorp naar één groen recreatief buitengebied als een regionaal geheel.

Het lint van de Oudeweg zorgt voor een zachte overgang van landelijk gebied naar stedelijk gebied.

Het uitbreiden van Hippisch centrum Nootdorp versterkt de recreatieve waarde van de omliggende natuurgebieden. Deze natuurgebieden zoals de Delfste Hout en de Dobbelpas zijn een buffer voor de randstad. De uitbreiding zorgt er ook voor dat het plangebied een nette uitstraling krijgt en dat het een goede overloop geeft van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied. De sportgelegenheid is in de nabijheid van de woonomgeving. Daarnaast draagt de landschappelijke inpassing bij aan de groene woonomgeving.

De manege zorgt bovendien voor de nodige werkgelegenheid in de omgeving. Zo worden paardrijlessen gegeven, zal een ondergeschikte horecagelegenheid worden geëxploiteerd en is het bedrijf een professioneel opleidingsbedrijf voor BBL en BOL leerlingen voor maatschappelijke stages. Verder wordt er gewerkt met WIA herintreders, medewerkers vanuit de reclassering (200 taakstraffen per jaar) en asielzoekers.

3.3.2. Toekomstvisie en werkboek Oostland

De gemeente laat doorschemeren hoe ze in 2040 in de metropoolregio Rotterdam-Den Haag willen staan in de Visie op de toekomst van Pijnacker-Nootdorp 2040 (26-06-2012).

De gemeente heeft alle kenmerken van wat een "landstedelijk woonmilieu" wordt genoemd: in Pijnacker-Nootdorp wordt de nabijheid van voorzieningen, werk en vervoer gecombineerd met een rustige, ruime, groene, en dorpse woonomgeving waardoor woonconsumenten en ondernemers zich hier graag vestigden of willen vestigen.

De centrale ruimtelijke opgave schuift van kwantiteit naar kwaliteit en van groei naar beheer. Binnen de ruimtelijke kaders komen de komende decennia ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen tot stand die passen bij de eigenheid van en visie op Pijnacker-Nootdorp. Kwaliteitsverbeteringen in de vorm van modernisering en herstructurering van glastuinbouwgebieden en bedrijvenparken, kleinschalige woningbouw en realisatie van recreatieve functies in het buitengebied. Het beoogde plan draagt bij aan de herstructurering van het glastuinbouwgebied in Nootdorp en is derhalve passend binnen de toekomstvisie.

In februari 2020 is het 'Werkboek Oostland' door de gemeente Pijnacker-Noordorp vastgesteld. Dit document legt de basis voor het ontwikkelen van een strategie die de ruimtelijk-economische structuur van het glastuinbouwcluster in Oostland versterkt, in lijn met de toekomstmogelijkheden van het glastuinbouwcluster. Het Werkboek Oostland is een gezamenlijk product van de projectgroep

Oostland, waarin de gemeenten Pijnacker-Nootdorp, Lansingerland, Zuidplas en Waddinxveen en Provincie Zuid-Holland hebben samengewerkt. Het plangebied is conform het werkboek gelegen binnen het deelgebied glas 'Nootdorp Dwarskade', zie Afbeelding 11. In het werkboek is voor de Dwarskade opgenomen dat dit gebied mag transformeren naar een andere functie. Duurzame glastuinbouw wordt ter plaatse niet langer als toekomstbestendig gezien en functieverandering biedt derhalve kansen voor de 'Dwarskade'. Het uitbreiden van de manege ter plaatse van de enkelbestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' is derhalve passend binnen het gemeentelijk beleid, omdat glastuinbouw conform het werkboek niet meer als toekomstbestendig gezien wordt.



Afbeelding 11: Kansenkaart deelgebieden gemeente Pijnacker-Nootdorp, plangebied geel omcirkeld

3.3.3. Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze onderbouwing beschreven zijn voor de planlocatie de bestemmingsplannen 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' en 'Verzamelplan 2012' geldend.

In de bestemmingsplannen is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk.

Binnen de bestemmingsplannen worden geen binnenplanse en/of wijzigingsbevoegdheden geboden om het ruimtebeslag van Hippisch Centrum Nootdorp uit te breiden. Derhalve is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voor deze planlocatie wordt de procedure doorlopen die hoort bij het veegplan van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen mogelijk significante effecten zal hebben op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren zijn de grenswaarden opgenomen in categorie C14 en D14. Paarden zijn niet opgenomen in categorie C14. In categorie D14 is opgenomen dat een bedrijf m.e.r.-beoordelingsplichtig is indien uitgebreid wordt met meer dan 100 paarden. In de beoogde situatie wordt het aantal paardenboxen uitgebreid van 94 naar 160 paardenboxen. Hiermee blijft de uitbreiding onder de D14 grenswaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Onder de C- en D-drempelwaarde is voor dit initiatief derhalve een vormvrije MER-beoordeling nodig.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen op een MER-beoordeling. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst. Deze ruimtelijke onderbouwing kan dan ook worden beschouwd als vormvrije MER-beoordelingsnotitie.

In overeenstemming met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzagertermijn van het ontwerpbesluit. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het college kan derhalve op basis van deze ruimtelijke onderbouwing een besluit nemen op de vormvrije MER-beoordeling.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie

In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie(verwijst naar een andere website) en een Omgevingsverordening(verwijst naar een andere website). Klimaatverandering, toenemende verzilting, inklinking en het veranderend ruimtegebruik (ook in de ondergrond) vergen aanpassingen van en keuzes in het bodem- en watersysteem, die in veel gevallen invloed hebben op de ruimtelijke ordening. Deze keuzes hebben het achterliggende doel dat Zuid-Holland beschermd blijft en dat het mogelijk blijft om water in zijn vele hoedanigheden beter te benutten. De kwaliteit en functionaliteit van water dienen optimaal te zijn en vragen permanent om verbetering en bescherming. Bij aanpassingen aan het watersysteem gelden twee uitgangspunten: ze zijn klimaatbestendig en de natuurlijke processen krijgen, waar dat kan, meer ruimte of worden beter benut.

Waterschap

Het plangebied ligt in het gebied van het Hoogheemraadschap van Delfland. Op 19 november 2015 heeft Delfland het Waterbeheerplan 2016-2021 (WBP) vastgesteld. In het WBP wordt de strategie voor de uitvoering van de kerntaken voor de komende jaren beschreven. Het WBP is de leidraad voor het handelen van Delfland in de planperiode 2016-2021 en is tevens een uitnodiging aan private, particuliere en publieke partijen om binnen de uitgezette koers met initiatieven te komen.

De werkzaamheden en projecten voor de komende planperiode zijn terug gebracht tot vier speerpunten:

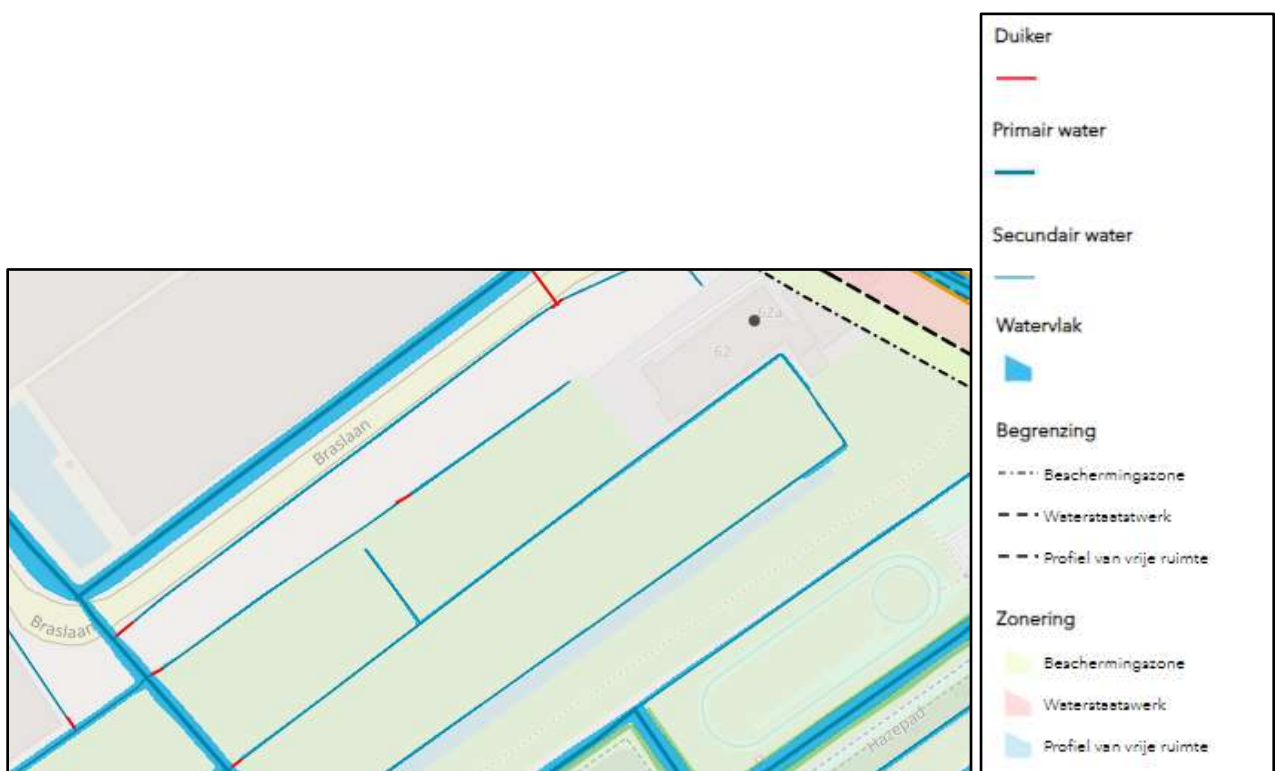
- In stand houden: De waterkeringen, het watersysteem, de ecologische structuren en het afvalwatersysteem worden met beheer verder geoptimaliseerd.
- Investeren: Natte voeten verkleinen door bij het zoeken naar oplossingen om water langer vast te houden, de waterkeringen op orde te houden met oog voor de multifunctionaliteit, de waterkwaliteit te verbeteren en toe te spitsen op de potenties van het gebied en de waterzuiveringen om te bouwen tot zoetwaterfabrieken.
- Samenwerken: Het waterschap kan en doet het niet alleen, de samenwerking in waterbeheer is pluriform van karakter.
- Flexibel en duidelijk: Een flexibel waterschap die rol en houding afstemt op basis van vraagstukken die voorliggen. Er worden duidelijke kaders neergezet maar dogma's zijn er niet.

In de leggers geeft het waterschap voor elk waterstaatswerk aan waaraan deze moet voldoen, wie welk soort onderhoud doet en waar welke regels gelden, zodat alles op orde blijft. Deze regels staan in de Keur Delfland, de bijbehorende Algemene Regels en de beleidsregels. Ook geeft het waterschap

aan waar de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte ligt. De leggerkaart is de digitale verbeelding van de legger. Afbeelding 12 weergeeft een uitsnede van de leggerkaart van het waterschap Hoogheemraadschap van Delfland.

Binnen het plangebied zijn een aantal secundaire wateren gelegen. Deze water zijn in onderhoud bij de aanliggende eigenaren. Enkele delen van de secundaire wateren zullen worden verhard. Voor het aanleggen van straatmeubilair/bruggen over het water zal een vergunning op grond van artikel 3.1 van de Keur Delfland worden aangevraagd of zal een melding worden gedaan. De erfverharding zal de aan- en afvoer van oppervlaktelichamen niet belemmeren en er zullen geen materialen worden gebruikt die het water kunnen verontreinigen.

Tevens is het plangebied voor een klein deel gelegen binnen een beschermingszone. In het vigerende bestemmingsplan is tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. De regels ter bescherming van deze waterzone zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Tevens zijn geen voorzieningen en zijn geen gebouwen voorzien binnen deze beschermingszone.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger Waterschap Hoogheemraadschap van Delfland

Handreiking watertoets

Het Hoogheemraadschap heeft de Handreiking watertoets voor gemeenten vastgesteld. Deze is specifiek geschreven voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. Met deze handreiking wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het Hoogheemraadschap van Delfland procedureel en inhoudelijk omgaat met de watertoets. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de landelijke wet- en regelgeving.

Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Waar mogelijk moeten kansen worden benut om het watersysteem te verbeteren.

In paragraaf 4.2.3 is de inhoudelijke toetsing van de waterhuishoudkundige situatie in de beoogde situatie opgenomen.

Gemeente

De gemeenteraad heeft 30 maart 2017 het Waterklimaatplan en de bijbehorende maatregelenkaart vastgesteld. Het Waterklimaatplan is gemaakt samen met het Hoogheemraadschap van Delfland. Met het plan willen ze de gevolgen van klimaatverandering aanpakken: wateroverlast door hevige regenbuien en watertekort door langdurige droogte.

In het Waterklimaatplan staan zo'n 50 maatregelen die de gemeente en het hoogheemraadschap de komende jaren nemen of voorbereiden. Het waterklimaatplan heeft geen directe invloed op de locaties. Wel worden de aanbevelingen per locatie meegenomen.

In paragraaf 4.2.3 is de inhoudelijke toetsing van de waterhuishoudkundige situatie in de beoogde situatie opgenomen.

4.2.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.2.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Om te zorgen voor een goede afstemming van water en ruimtelijke ordening is gekeken naar hoe in de beoogde situatie met water dient te worden omgegaan. Er is getoetst aan verschillende waterspecten:

Veiligheid en waterkeringen

Zoals reeds benoemd zullen de regels omtrent de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' worden opgenomen in het bestemmingsplan. Tevens zijn geen voorzieningen en zijn geen gebouwen voorzien binnen deze beschermingszone.

Waterkwantiteit

In het bestemmingsplan is opgenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen geen negatieve invloed mogen hebben op de waterhuishoudkundige situatie. Dit betekent dat een toename van het verhard oppervlak, binnen het gebied moet worden gecompenseerd. Hierbij heeft de gemeente haar voorkeur uitgesproken in het Waterklimaatplan 2017-2020 om het water eerst vast te houden, dan te bergen en dan af te voeren. Bij de beoogde ontwikkeling is sprake van toename van het verhard oppervlak van ten hoogste 3.416 m² naar ten hoogste 7.800 m². Er zal echter een poel als retentievoorziening worden aangelegd om het water vast te houden binnen het plangebied. Initiatiefnemer zal verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterpoel.

Afvalwater en riolering

Het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard blijft in de beoogde situatie geloosd op het gemeentelijk riool. Hiervoor zal de vereiste rioolheffing worden betaald. De afvoer van hemelwater zal afgekoppeld worden van het afvalwaterstelsel.

Onderhoud en bagger

In het onderhoud van de watergangen rond het plangebied wijzigt niets ten opzichte van de bestaande situatie.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

De waterkwaliteit mag niet verslechteren. Den Haag en Delfland hebben een bestuurlijke overeenkomst gesloten om de waterkwaliteit van de aanwezige wateren te verbeteren, bijvoorbeeld

door het aanleggen van natuurvriendelijke oevers of vispaaiplaatsen. Tevens mag er geen gebruik gemaakt worden van uitlogende materialen zoals zink en koper. Dergelijke materialen worden in dit geval niet gebruikt. Daarnaast wordt een natuurvriendelijke poel aangelegd om de ecologie in de beoogde situatie te verbeteren, zie Bijlage 1. Er vinden geen aanpassingen plaats met relevantie voor de watersysteemkwaliteit en met impact op ecologie.

Bodem- en grondwater

In de ontwikkeling zijn geen grote kelders of andere ondergrondse constructies gepland. De kelders die gerealiseerd kunnen gaan worden zijn gering in grote en zijn daarnaast niet doorlopend. De verwachting is dat deze constructies geen significante nadelige invloeden oplevert voor de grondwaterstand.

Oppervlaktewater

Delfland heeft de Watersleutel ontwikkeld, een rekentool waarbij op basis van een aantal relevante kenmerken van de ontwikkeling en het watersysteem wordt bepaald hoeveel waterberging moet worden gerealiseerd om de ontwikkeling hydrologisch neutraal te kunnen uitvoeren.

Uit de Watersleutel voor het plangebied blijkt dat er 277,2 m³ extra wateroppervlak gerealiseerd moet worden. De Watersleutel is opgenomen in Bijlage 3. Dit wordt behaald door een retentievijver te realiseren in het noordoosten van het plangebied. Deze retentievijver zal een waterbergende functie van minimaal 277,2 m³ hebben.

Door de aanleg van de retentievijver wordt er voldaan aan voldoende compenserende maatregelen. De retentievijver is in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Er is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoer van het landschappelijk inpassingsplan. Het realiseren de retentievoorziening is op deze wijze tevens geborgd.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

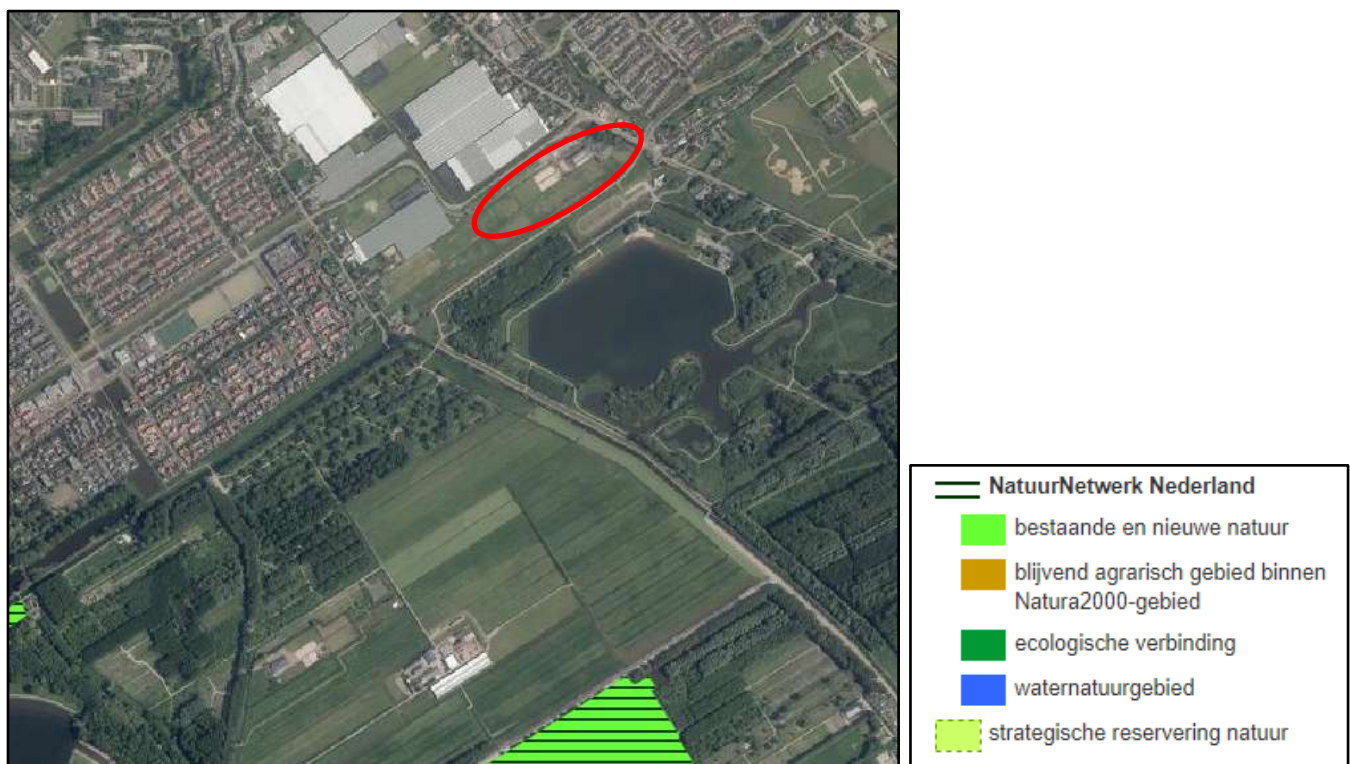
Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een

natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Provinciale natuurwaarden

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Zuid-Holland heeft haar visie ten aanzien van het NNN vervat in de Visie Ruimte en Mobiliteit en het Programma ruimte. De provincie richt zich op het behouden, herstellen en op lange termijn vergroten van de biodiversiteit. Dit kan gekoppeld worden aan maatschappelijke doelen zoals een aantrekkelijk en klimaatbestendig woon- en vestigingsklimaat, waterveiligheid en waterkwaliteit, recreatie en het tegengaan van bodemdaling. Deze doelen kunnen bereikt worden door duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van het NNN en andere natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden.

De begrenzing van het netwerk en de regels ten aanzien van het netwerk zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Op grond van de verordening geldt dat er formeel geen plannen en/of projecten mogen worden uitgevoerd in provinciaal belangrijke gebieden, die een significant hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden. Conform de themakaart 'NatuurNetwerk Nederland' van de Omgevingsverordening is binnen het plangebied geen natuurgebied aanwezig, zie Afbeelding 13. De beoogde ontwikkelingen hebben daarom geen invloed op de concrete ambities voor de natuurgebieden.



Afbeelding 13: Uitsnede themakaart 'NatuurNetwerk Nederland' Omgevingsverordening, plangebied rood omcirkeld

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Westduinpark & Wapendal, Meijendel & Berkheide, De Wilck en Solleveld & Kapittelduinen.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Westduinpark & Wapendal, dat op een afstand van circa 10,6 kilometer ligt.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft op 17 juni 2020 een Kamerbrief gepubliceerd waarin een aantal aanvullende stappen staan die het kabinet zal nemen naar aanleiding van het advies van de Commissie Remkes. Deze publicatie is opgesteld in aanloop naar het Kamerdebat over het eindadvies voor de structurele aanpak van de stikstofproblematiek 'Niet alles kan overal'. In deze publicatie heeft het kabinet als doelstelling gesteld om tijdelijke emissies gedurende de realisatiefase van kleinschalige projecten niet langer te onderwerpen aan gedetailleerde depositieberekeningen. Hiervoor zal onderzoek worden gedaan naar de mogelijkheid om een drempelwaarde voor de realisatiefase van projecten in te stellen. In het kader van deze doelstelling is geen AERIUS-berekening gemaakt van de tijdelijke emissies tijdens de realisatiefase van het initiatief.

Ter plaatse van het plangebied is planologisch reeds glastuinbouw toegestaan. Glastuinbouw gaat gepaard met een aanzienlijke uitstoot van stikstof, door het stoken van gas. Door het wegvallen van deze (mogelijke) emissies en door het wegvallen van de stikstofemissie als gevolg van zware verkeersbewegingen van en naar een glastuinbouwbedrijf zal de toename in het aantal te houden paarden doorgang kunnen vinden. Indien noodzakelijk zal nog een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd voor de beoogde ontwikkeling. Het aspect stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het plan.

Overige storingsfactoren

Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op

omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Oudeweg 62 te Nootdorp, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren bebouwing en de te slopen bebouwing, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan.

Op ... is door ... een ecologische quickscan uitgevoerd waarbij is gecontroleerd of er beschermde soorten in het kader van flora en fauna aanwezig zijn, zie Bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt ...

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde uitbreiding moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale omgevingsverordening blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een molenbiotop. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotop dient in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen te garanderen. Er wordt hieronder getoetst aan de gestelde voorwaarden in artikel 6.25 van de omgevingsverordening:

a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk;

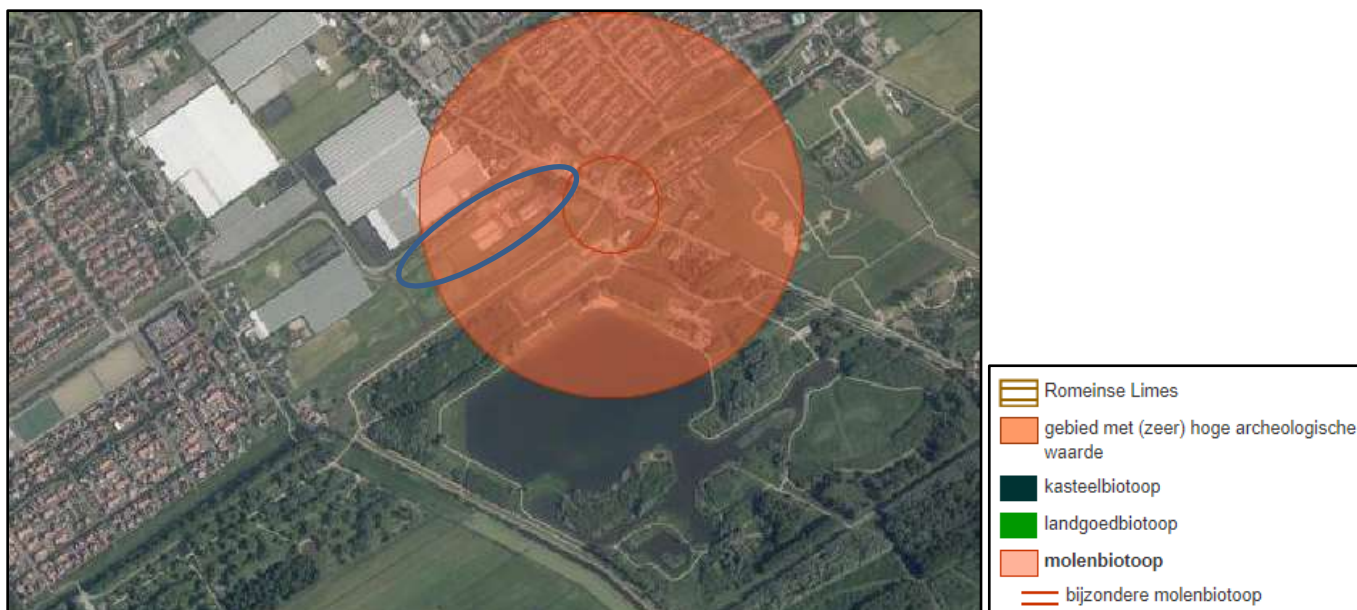
b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:

1°voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wijk;

2°voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wijk.

Binnen een straal van 100 meter van de molen worden geen nieuwe gebouwen opgericht. De nieuwe gebouwen die binnen een straal van 400 meter van de molen wordt gerealiseerd zal een vergelijkbare hoogte krijgen als de naastgelegen, reeds bestaande bebouwing. Het nieuwe bedrijfsgebouw zal komen te liggen op een afstand van circa 200 meter van het middelpunt van de molen. De maximale bouwhoogte mag derhalve niet meer bedragen dan circa 6,5 meter. Bij een stellingmolen mag de hoogte van de stelling worden opgeteld bij de maximale obstakelhoogte. Deze regeling geldt voor nieuw te realiseren bebouwing en aan te leggen opgaande beplanting.

De windvang van en het zicht naar de molen zal door de beoogde ontwikkeling derhalve niet worden verstoord. De molenbiotop is opgenomen op de verbeelding door middel van de dubbelbestemming 'Waarde - Molenbiotop'. In de regels is een beschermende regeling opgenomen, waardoor de bebouwing met zekerheid geen afbreuk kan doen aan de cultuurhistorische waarde van de molen.



Afbeelding 14: Uitsnede kaart Cultureel erfgoed omgevingsverordening, plangebied blauw omcirkeld

4.4.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

In het bestemmingsplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' van de gemeente Pijnacker-Nootdorp hebben de gronden ter plaatse van de beoogde uitbreiding van de manege deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In het bestemmingsplan is opgenomen dat grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 meter en die een oppervlak hebben van meer dan 100 m² niet direct toegestaan zijn. Om deze reden is door ... een archeologisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van te verwachten archeologische waarden.

Uit het onderzoek blijkt..

4.5. Ammoniak

Ammoniak is een belangrijk milieuthema bij veehouderijen. Er is wet- en regelgeving voor het beoordelen van het aspect ammoniak.

In het Activiteitenbesluit zijn voorwaarden opgenomen voor ammoniakemissies afkomstig van veehouderijen. Deze voorwaarden hebben betrekking op het oprichten en uitbreiden van veehouderijen die zijn gelegen in of op minder dan 250 meter van een (zeer) kwetsbaar bos- of natuurgebied. Deze bedrijven mogen hun bedrijf slechts uitbreiden indien de ammoniakemissie na uitbreiding niet hoger is dan het gecorrigeerde emissieplafond. Wanneer de ammoniakemissie op grond van de geldende vergunning lager is dan het gecorrigeerde emissieplafond, mag de ammoniakemissie na uitbreiding niet hoger zijn dan de vergunde ammoniakemissie. Uitzondering hierop betreffen bedrijven waar paarden worden gehouden.

Het aspect ammoniak vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

4.6. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane)

risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

In het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen voor de bescherming van de bodemkwaliteit. Middels het treffen van de beschreven technische maatregelen en voorzieningen is er sprake van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

Naar aanleiding van de geplande uitbreiding van het bouwvlak en de herontwikkeling van de locatie is door.... een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit op de locatie te bepalen en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren. De volledige onderzoeksrapportage is terug te vinden in Bijlage 6.

Op grond van het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat ..

4.7. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. glastuinbouw, sport- en horecafuncties. Aangezien het plangebied is gelegen in de omgevingstype 'gemengd gebied' mag de richtafstand van de VNG-publicatie met één afstandsstap verkleind worden.

Binnen het plangebied worden diverse functies mogelijk gemaakt; een manege met daar aan ondergeschikt kleinschalige horeca en dagopvang. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de meest belastende functie in dat geval maatgevend is voor de milieucategorie. Een manege behoort tot de milieucategorie 3.1 (SBI 931 E), een dagverblijf tot milieucategorie 1 (SBI 8623) en kleinschalige horeca eveneens tot milieucategorie 1 (SBI 5629). Dit betekent dat de manegefunctie maatgevend is voor de milieucategorie. In Tabel 1 zijn de richtafstanden voor een manege tot een gevoelig object opgenomen. Omdat het hier een manege betreft en er dus landbouwhuisdieren (paarden) gehouden worden zijn voor het aspect geur de geurregels uit het Activiteitenbesluit het toetsingskader. Dit wordt

in navolgende paragraaf 4.8 nader toegelicht. Conform de VNG-handreiking is de richtafstand voor gevaar van een manege 0 meter. Uit de VNG-publicatie zijn voor een manege dus alleen de richtafstanden voor stof en geluid van toepassing. Deze bedraagt in beide gevallen 10 meter.

Tabel 1: Richtafstanden VNG-publicatie in gemengd gebied

Type bedrijf:	Milieucategorie:	Richtafstanden in meters:			
		Geur:	Stof:	Geluid:	Gevaar:
Manege	3.1	*	10	10	0

* Voor geur is het Activiteitenbesluit het toetsingskader, dit wordt in de desbetreffende paragraaf nader toegelicht.

Uitgangspunt is dat de bestaande vergunde rechten (o.a. bouwvlak en buitenrijbak) gerespecteerd blijven. De afstand dient daarom gemeten te worden tussen de bouwvlakken. Eigenaren hebben namelijk het recht om binnen een bouwvlak te bouwen. In de bestaande situatie grenst het bouwvlak van de manege aan de bouwvlakken van de woonbestemmingen aan de Oudeweg 60 en de Oudeweg 56. Er wordt in de beoogde situatie dus niet voldaan aan de richtafstanden, maar aangezien in de bestaande situatie het bouwvlak al tegen deze woonbestemmingen aan is gelegen dienen deze rechten gerespecteerd te worden. De gewenste uitbreiding van de manege vindt plaats op een afstand groter dan 10 meter. De afstand van de manege tot omliggende woningen neemt dus niet af. Het zwaartepunt van de manegeactiviteiten zal in de toekomst verplaatsen naar de nieuw te realiseren bebouwing en voorzieningen. Deze voorzieningen en bebouwing liggen op een aanzienlijk grotere afstand dan 10 meter tot de benoemde woonpercelen. Bovendien zal de afstand tussen de toekomstige dierenverblijven en de woningen vergroot worden ten behoeve van het maatgevende aspect geur. Dit wordt in navolgende paragraaf verder uiteengezet. Hierdoor is een uitbreiding van de manege voorstelbaar.

Ook de beoogde nieuwe woningen ten noord- en zuidwesten van de bedrijfslocatie komen tevens op een afstand van meer dan 10 meter van het beoogde bouwvlak te liggen en er zal worden voldaan aan de afstanden tussen de toekomstige dierenverblijven en de beoogde woningen. Dit wordt in paragraaf 4.8 nader uiteengezet.

Op grond hiervan kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.8. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit betreffen wetten waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit hebben tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

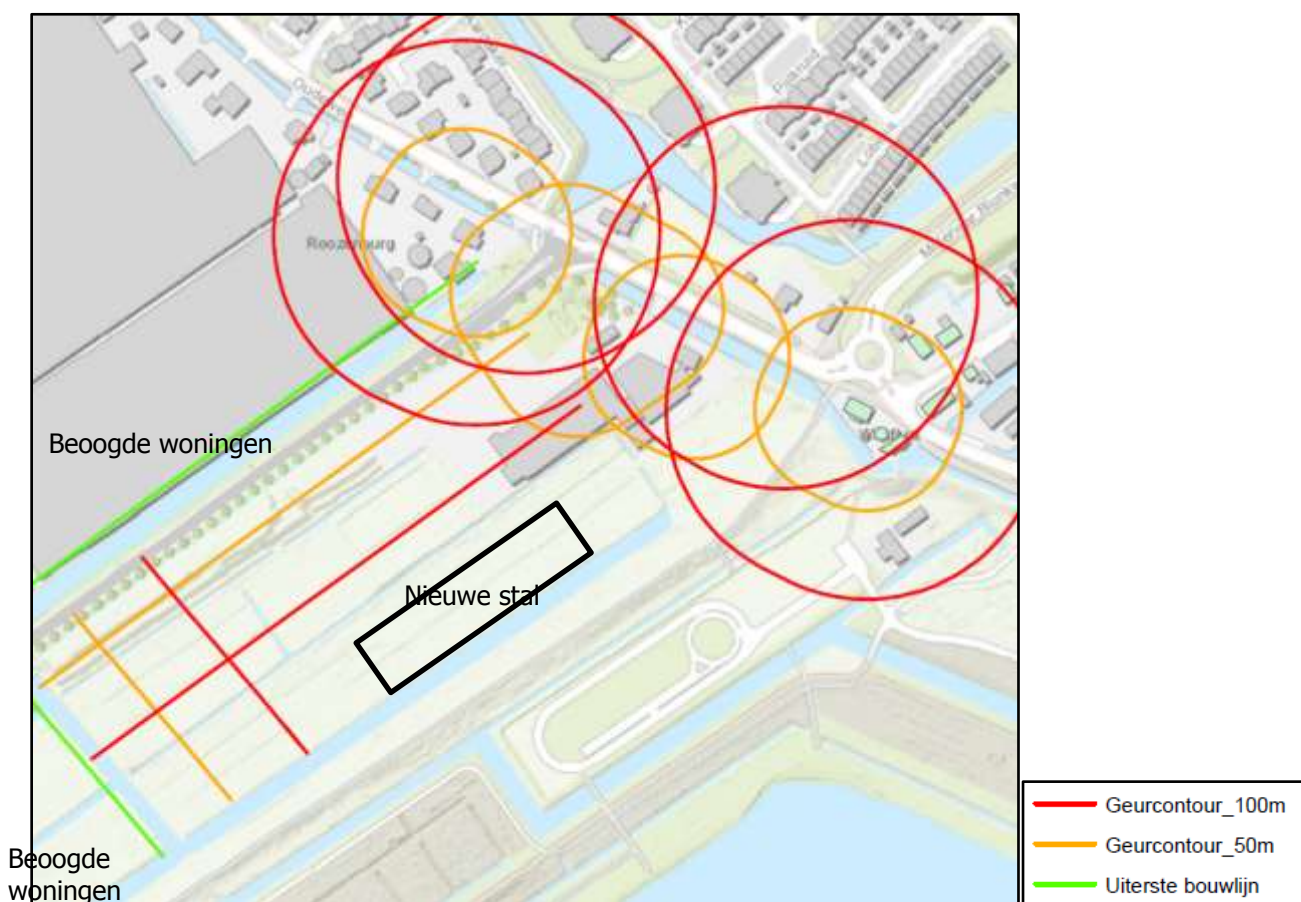
Er wordt met het initiatief geen geurgevoelig object gerealiseerd. Er wordt derhalve geen onevenredige inbreuk gemaakt op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving en het is niet noodzakelijk om het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse inzichtelijk te maken.

In de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen dat de afstand tussen een dierenverblijf waar paarden worden gehouden en een geurgevoelig object ten minste 50 meter dient te zijn, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze afstand 100 meter. Deze afstand dient gemeten te worden tussen het geuremissiepunt en de gevel van de dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Daarnaast is in de Wgh opgenomen dat de afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en een geurgevoelige object ten minste 25 meter dient te zijn, indien het geurgevoelige object in het buitengebied is gelegen. Binnen de bebouwde kom is deze

afstand 50 meter. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de buitenzijde van de paardenstallen tot de gevel van de het dichtstbijzijnde geurgevoelige object.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de genoemde afstanden gemeten te worden tussen de bouwvlakken. Dit om de bestaande rechten en de bebouwingsmogelijkheden van zowel de naastgelegen burgerwoning als de manege te respecteren. Burger en manegehouder hebben namelijk het recht om hun bouwperceel volledig te bebouwen (maximale planologische ruimte). Op Afbeelding 15 zijn de 50- en 100 meter-contour rondom de bestaande woningen aan de Oudeweg weergegeven. Er is te zien dat in de bestaande situatie reeds dieren worden gehouden binnen deze contouren. In dat geval is in de Wet geurhinder en veehouderij bepaald dat je de afstand tot de woningen niet mag verkleinen en het aantal vee niet mag toenemen. Een toename van vee buiten de contouren is wel mogelijk. Het nieuwe bedrijfsgebouw, met daarin de nieuwe stallen is buiten de contouren geprojecteerd. Ten noordwesten en ten zuidwesten van de bedrijfslocatie zullen woningen worden gerealiseerd. Er zijn tevens 50- en 100 meter contouren vanuit de uiterste bouwlijn van deze beoogde woningen opgenomen. De toekomstige dierenverblijven zijn gesitueerd buiten de 50 meter geurcontour. Er wordt derhalve voldaan aan de vaste afstanden voor geur en de uitbreiding in dierenverblijven kan derhalve doorgang vinden. Er zijn slechts paddocks binnen 100 meter van de beoogde nieuwe woningen gerealiseerd, zodat wanneer exact bekend is waar de beoogde woningen in de omgeving gaan komen bepaald kan worden of de paddocks behouden kunnen blijven of niet. Het bedrijfsgebouw en de paardenboxen zijn buiten 100 meter van de uiterste bouwlijn van de beoogde woningen gesitueerd, omdat het kapitaalvernietiging zou zijn om deze bebouwing af te moeten breken en te moeten verplaatsen.

Ook gelden er nog regels ten aanzien van het opslaan van vaste mest. Deze opslag dient op meer dan 50 meter afstand te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Op het beoogd bouwperceel van de manege is voldoende ruimte beschikbaar om deze opslag buiten de 50 meter-contour te situeren.



Afbeelding 15: Geurcontourenkaart met aan te houden afstand tot (beoogde) omliggende woningen

Gezien hetgeen hierboven beschreven kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan geen onevenredige inbreuk maakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van nabij gelegen veehouderijen en dat een goed woon- en verblijfsklimaat wordt gegarandeerd.

4.9. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. De bedrijfswoning binnen het plangebied betreft een reeds bestaand object. Onderzoek naar het wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï of industrielawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Omgekeerd heeft de manege aan de Oudeweg 62 te Nootdorp een geluidsuitstraling op de omgeving. In paragraaf 4.7 is reeds getoetst aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geluid uit de VNG-handreiking. Er kan dus worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.10. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Er dient tevens voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Op beide aspecten wordt in deze paragraaf in gegaan.

4.10.1. Verkeer

Maneges hebben een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Het is derhalve van belang dat er een goede ontsluiting op een verharde weg aanwezig is en er moet voorkomen worden dat er een onevenredige verkeersbelasting op de omgeving ontstaat. Het is niet nodig om voor evenementen die incidenteel plaatsvinden, zoals wedstrijden en andere hippische evenementen, te voorzien in parkeervoorzieningen (aldus de VNG/Sectorraad Paarden Publicatie 'De paardenhouderij in het omgevingsrecht').

Om de verkeersaantrekkende werking van een manege te bepalen wordt aangesloten bij de CROW (publicatie december 2018). In deze handreiking is de verkeersaantrekkende werking van een manege in de rest bebouwde kom vastgesteld op drie verkeersbewegingen van en naar de manege per box per dag. Daar er in de beoogde situatie 66 paardenboxen aan het plangebied worden toegevoegd resulteert dit in de beoogde situatie in een toename op het een weekdaggemiddelde van 198 extra verkeersbewegingen per etmaal. De horecagelegenheid is in principe ondersteunend aan de manege, maar de eventuele ontwikkeling van de locatie naar een 'Natuurpoort' kan wel voor meer bezoekers zorgen die niet enkel voor de manege komen. De horecagelegenheid kan derhalve ook een extra verkeersaantrekkende werking hebben bovenop de toename in verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding in het aantal paardenboxen. Er is vanuit gegaan dat 10 voertuigen per dag van en naar de locatie zullen komen ten behoeve van de 'Natuurpoort'. In werkelijkheid zal dit aandeel een stuk lager liggen, omdat de bezoekers voor de 'Natuurpoort' voornamelijk in het weekend zullen komen. De bezoekers van de dagopvang/zorgboerderij zullen niet zorgen voor extra verkeersbewegingen, omdat deze te voet zullen komen vanaf de dagbestedingsruimte welke op loopafstand gelegen is.

De manege is gelegen aan de Oudeweg en aan de Braslaan. Aan de zuidwestzijde van de bedrijfslocatie zal een directe ontsluiting naar de Braslaan komen. Deze ontsluiting wordt de hoofdingang voor gemotoriseerd verkeer. Langzaam verkeer zal via de ingang aan de Oudeweg het

terrein op komen. Het groot verkeer zal enkel in een lus om de 66 boxen heenrijden en niet verder het terrein oprijden om gevaarlijke situaties te voorkomen.

De gemeente wil in de toekomst mogelijk een rotonde realiseren in de bocht van de Braslaan. Dit betekent dat de directe ontsluiting aan de Braslaan zal moeten komen te vervallen. Vanaf de rotonde zal dan echter ook een nieuwe afslag in zuidoostelijke richting worden aangelegd. Deze afslag zal aan de overzijde van de sloot grenzend aan het plangebied komen te liggen. Vanaf deze afslag zal dan een directe ontsluiting van het plangebied over de sloot worden gecreëerd. Op deze manier is dus al rekening gehouden met een eventuele rotonde in de bocht van de Braslaan. Zo worden de plannen van de gemeente niet belemmerd en worden extra hoge kosten vermeden.

De ontsluitingsroute via de Braslaan is van dermate omvang dat een verhoging van verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van de manege geen problemen zal geven omtrent het aspect verkeer.

4.10.2. Parkeren

Tevens is het van belang dat er voldoende parkeervoorzieningen voor auto's (met trailers) zijn voor ruiters van de manege en voor bezoekers. De gemeente Pijnacker-Nootdorp heeft een eigen parkeernota vastgesteld waarin parkeernormen zijn opgenomen. Dit betreft de 'Nota Parkeernormen', aldus vastgesteld d.d. 21 juni 2021. In deze nota zijn voor verschillende functies parkeernormen vastgelegd om de parkeerbehoefte van een voorziening te kunnen bepalen. Voor de diverse (beoogde) functies binnen het plangebied gelden de volgende parkeernormen:

- Bedrijfswoning (uitgegaan van woning duur): 2,0 parkeerplaats per woning;
- Manege: 0,5 parkeerplaats per box;
- Kleinschalige horecagelegenheid: 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Binnen het plangebied is één bedrijfswoning aanwezig. Dit betekent dat er ten behoeve van privé gebruik minimaal 2,0 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. De medewerkers en overige erfbetreders zoals adviseurs, dierenarts en vertegenwoordigers kunnen ook van deze parkeerplaatsen gebruik maken.

In de beoogde situatie zijn er op de manege 160 paardenboxen aanwezig. Dit houdt in dat er minimaal 80 parkeerplaatsen gerealiseerd zullen moeten worden. Daarnaast zullen circa 7 parkeerplaatsen voor de horecagelegenheid gerealiseerd worden. Evenwijdig aan de Braslaan zal binnen het plangebied worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er is tevens voldoende ruimte om trailers mee te nemen. Hiermee is verzekerd dat er geen onevenredige parkeerbelasting op de omgeving ontstaat. Op wedstrijddagen is redelijkerwijs meer parkeergelegenheden benodigd. Echter is al eerder aangegeven dat voor dergelijke incidentiele evenementen mag worden afgeweken van de 'dagelijkse' parkeereisen.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren. Volledigheidshalve is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat voor elk hoofdgebouw, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op basis van de 'Nota parkeernormen' van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.11. Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof

(PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Met de beoogde ontwikkeling wordt de uitbreiding van een bestaande manege mogelijk gemaakt. Voor deze functies dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

Zoals in voorgaande paragraaf is toegelicht zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de manege aan de Oudeweg 62 te Nootdorp als gevolg van de uitbreiding toenemen. Op basis van de CROW is vastgesteld dat de uitbreiding resulteert in een toename op het een weekdaggemiddelde van 198 extra verkeersbewegingen per dag, daar er in de beoogde situatie 66 paardenboxen aan het plangebied worden toegevoegd. Daarnaast zullen de verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie toenemen als gevolg van de horecagelegenheid, welke tevens in gebruik zal worden genomen ten behoeve van passanten of bezoekers van de 'Natuurpoort'.

Vanuit een worst-case benadering is middels de NIBM-tool het effect van een toename van 400 verkeersbewegingen van en naar de inrichting per dag berekend. Hierbij is ook nog gerekend met een percentage vrachtverkeer van 30%, voor auto's die met trailer naar de inrichting komen. Uit de berekening blijkt dat het initiatief in dat geval nog steeds NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zie Afbeelding 16. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		400
Aandeel vrachtverkeer		30,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 16: Berekening NIBM-tool

4.12. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.12.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10⁻⁶ per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10⁻⁸ per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers

groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

4.12.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. De Risicokaart Nederland is echter niet meer inzichtelijk voor gebruikers, waardoor de gemeente eventueel aanvullende informatie omtrent externe veiligheid kan aanleveren.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (exploiteren van een manege) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig op of nabij de planlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie. Het plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien de planlocatie niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid inrichtingen.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De gemeente Pijnacker-Nootdorp beschikt over een aangewezen wegennet voor routeplichtige stoffen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De route voor gevaarlijk transport is gelegen op bedrijventerrein Ruyven en ligt op meer dan 2,5 kilometer van het plangebied.

Uit de toelichting van bestemmingsplan 'Nootdorp Zuid' blijkt dat de A4 een PR 10-6 contour heeft van 0 meter. Uit de cRNVGS (per medio 2014 regeling Basisnet) blijkt dat voor de toekomst een veiligheidszone van 23 meter vanaf het hart van de weg geldt. De A4 heeft een plasbrandaandachtsgebied. De A12 heeft een PR 10-6 contour van 0 meter. Uit de cRNVGS blijkt dat voor de toekomst een veiligheidszone van 0 meter vanaf het hart van de weg geldt. De A12 heeft geen plasbrandaandachtsgebied. De A13 heeft een PR 10-6 contour van 0 meter. Uit de cRNVGS blijkt dat voor de toekomst een veiligheidszone van 17 meter vanaf het hart van de weg geldt. De A13 heeft een plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied valt ruim buiten de genoemde contouren.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In de vigerende bestemmingsplannen die in de omgeving van toepassing zijn ('Noordorp-Zuid', 'Duurzame Glastuinbouwgebieden' en 'Balij-Bieslandse Bos 2021') zijn geen dubbelbestemming omtrent leidingen opgenomen. De ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er geen bezwaren voor het beoogd initiatief met betrekking tot externe veiligheid.

4.13. Technische infrastructuur

In of nabij de planlocatie liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de planlocatie in beeld te brengen.

4.14. Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt. Iedere veehouderij moet voldoen aan diverse wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Het laatste onderzoek dateert van 16 juni 2017 en is ingegaan op de effecten van de intensieve veehouderij op de omgeving. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren 2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. Wanneer er meerdere diercategorieën op een bedrijf worden gehouden, is er ook sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Voor paardenhouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Vooralsnog wordt er bij paardenhouderijen getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor diverse stoffen, zoals geur en fijnstof. Daar deze grenswaarden nationaal zijn vastgesteld en de beoogde bedrijfsopzet hieraan voldoet, mag er vanuit worden gegaan dat deze waarden de volksgezondheid afdoende beschermen. Daarnaast betreft de ontwikkeling een uitbreiding van paarden en worden er geen andere soorten dieren op het bedrijf gehouden. De nieuw te realiseren paardenverblijven worden op een zo groot mogelijk afstand naar de woningen in de omgeving gerealiseerd.

Overige veehouderijen zijn niet in de nabije omgeving van het plangebied gelegen, waardoor er voor de beoogde bedrijfswoning geen negatieve gezondheidseffecten zullen zijn vanuit landbouwhuisdieren. Bovendien blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing dat wordt voldaan aan de verschillende wetgeving voor diverse milieuaspecten. Er kan worden geconcludeerd dat de volksgezondheid in de omgeving van de manege daarmee afdoende wordt beschermd.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Sport;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie;
- Dubbelbestemming: Waterstaat – Waterkering;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: manege;
- Bouwvlak.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan 'Duurzame Glastuinbouwgebieden'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De enkelbestemming en het bouwvlak zijn vergroot op de verbeelding van 14.550 m² naar 52.771 m².

5.2. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van de vigerende bestemmingsplannen. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Ter borging van de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is een voorwaardelijke gebruiksverplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Hiervan kan alleen worden afgeweken mits er voldaan blijft worden aan het regionale afsprakenkader voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

De oppervlakte van bedrijfsgebouwen is gewijzigd van ten hoogste 3.416 m² naar ten hoogste 7.800 m². Dit is noodzakelijk om het nieuwe bedrijfsgebouw (circa 4.290 m²), de nieuwe paardenboxen (circa 1.580 m²) en het te behouden bedrijfsgebouw van 1.860 m² planologisch toe te staan.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Oudeweg 62 te Nootdorp betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Planologische afweging

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Oudeweg 62 te Nootdorp. De ontwikkeling bestaat uit het uitbreiden van het bestaande Hippisch Centrum Nootdorp.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Het plan loopt mee met de vaststellingsprocedure van het Veegplan van de gemeente.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met het initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem, geur, ammoniak en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door het geheel landschappelijk in te passen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief een verantwoord initiatief betreft. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie aan de Oudeweg 62 te Nootdorp doorgang vinden.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsparagraaf

Bijlage 3: Watersleutel Hoogheemraadschap Delfland

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

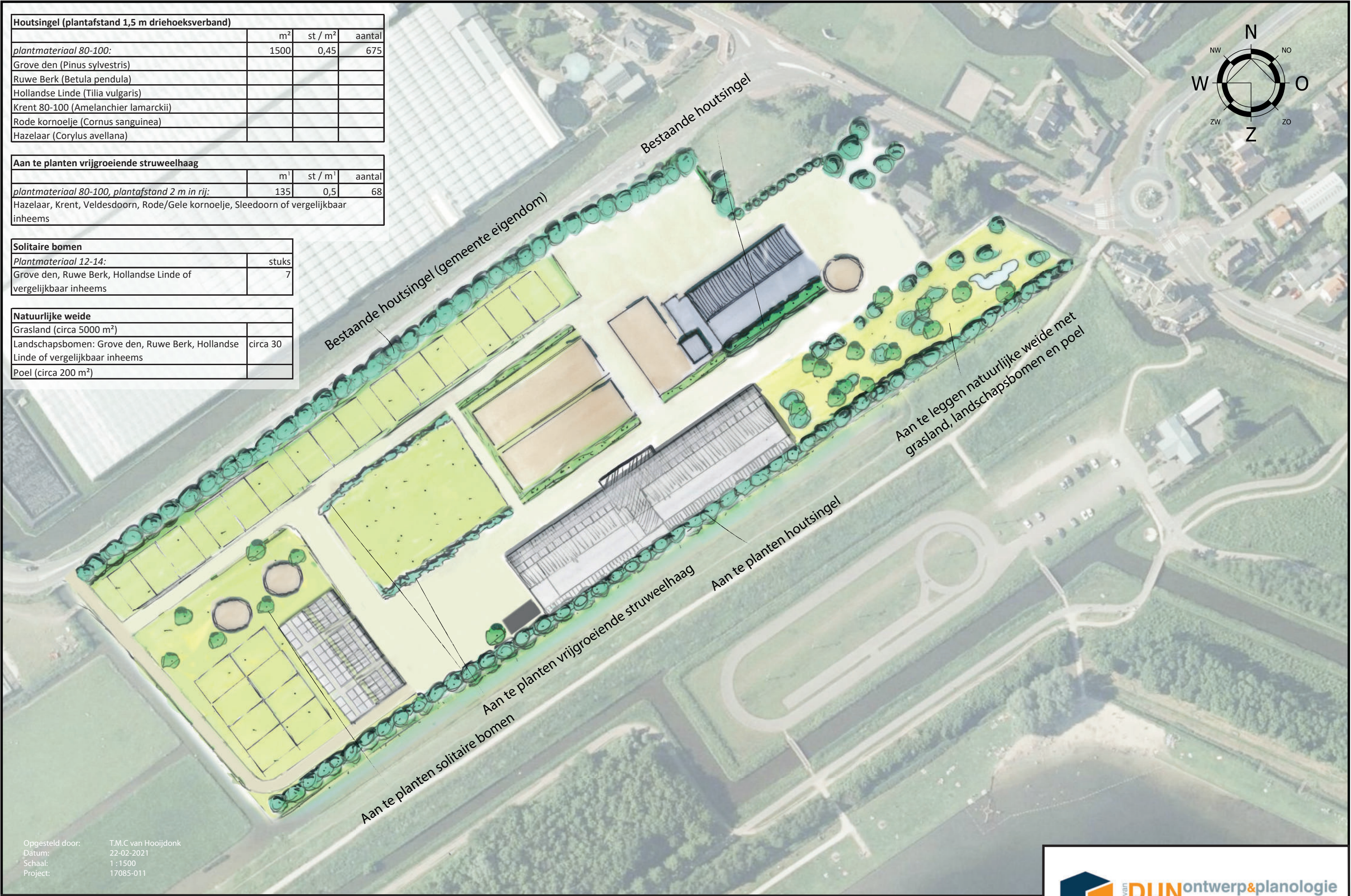
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Bodemonderzoek



www.ontwerp-planologie.nl

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV



Houtsingel (plantafstand 1,5 m driehoeksverband)			
	m²	st / m²	aantal
<i>plantmateriaal 80-100:</i>			
Grove den (Pinus sylvestris)	1500	0,45	675
Ruwe Berk (Betula pendula)			
Hollandse Linde (Tilia vulgaris)			
Krent 80-100 (Amelanchier lamarckii)			
Rode kornoelje (Cornus sanguinea)			
Hazelaar (Corylus avellana)			

Aan te planten vrijgroeïende struweelhaag			
	m¹	st / m¹	aantal
<i>plantmateriaal 80-100, plantafstand 2 m in rij:</i>			
Hazelaar, Krent, Veldesdoorn, Rode/Gele kornoelje, Sleedoorn of vergelijkbaar inheems	135	0,5	68

Solitaire bomen	
<i>Plantmateriaal 12-14:</i>	stuks
Grove den, Ruwe Berk, Hollandse Linde of vergelijkbaar inheems	7

Natuurlijke weide	
Grasland (circa 5000 m²)	
Landschapsbomen: Grove den, Ruwe Berk, Hollandse Linde of vergelijkbaar inheems	circa 30
Poel (circa 200 m²)	

Opgesteld door: T.M.C van Hooijdonk
Datum: 22-02-2021
Schaal: 1 : 1500
Project: 17085-011



van **DUN** ontwerp&planologie

**BEELDKWALITEITSPARAGRAAF
OUDEWEG 62 NOOTDORP**

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Maart 2021

BEELD VAN DE LOCATIE

De manege is gelegen aan de zuidoostkant van Nootdorp. Het is gelegen tussen glastuinbouw en het Bieslandse bos met de Dobbepas. Op dit moment bestaat de manege uit een binnenrijbak (20 x 40 meter), een kantine en 104 stallen. Daarnaast zijn op de locatie een overdekte uitloop/kleine rijbak, 3 buitenrijbanen, een overdekte stapmolen, langeercirkel, crossweide en een opslagruimte aanwezig. De opgaande beplanting langs de Braslaan bestaat uit struiken, riet in de watergang en een bomenrij. Naast de bestaande binnenrijbak is een houtsingel te vinden. Verder bestaat de locatie uit een open gebied, met een grote watergang in het oosten en zuiden ervan (zie afbeelding 1). Gezien de grote vraag aan rijlessen, de overvolle bezetting van de huidige voorzieningen, de veranderende eisen van klanten en de hogere eisen vanuit de maatschappij (dierenwelzijn) is initiatiefnemer voornemens om het Hippisch Centrum Nootdorp uit te breiden. In de beoogde situatie wordt een nieuw bedrijfsgebouw (circa 33 x 130 meter) gerealiseerd met daarin twee pistes waarvan op één piste (20 x 60 meter) eventueel wedstrijden gehouden kunnen worden, paardenboxen (60 stallen), kantine en opslagruimte. Daarnaast wil initiatiefnemer een tweede overdekte stapmolen (doorsnede 15/20 meter), langeercirkel (doorsnede 15/20m), buitenrijbaan, parkeer (overloop)terrein aanleggen en buitenstallen met overkapping, direct aan de eigen paddocks gelegen voor een vrije uitloop.



Afbeelding 1: Vogelvluhtfoto van de bestaande situatie



Afbeelding 2: De bestaande bebouwing, houtsingel en paardenweides



Afbeelding 3: Zicht vanaf de Braslaan met Bieslandse bos op de achtergrond



Afbeelding 4: Bestaande bebouwing met het Bieslandse bos op de achtergrond

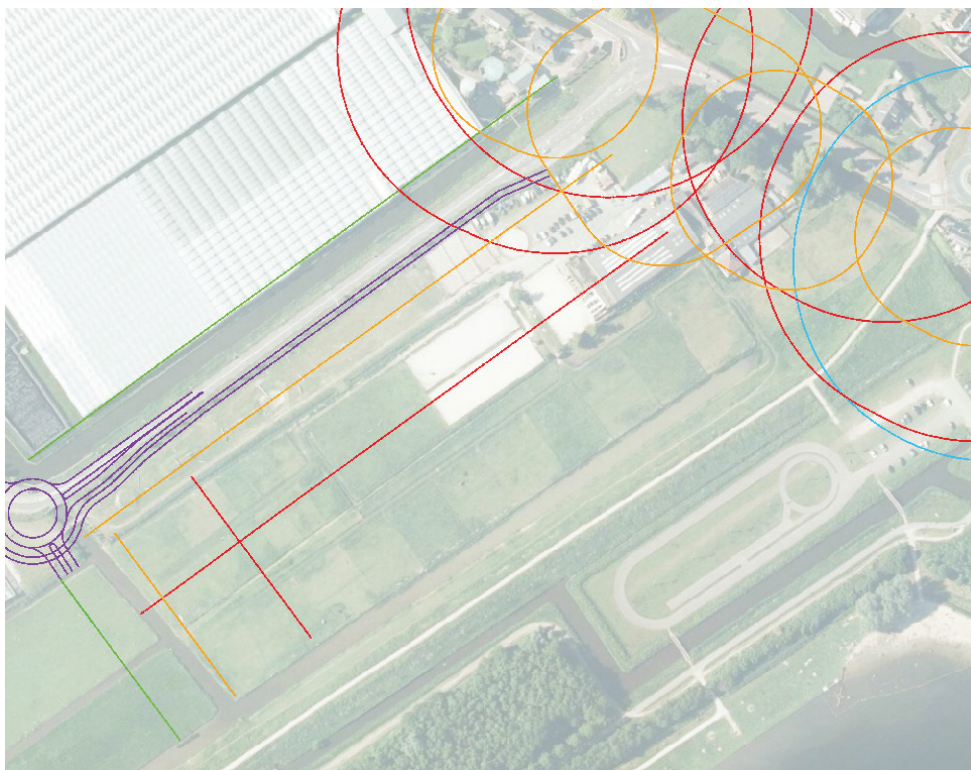


BEELDKWALITEIT

In de volgende paragrafen wordt de gewenste inrichting van het plangebied omschreven op basis van verschillende elementen. Aan de hand van de uitgangspunten die in de volgende paragrafen zijn opgesteld, wordt de gewenste uitstraling van het plangebied en bebouwing bepaald.

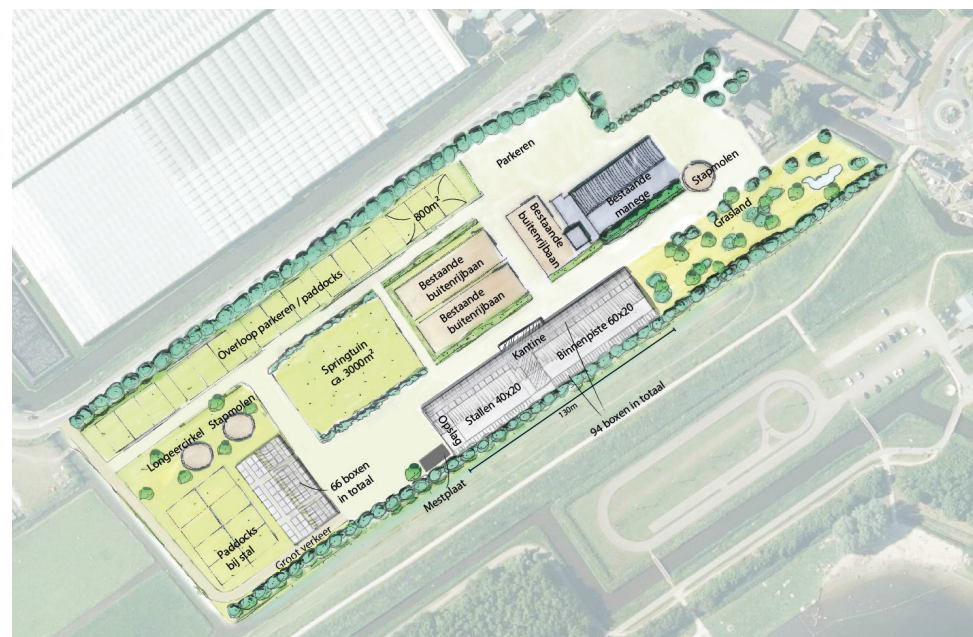
Stedenbouwkundige inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing zijn de verschillende contouren (milieucirkels) van de (toekomstige) infrastructuur, woningen, bedrijven en molenbiotoop in de buurt van grote invloed voor de stedenbouwkundige inpassing (zie afbeelding 5).



Afbeelding 5: Contouren

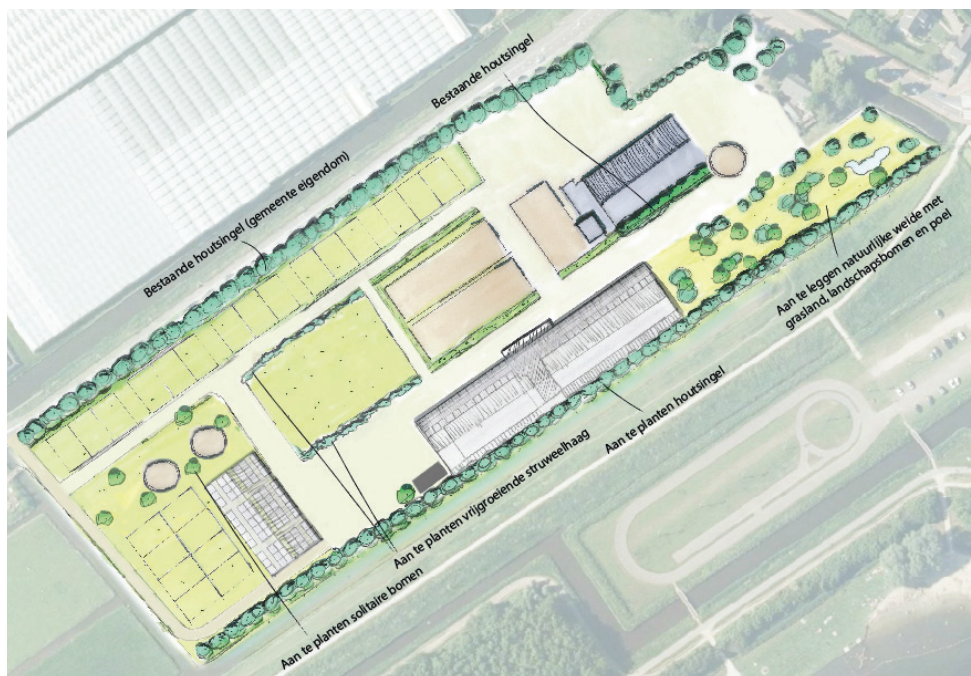
De functies kantine, opslag, stallen en een binnenpiste worden verenigd in één gebouw. Het hoofdgebouw zal centraal op de locatie worden gesitueerd, bij de bestaande bebouwing, maar met zicht op de bestaande buitenpistes en met behoud van doorzichten naar het achterliggende landschap. De bezoekers van de kantine en bijbehorend terras kunnen dan uitkijken op de bestaande buitenrijbanen. De overkapping met de 66 boxen wordt haaks aan de andere gebouwen voorgesteld. Aan deze zijde van de Braslaan blijft het zicht naar het Bieslandse bos gehandhaafd. De Braslaan is iets hoger gelegen en tussen de opgaande beplanting zal het bos nog steeds zichtbaar zijn. Open ruimtes zoals de springtuin en de paddocks zullen voornamelijk langs de Braslaan gesitueerd worden zodat enkele doorzichten tussen de opgaande beplanting gehandhaafd kunnen blijven.



Afbeelding 6: Stedenbouwkundige inpassing

Landschappelijke inpassing

De manege zelf krijgt een landelijk, groen karakter waarbij de openheid van het plangebied tot uiting komt middels enkele doorzichten. De manege wordt langs de Brasbaan reeds begrensd door een bestaande houtsingel. Deze opgaande beplanting zorgt voor een verzachting in de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen van de manege. Doordat deze beplanting geen 'groene muur' is, zijn zichtlijnen naar het achtergelegen Bieslandse bos mogelijk. Op de voorgrond zijn dan tussen de opgaande beplanting de paarden in de paddocks te zien. Aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt een nieuw aan te planten houtsingel beoogd zodat de beleving van de inrichting vanaf het bos wordt verzacht. Het nieuwe gebouw met de binnenpiste zal niet geheel uit het zicht verdwijnen maar krijgt op deze manier wel een groene aanblik. Ook is door deze houtsingel enkele doorzichten mogelijk. Het beoogde parkeerterrein is een reeds lager gelegen terrein, vergeleken met de Braslaan.



Afbeelding 7: Landschappelijke inpassing

Naast dit niveauverschil zal de bestaande houtsingel de voertuigen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrekken. De springtuin wordt aan twee zijden voorzien van een vrijgroeijende lage struweelhaag. Ook worden solitaire bomen voorzien bij de langeercirkel en stapmolen om het geheel een groenere uitstraling te geven. Ten slotte is in het oosten een grasland beoogd met verschillende landschapsbomen en een poel.

Houtsingel (plantafstand 1,5 m driehoeksverband)			
	m ²	st / m ²	aantal
<i>plantmateriaal 80-100:</i>	1500	0,45	675
Grove den (Pinus sylvestris)			
Ruwe Berk (Betula pendula)			
Hollandse Linde (Tilia vulgaris)			
Krent 80-100 (Amelanchier lamarckii)			
Rode kornoelje (Cornus sanguinea)			
Hazelaar (Corylus avellana)			

Aan te planten vrijgroeijende struweelhaag			
	m ¹	st / m ¹	aantal
<i>plantmateriaal 80-100, plantafstand 2 m in rij:</i>	135	0,5	68
Hazelaar, Krent, Veldesdoorn, Rode/Gele kornoelje, Sleedoorn of vergelijkbaar inheems			

Solitaire bomen	
<i>Plantmateriaal 12-14:</i>	stuks
Grove den, Ruwe Berk, Hollandse Linde of vergelijkbaar inheems	7

Natuurlijke weide	
Grasland (circa 5000 m ²)	
Landschapsbomen: Grove den, Ruwe Berk, Hollandse Linde of vergelijkbaar inheems	circa 30
Poel (circa 200 m ²)	

Architectuur

In het plan worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd: Overdekte buitenstallen (66 boxen) en een hoofdgebouw met ontvangst en twee binnenpistes waarvan één hiervan wedstrijdafmetingen heeft.

Uitstraling:

- Passend in een landelijke, groene omgeving;
- Hoogwaardige uitstraling (visitekaartje voor het bedrijf én de omgeving).

Vorm:

- Een eenduidige hoofdvorm, het hoofdgebouw is met de nokrichting evenwijdig aan de Braslaan gesitueerd;
- Het hoofdvolume is voorzien van een duidelijke geleding, om de lengte iets te 'breken'. Dit bijvoorbeeld door middel van aankapping(en) haaks op het volume (zie afbeelding 8).

Materiaal en kleurgebruik:

- Toepassing van natuurlijke materialen zoals hout, baksteen etc;
- Kleuren met donkere tinten, aarde tinten, terra etc. De dakbedekking bestaat ook uit een donkere kleur.



Afbeelding 8: Voorbeeld architectuur. Manege Heijligers te Asten



Watersleutel

Beweeg cursor over begrippen voor toelichting.

Blauwe vakjes invullen. Druk vervolgens op update.

Projectnaam & omschrijving

8-3-2021

15 73 1 0 44

Oudeweg 62 Nootdorp
Bestemmingsplan

Watersysteem

polder/boezem

gemaal/capaciteit mm/etmaal

peilgebied

Polder van Nootdorp

23.6

GPG2014PVN I

Oppervlakteverdeling plangebied

HUDIG

TOEKOMSTIG

Stedelijk

verhard infrastr./bebouwing

m²

0

0

onverhard stedelijk

m²

0

0

Agrarisch glastuinbouw

verhard glasgebied

m²

0

0

onverhard glasgebied

m²

0

0

Agrarisch gras, akkerbouw, natuur

verhard landelijk

m²

3416

7800

onverhard landelijk

m²

49355

44971

Water

huidig aanwezig water

m²

0

0

Totaal

oppervlakte plangebied

m²

52771

52771

Gebiedskenmerken

HUDIG

TOEKOMSTIG

gemiddeld maaiveld

NAP m

-4.00

-4.00

maatgevend peil

NAP m

-4.8

-4.8

gemiddelde drooglegging

m

0.8

0.8

Oppervlaktewater in m²

Totaal

Ontwikkeling

Klimaat 2050

extra te realiseren

2527

891

1636

huidig aanwezig

0

0

1636

totaal te realiseren

2527

891

1636

aandeel plangebied

4.8%

1.7%

3.1%

Waterberging in m³

Totaal

Ontwikkeling

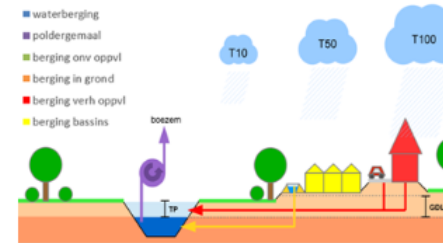
Klimaat 2050

extra te realiseren

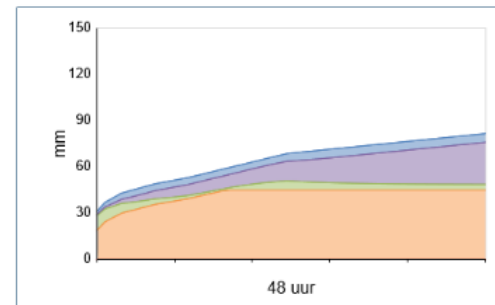
785.8

277.2

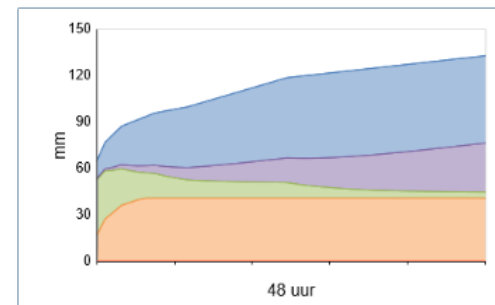
508.7



Huidig, actueel klimaat, T10



Ontwikkeling, klimaat 2050, T100



Grafieken dienen alleen ter verduidelijking van de principes