



Van den Heuvel

Ontwikkeling & Beheer b.v.

Ruimtelijke onderbouwing

‘Noordeloos, Overslingeland 5A’



Ruimtelijke onderbouwing

‘Noordeloos, Overslingeland 5A’

Opgesteld door:

Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.
Lekdijk 44
2967 GB Langerak

In samenwerking met:

Van der Padt & Partners Architecten
Bovenkerkseweg 96
3381 KC Giessenburg

In opdracht van:

Hippisch Centrum Giessenlanderij V.O.F.
Overslingeland 7
4225 NJ Noordeloos

Datum:

19-08-2024

Documentnummer:

RO-0623

Versie:

05

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.2	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.3	Vergunningen	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Verkeer en parkeren	8
3	Beleidskader.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieuaspecten	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Watertoets	22
4.3	Geluid.....	22
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bedrijven- en milieuhinder	22
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Kabels en leidingen.....	25
4.8	Ecologie.....	25
4.9	Stikstofdepositie	25
4.10	Bodem	26
4.11	Archeologie	26
4.12	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	27
5	Economische uitvoerbaarheid	28
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

#	Bijlage	Auteur	Kenmerk	Datum
1	Stikstofdepositie-onderzoek (Aerius-berekening)	Hans Rietveld Agrarisch Advies	-	18-04-2024

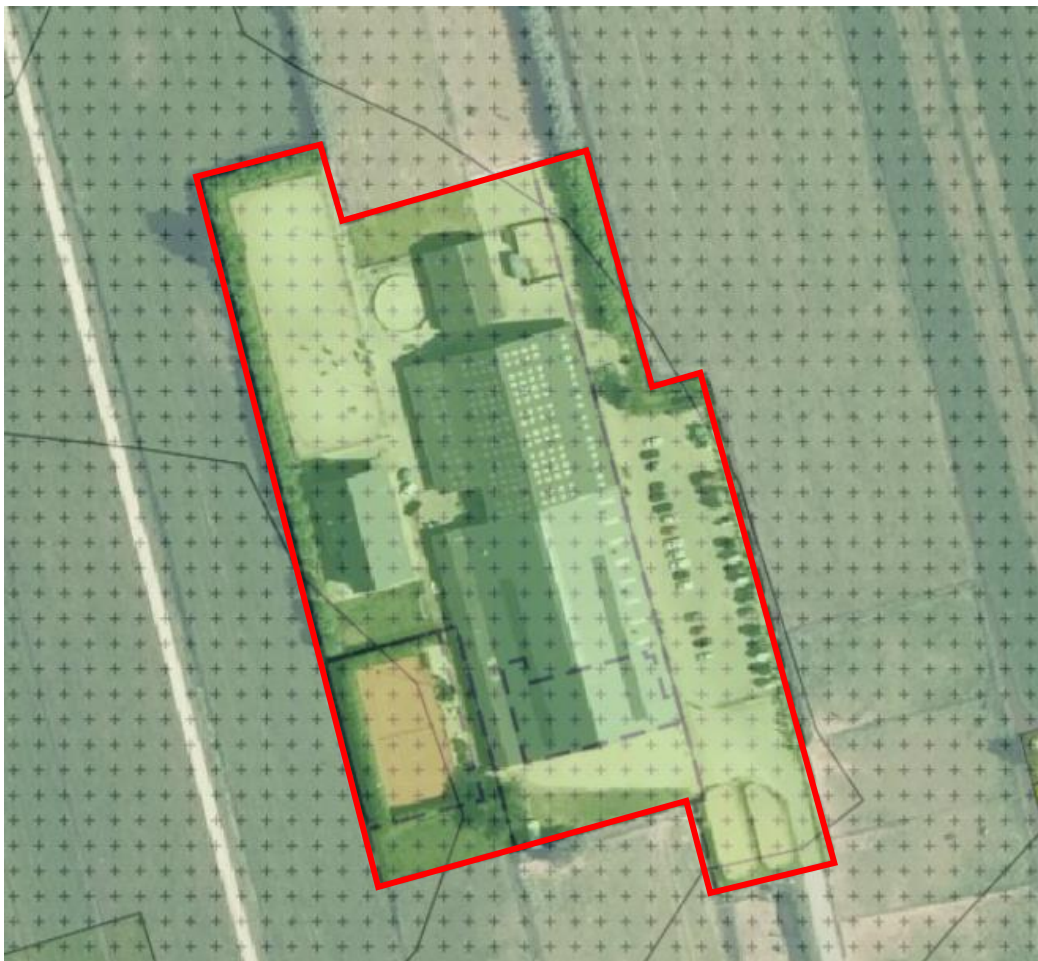
1 Inleiding

Op de locatie Overslingeland 5A-B te Noordeloos is in de huidige situatie Hippisch Centrum Giessenlandery gevestigd. Bij dit centrum vinden paardrijlessen, stalling, ponykamp en wedstrijden plaats. Het plan is om het gebruik van het bestaande pand Overslingeland 5A te Noordeloos uit te breiden met: een Bed en Breakfast, een educatief centrum (scholen) en verhuur van de benedenruimte voor maatschappelijke doeleinden.

Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo (uitgebreide procedure) afgeweken van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Een aanvraag voor het buitenplans afwijken via artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V. in samenwerking met Van der Padt & Partners Architecten.

1.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft Hippisch Centrum Giessenlandery dat gevestigd is op het perceel Overslingeland 5A-B te Noordeloos. Het plangebied is kadastraal perceel bekend als gemeente Noordeloos, sectie D, nummers 460 (gedeeltelijk) en 461 (gedeeltelijk).



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.2 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (onherroepelijk op 11 maart 2015), dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Molenlanden. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming:

- Sport;

Met de dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie - 3;
- Waarde - Archeologie - 5;

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'manege';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Functieaanduiding 'tennisbaan';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4 m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage: 65%'.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden'

Bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ vastgesteld. Het doel van deze parapluherziening is het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ in de gemeente Molenlanden. Dit paraplubestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het parkeerbeleid. In de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020” zijn de parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Parkeren Molenlanden’ regelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voldaan aan de beleidsregel “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”. In paragraaf 2.1 ‘Verkeer en parkeren’ wordt ingegaan op het thema verkeer en parkeren.

Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten

Op 26 oktober 2021 heeft de gemeente Molenlanden het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten’ vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan voorziet uitsluitend in een juridische borging voor het reguleren van het beleid met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten. Door deze regeling wordt het eveneens onmogelijk gemaakt om andere ongewenste huisvestingsvormen toe te staan in (bedrijf)woningen. De regeling blijft van toepassing op het plangebied.

1.3 Vergunningen

Op 11 september 2017 heeft de voormalige gemeente Giessenlanden i.s.m. Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een pand met kenmerk Z-17-321868. Vervolgens is daarop een wijziging omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente Molenlanden. Als reactie hierop heeft de gemeente Molenlanden ook deze omgevingsvergunning verleend, d.d. 4 april 2019 met uw kenmerk 1004375. Tot slot is ook de gebruiksmelding brandveilig gebruik van het gebouw akkoord bevonden, zie zaaknummer 1004407. Tot slot wordt met de toevoeging van deze extra activiteiten bijgedragen aan de instandhouding van dit gebouw en levert daarmee een positieve bijdrage aan de leefbaarheid in het dorp en samenleving.

2 Planbeschrijving

Het huidige gebouw Overslingeland 5A Noordeloos is dusdanig van omvang dat er beperkt gebruik wordt gemaakt van de aanwezige voorzieningen. Het plan is om het gebruik van het bestaande pand uit te breiden met de onderstaande activiteiten:

1. Bed en Breakfast/AirBnB (2 kamers).

- Volgens beleidsnota zijn nieuwe B&B's voorstelbaar als ze onderscheidend zijn. In dit geval zou een koppeling met de manege als onderscheidend worden gezien. Dus mensen kunnen overnachten als ze gebruik maken van de faciliteiten van de manege.
- Er mogen geen keukenfaciliteiten op de kamers worden gerealiseerd.
- Langere of permanent verblijf is niet toegestaan. Vuistregel is dat per maand minimaal 3 verschillende boekingen mogelijk zijn.

2. Educatief centrum (scholen).

- Het gebruik van de ruimte voor educatieve doeleinden zoals Yuverta o.g.

3. Verhuur van de benedenruimte voor maatschappelijke doeleinden.

Dan hebben we het over verenigingen zoals de knotwilgvereniging, de kerk of andere maatschappelijke verenigingen.

- Commerciële verhuur voor feesten en partijen is niet toegestaan.
- Er wordt een eindtijd vastgesteld.



Afbeelding 3: Bestaande gebouw Overslingeland 5A Noordeloos

2.1 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via één in- en uitrit op de Overslingeland. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Verkeer

Op de locatie is reeds Hippisch Centrum Giessenlanderij gevestigd. Op de locatie vinden reeds paardrijlessen, stalling, ponykamp en wedstrijden plaats. De verkeersintensiteit zal niet extreem toenemen als gevolg van dit plan daar er standaard al veel bedrijvigheid is op en naar het terrein.

Parkeren

Voldoende parkeervoorzieningen is een belangrijke voorwaarde voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling. De gemeente Molenlanden wenst dat ook over de mogelijkheid te beschikken tot het stellen van eisen aan het parkeren. Binnen gemeente Molenlanden is er een parapluherziening vastgesteld voor het bieden van een eenduidige regeling ten aanzien van het aspect “parkeren”.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden parkeernormen, die u kunt terug vinden in de “Nota Parkeernormen Molenlanden 2020”.

Parkeernormen

- Bestaande manege (hoofdfunctie sport, cultuur en ontspanning): 0,4 parkeerplaats per box (90 % bezoekers);
- Bed & Breakfast* (hoofdfunctie (verblijfs)recreatie/10 kamer hotel 2 sterren) 6,3 parkeerplaatsen per 10 kamers.
- Educatieve en maatschappelijk doeleinden (hoofdfunctie onderwijs): 4,9 parkeerplaatsen per 100 leerlingen.

** De 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' bevat geen categorie Bed & Breakfast. De Bed & Breakfast telt 2 kamers. Voor de parkeerberekening is uitgegaan van de parkeernorm voor een 10 kamer hotel 2 sterren.*

Parkeerberekening

		<u>Aantal parkeerplaatsen</u>
• Manege (72 paardenboxen 72 x 0,4)	=	28,8
• Bed & Breakfast (2 kamers)		= 6,3
• Educatieve en maatschappelijke doeleinden	=	4,9
Totaal	=	40 parkeerplaatsen

Op het terrein van het Hippisch Centrum Giessenlanderij is voldoende parkeergelegenheid (zie afbeelding 4). Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.



Afbeelding 4: Parkeren

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen 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.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het plan is op rijksniveau kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting van een bestemmingsplan waarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving op te nemen over de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Inmiddels biedt jurisprudentie een beoordelingskader van welke ontwikkelingen als nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt:

‘Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een brutovloeroppervlakte kleiner dan 500 m², kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. (ABRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442).’

Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet in het toevoegen van activiteiten in een bestaand pand (geen extra ruimtebeslag). De activiteiten zijn qua schaal en aard passend op deze locatie. Vanuit jurisprudentie is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 januari 2024 is een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie in werking getreden. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie Zuid Holland. De Omgevingsvisie vormt samen met de Omgevingsverordening en het Omgevingsprogramma het provinciale Omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland. Het Omgevingsbeleid beschrijft hoe de provincie werkt aan een goede leefomgeving, welke plannen daarvoor zijn, welke regels daarbij gelden en welke inspanningen de provincie daarvoor levert. De provincie Zuid-Holland heeft in de Omgevingsvisie zeven richtinggevende ambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Hierbij gaat het om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Stedelijke ontwikkelingen

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Het plangebied is gelegen in de 2^{de} bebouwingslijn van de lintbebouwing in het buitengebied van Noordeloos. Op de locatie Overslingeland 5A-B te Noordeloos is in de huidige situatie Hippisch Centrum Giessenlanderij gevestigd. Het plan voorziet in het toevoegen van activiteiten in een bestaand pand (geen extra ruimtebeslag). De activiteiten zijn qua schaal en aard passend op deze locatie. Vanuit jurisprudentie is

in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke kwaliteit speelt op verschillende niveaus: veelal plek gebonden, maar ook op het niveau van de gehele provincie en soms daarbuiten. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

De essentie van 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

1. Inpassing. Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
2. Aanpassing. Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet. Een voorbeeld is de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
3. Transformatie. transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op

de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

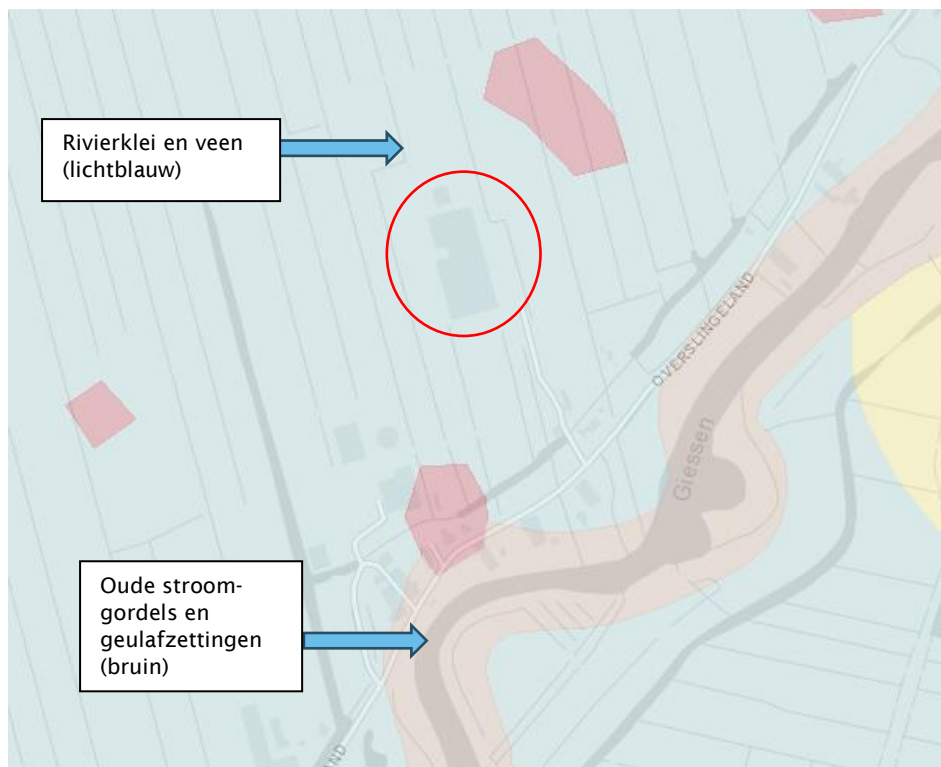
Het plan kan worden geschaard in de categorie ‘inpassen’. Het plan voorziet in het toevoegen van activiteiten in een bestaand pand (geen extra ruimtebeslag). Conform het vigerende bestemmingsplan rust er op deze locatie momenteel de enkelbestemming sport, functieaanduiding bedrijfswoning en functieaanduiding manage. Op vergunningstekeningen 31-18 / DO-01 wijz. C d.d. 19-03-2019 zijn ook de periodieke activiteiten opgesomd welke zijn vergund waaraan officieel een logiesfunctie aan gekoppeld zit. Omdat de ruimten slechts enkele keren per jaar effectief gebruikt worden is de wens ontstaan om dit gebruik met een aantal doelgroepen uit te breiden. Het plan is om het gebruik uit te breiden met de volgende activiteiten een Bed en Breakfast / AirBnB, een educatief centrum en verhuur van de benedenruimte voor maatschappelijke doeleinden. Met het toevoegen van deze activiteiten worden er geen aantastingen gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en het huidige gebouw wordt nergens aan het exterieur aangepast. Door deze nieuwe activiteiten toe te voegen blijft er sprake van een duurzaam ruimtegebruik en een passende toevoeging van de activiteiten in het bestaande gebouw. Tot slot, dient opgemerkt te worden dat met de toevoeging van deze extra activiteiten wordt bijgedragen aan de instandhouding van de leefbaarheid in het dorp.

Kwaliteitskaart

De kwaliteitskaart is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil de karakteristieken van de Zuid-Hollandse landschappen, herkenbaar en beleefbaar houden en tegelijk ook ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De kwaliteitskaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De kwaliteitskaart biedt een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. Met betrekking tot de kwaliteitskaart is de laag van de ondergrond, de laag van cultuur- en natuurlandschappen en de laag van de stedelijke occupatie relevant.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in de gebieden 'rivierklei en veen' en 'oude stroomgordels en geulafzettingen'.



Afbeelding 5: Uitstede kwaliteitskaart – laag van de ondergrond

Rivierklei en veen

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden. De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. De provincie heeft voor dit gebied het volgende richtpunt vastgesteld:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Oude stroomgordels en geulafzettingen

Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken 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. Op de Kwaliteitskaart zijn de genoemde aardkundige structuren met archeologische waarde globaal aangegeven. Voor deze gebieden heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen .

Het plan voorziet in het toevoegen van activiteiten in een bestaand pand (geen extra ruimtebeslag). Het plan leidt niet tot aantasting van het verschil tussen komgronden en oeverwallen en/of de herkenbaarheid van de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap. Daarnaast is er geen sprake van een bodemingreep, waardoor tevens geen sprake is van aantasting van eventuele archeologische waarden. Het plan is in overeenstemming met de richtpunten uit de laag van de ondergrond.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

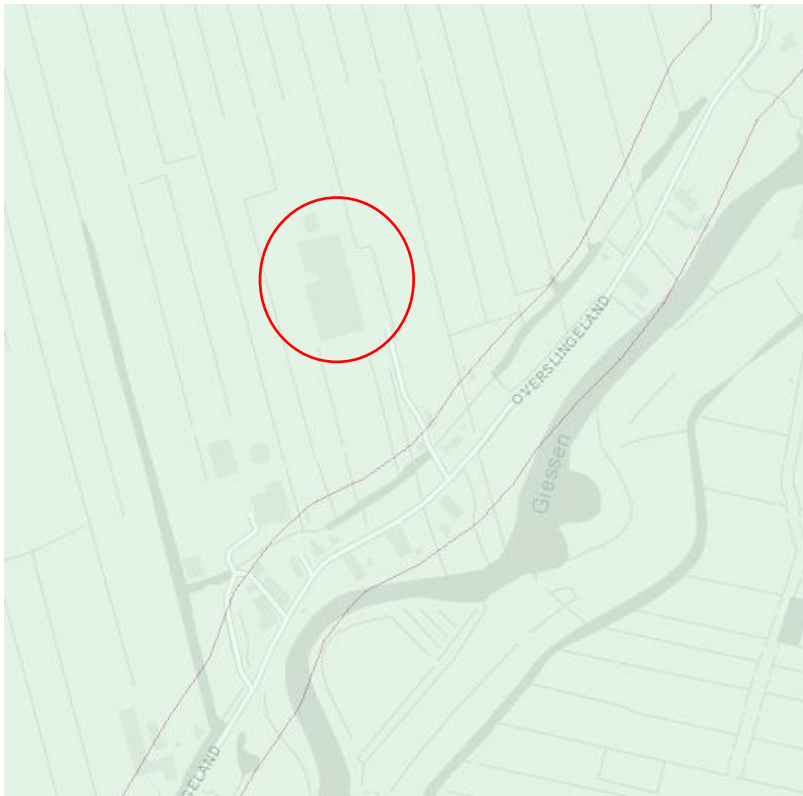
Het plangebied is gelegen in het 'veen(weide)landschap'.

Veen(weide)landschap

De ruimtelijke structuur in het veen(weide)gebied wordt sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Haaks hierop staan de verkavelingspatronen. Kenmerkend voor het veenweidelandschap is de openheid van het gebied met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels omringd door sloten. Voor ontwikkelingen in het veenweidelandschap heeft de provincie de volgende richtpunten vastgesteld:

- Bewaren diversiteit aan verkavelingspatronen. Lengtesloten zijn beeldbepalend en worden behouden;
- Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van kenmerkende landschapselementen;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud van de maat en weidsheid van de poldereenheden;
- Nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen de bestaande structuren/linten en niet in de veenweidepolders;
- Nieuwe agrarische bedrijven liggen aan bestaande ruilverkavelingslinten of op een zeer goed bereikbare locatie voor zwaar verkeer. Ze vormen visuele eilanden in het veenweidelandschap door stevige, passende beplanting en een ligging op ruime afstand van elkaar.

Het plangebied is gelegen in de 2^{de} bebouwingslijn van de lintbebouwing in het buitengebied van Noordeloos. Op de locatie Overslingeland 5A-B te Noordeloos is in de huidige situatie Hippisch Centrum Giessenlanderij gevestigd. Het plan voorziet in het toevoegen van activiteiten in een bestaand pand (geen extra ruimtebeslag). Het plan is in overeenstemming met de richtpunten uit de laag van cultuur- en natuurlandschappen.



Afbeelding 6: Uitsnede kwaliteitskaart – laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied valt niet binnen de aangegeven lagen van stedelijke occupatie. Het plangebied is gelegen in het buitengebied.

Laag van de beleving

De vierde laag bestaat uit de beleving van Zuid-Holland en betreft plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Het plangebied valt niet binnen de aangegeven lagen van beleving.

Conclusie Kwaliteitskaart

Het plan sluit aan bij de relevante richtpunten uit de kwaliteitskaart van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

3.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 1 januari 2024 is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) in werking getreden. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 7.3.7 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 7.43).

Artikel 7.43 (definitie soort ruimtelijke ontwikkeling)

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt verstaan onder:

- a. inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
- b. aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- c. transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Artikel 7.43a (borgen ruimtelijke kwaliteit)

1. Een omgevingsplan laat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling alleen toe als de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.
2. In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met:
 - a. de beschermingscategorie en het gebiedstype;
 - b. het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren;
 - c. de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit (genoemd in bijlage IX, onder A).
3. Voor de gebiedstypen, bedoeld in artikel 7.42, vierde en vijfde lid zijn de artikelen 7.43h, 7.43i, 7.43j, 7.43k, 7.43l, 7.43m en 7.43n van toepassing tenzij een zwaarwegend openbaar belang aan de toepassing van die artikelen, uitgezonderd artikel 7.43l, in de weg staat.

Artikel 7.43b (aanvaardbaarheid soort ruimtelijke ontwikkeling per beschermingscategorie)

1. Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder soort inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h.
2. Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 2 als bedoeld in artikel 7.42, tweede lid, kan in beginsel slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen of aanpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43i, 7.43j of 7.43k.
3. Een omgevingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 1 als bedoeld in artikel 7.42, eerste lid, kan slechts ontwikkelingen mogelijk maken die vallen onder de soort inpassen en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43l, 7.43m of 7.43n.

Artikel 7.43h (gebiedstype: beschermingscategorie 3 buitengebied)

1. Een omgevingsplan voor een locatie in het Buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin;
 - b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;

- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
 - d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op de ontwikkeling van een natuur- en groengebied en grote buitenstedelijke bouwlocaties als bedoeld in artikel 7.46.

Artikel 7.43j (gebiedstype: beschermingscategorie 2 belangrijk weidevogelgebied)

1. Een omgevingsplan voor een belangrijk weidevogelgebied als bedoeld in artikel 7.42, vijfde lid, kan slechts voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ontwikkeling en de zo nodig daarmee in samenhang te nemen maatregelen, bedoeld artikel 7.43e, geen significante beperking inhoudt van de kenmerken van het gebied en evenmin leidt tot een significante vermindering van het oppervlak, de kwaliteit of de samenhang daarvan.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:
 - a. de hoge weidevogeldichtheden of de potentie daarvoor;
 - b. de factoren die de hoge weidevogeldichtheden mogelijk maken zoals het graslandgebruik, de waterhuishouding met relatief hoge grondwaterstanden, de landschapsstructuur en de rust van het gebied.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar zowel beschermingscategorie 2 (weidevogelgebied) als 3 (buitengebied) van toepassing zijn. Dit plan kan worden geschaard in de categorie 'inpassen'. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die aansluit bij de bestaande gebiedsidentiteit. Het plan voorziet in het toevoegen van activiteiten in een bestaand pand (geen extra ruimtebeslag) op een terrein waar thans veel bedrijvigheid aanwezig is. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit blijft ten minste gelijk.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 7.3.8 van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen (artikel 7.45).

Artikel 7.45 (ladder voor duurzame verstedelijking)

1. Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
2. Als over de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling regionale bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, waarmee gedeputeerde staten hebben ingestemd of die door gedeputeerde staten zijn vastgesteld, dan kan de motivering van de behoefte, bedoeld in artikel 5.129g, tweede lid, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bestaan uit een verwijzing naar die afspraken.

Het plan voorziet in het toevoegen van activiteiten in een bestaand pand (geen extra ruimtebeslag). De activiteiten zijn qua schaal en aard passend op deze locatie. Vanuit jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet nodig is.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Visie 2030 'Open voor elkaar'

In de Visie 2030 komen onderwerpen als de regionale woonvisie, beleid op het gebied van recreatie & toerisme, bedrijventerreinen, water & klimaat, een regionaal verkeer & vervoersplan naar voren. In de visie speelt de leefbaarheid en behoud en versterking van voorzieningen in het gebied een grote rol. De centrale visie uit de nota is de vorming van een vitale regio, gericht op het duurzaam vernieuwen van zowel het landelijk als het stedelijk gebied, tezamen met het versterken van het overwegende open, rustige en authentieke karakter van de regio, waardoor bewoners, bedrijven en bezoekers zich thuis blijven voelen en zich verder kunnen ontplooien.

De toe te voegen activiteiten Bed en Breakfast / AirBnB, educatie centrum (scholen) een verhuur voor maatschappelijke doeleinden zijn passend op deze locatie, gezien het huidige gebouw al voorziet in bijvoorbeeld groepsaccommodatie/ponykamp(en). Het plan draagt daarmee tevens bij aan het behouden van de leefbaarheid van het dorp. Met het toevoegen van de activiteiten wordt gemeente Molenlanden ook maatschappelijke betrokken om zich verder te kunnen ontplooien. Daarnaast is er ruimte voor groei van recreatie en toerisme.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenlanden

Op 28 september 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Molenlanden unaniem de Toekomstvisie Molenlanden 2030 vastgesteld. Op zes onderwerpen beschrijft de visie de landelijke en lokale trends en de wensen van de gemeente. Deze trends die de gemeente ziet, gebruikt de gemeente om de wensen mogelijk te maken. Per onderwerp schetst de gemeente het beeld voor het jaar 2030. Deze zes beelden samen bepalen het integrale beeld voor wat de gemeente in 2030 wil zijn. De zes beelden gaan in op de volgende aspecten:

- Inklusieve samenleving: in onze samenleving staat gezondheid voorop en zijn alle inwoners even belangrijk;
- Leefomgeving: de omgeving waarin we wonen voelt veilig en is zo ingericht dat we grote gevolgen van klimaat op kunnen vangen. Er staan genoeg woningen in onze gemeente waar vraag naar is;
- Economie: Molenlanden is een gemeente waar innovatie een belangrijke plek heeft en ondernemen vanzelfsprekend is;
- Recreatie en Toerisme: het toerisme in Molenlanden is in balans;
- Klimaat en energie: we werken samen aan een circulair, energieneutraal, klimaatbestendig en schoon Molenlanden met aandacht voor een eerlijke voedselketen waarin afval wordt gezien als grondstof;
- Bereikbaarheid: Inwoners van Molenlanden ervaren met verschillende vervoersmiddelen dat onze dorpen, de vestingstad en de regio veilig en goed bereikbaar zijn.

Alle 6 hierboven genoemde punten hebben duidelijk raakvlakken met dit plan, de Bed en Breakfast/AirBnB, het educatiecentrum (scholen) en het verhuur voor maatschappelijke doeleinden.

3.4.2 Toeristische Agenda Molenlanden (TAM)

Het beleid van de gemeente Molenlanden en de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden op het gebied van toerisme en recreatie is vastgelegd in de Toeristische Agenda Molenlanden (TAM). Molenlanden werkt de komende jaren aan onderstaande ambities:

- Versterken van de vrijetijdseconomie, verhogen van de bestedingen en werkgelegenheid;
- Toeristen komen specifiek voor het verhaal van Molenlanden. Dit kan door de beleving van iconen in het landschap te verbeteren;
- Toerisme is in balans. Toerisme moet niet voor overlast zorgen (bij de inwoners of het landschap), maar juist bijdragen aan maatschappelijke doelen, zoals duurzaamheid en mobiliteit. Dit vraagt om ontwikkeling op passende schaal;
- De kansen voor toerisme worden benut door regionale samenwerking, o.a. met de provincie en door regiomarketing ('t Groene Hart);
- De vrijetijdssector kan (nog beter) bijdragen aan educatie en opleidingen van jongeren in de omgeving.

Concreet wil de gemeente de volgende doelen bereiken:

1. Molenlanden gaat inzetten op de ontwikkeling van dagrecreatieve bestemming naar een aantrekkelijke bestemming voor meerdaags verblijf. Dit betekent concreet ruimte voor meer (verblijfs)recreatieve voorzieningen. De ambitie is om de verblijfsrecreatie (aantal slaappleatsen) in Molenlanden met 30% te laten groeien naar 2025 ten opzichte van 2020. De gemeente verzilvert hiermee de verwachte groei conform het landelijk gemiddelde.
2. De algehele leefbaarheid voor onze inwoners mag door de toeristische ontwikkeling niet achteruitgaan. De gemeente monitort de balans tussen toerisme en de leefbaarheid. Monitoring leidt tot inzicht in eventuele verbeterpunten aangaande leefbaarheid waaraan gewerkt wordt.
3. De gemeente gaat in haar werkwijze ruimte inbouwen voor 'samen leren', het omarmen van innovatieve ideeën en het starten van pilots.

Het plan sluit aan bij het streven van de gemeente om de verblijfsrecreatie (aantal slaappleatsen) in Molenlanden te laten groeien. Molenlanden heeft als ambitie staan dat de vrijetijdseconomie versterkt dient te worden, dat er een ambitie ligt om richting 2025 de tak verblijfsrecreatie te laten groeien met 30%. In de Toeristische Agenda Molenlanden is uitgegaan van 1400-1500 slaappleatsen. Vakantiepark Molenwaard is hierin al meegenomen. Een groei van 30% betekent een groei van ongeveer 450 slaappleatsen. Vakantiepark Molenwaard groeit in 2022, maar hiermee is de geambieerde 30% nog niet bereikt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het genoemde groeicijfer van 30% een ambitie is en kan niet worden gezien als bovengrens/maximum. Het betekent dus niet dat als de groei van 450 slaappleatsen bereikt is er dan geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zouden zijn. Dit plan onderscheidt zich van andere initiatieven door de koppeling met de manege. Dus mensen kunnen overnachten als ze gebruik maken van de faciliteiten van de manege.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Gezien het feit dat het een wijziging binnen een bestaand gebouw betreft is een rapportage en/of onderzoek niet noodzakelijk.

4.2 Watertoets

Het pand is een bestaand bouwwerk waaraan niets gewijzigd en/of veranderd wordt. Het bebouwingspercentage neemt daardoor ook niet toe en ook het aanlegniveau van het bestaande pand wordt niet gewijzigd. De bestaande (HWA) hemelwaterafvoer en (DWA) vuilwaterriolering is eveneens bestaand en wordt derhalve ook niet gewijzigd.

4.3 Geluid

Gezien het feit dat het een wijziging binnen een bestaand gebouw betreft is een rapportage en/of onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Gezien het feit dat het een wijziging binnen een bestaand gebouw betreft is een rapportage en/of onderzoek niet noodzakelijk.

4.5 Bedrijven- en milieuhinder

Het plan is getoetst aan de richtafstanden van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Bij de toetsing van het aspect bedrijven en milieuzonering dient te worden gekeken naar de juridisch-planologische situatie. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die milieubelastende activiteiten toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is (zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014).

Overslingeland 9A Noordeloos

Op circa 175 meter ten zuiden van het plangebied is het perceel Overslingeland 9A te Noordeloos gelegen met de bestemming 'Detailhandel' en de functieaanduiding tuincentrum. Ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' is uitsluitend een tuincentrum toegestaan. Conform het VNG-Handboek geldt voor de categorie 'Bouwmakten, tuincentra, hypermarkten' (milieucategorie 2.0) geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. Het plangebied valt buiten de richtafstand.

Overslingeland 10A Noordeloos

Op circa 104 meter ten zuiden van het plangebied is het perceel Overslingeland 10A te Noordeloos gelegen met een agrarisch bouwvlak tuincentrum. Ter plaatse van het agrarisch bouwvlak is het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf toegestaan. Conform het VNG-Handboek geldt voor een agrarisch veeteeltbedrijf een richtafstand van 100 meter voor geur. Het plangebied valt buiten de richtafstand.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel verblijfs- en leefklimaat in de Bed & Breakfast en dat geen bedrijven in de bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van dit plan.



Afbeelding 7: Bedrijven in de omgeving plangebied



Afbeelding 8: Afstanden tot omliggende bedrijven

4.6 Externe veiligheid

Gezien het feit dat het een wijziging binnen een bestaand gebouw betreft is een rapportage en/of onderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Kabels en leidingen

Gezien het feit dat het een wijziging binnen een bestaand gebouw betreft is een rapportage en/of onderzoek niet noodzakelijk.

4.8 Ecologie

Gezien het feit dat het een wijziging binnen een bestaand gebouw. Het betreffende pand heeft het bouwjaar 2022 en is dus niet verdacht op verblijfplaatsen, nesten e.d. Een ecologische quickscan niet noodzakelijk.

4.9 Stikstofdepositie

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In sommige gevallen kan op voorhand negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie worden uitgesloten, wegens de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000-gebieden, een afname in stikstofemissie of een beperkte ingreep. In dit geval is met name Natura 2000 gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' van belang. Dit gebied is het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied met stikstofgevoelige habitattypen. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatype is gelegen op ca. 5.400 meter van het plangebied.

Onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Hans Rietveld Agrarisch Advies een Aeries-berekening uitgevoerd. De Aeries-berekening is toegevoegd in de bijlage.

Aanlegfase

Het plan betreft de uitbreiding van het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw, voorzien van alle benodigde faciliteiten voor de uitvoering van een Bed & Breakfast (2 kamers). Een toename van de stikstofdepositie van werkzaamheden tijdens de aanlegfase zijn daarmee uitgesloten.

Gebruikersfase

Bij het uitbreiden van de bestaande bedrijfsactiviteiten ontstaat er in de gebruikersfase stikstofemissie door een toename aan verkeersbewegingen van bezoekers.

Referentie

Voor de locatie wordt de referentie gevormd door de Hinderwetvergunning d.d. 14-09-1993 voor het houden van 15 volwassen paarden, 5 paarden in opfok, 15 volwassen pony's en 5 pony's in opfok binnen de reeds aanwezige bestaande stallen zoals onderstaand vermeld. Met de daarbij behorende activiteiten rondom het gebruik van de manage. Zoals het stallen van de paarden en de paardrijlessen. In de loop der jaren zijn de bedrijfsactiviteiten verder in omvang uitgebreid en worden er in de huidige situatie ook meer paarden gehouden. Voor deze uitbreiding, het legaliseren van de huidige situatie is er voor gekozen, de uitbreiding te realiseren middels extern salderen. Hiervoor is er d.d. 20-12-2023 een Wnb vergunning

aangevraagd middels extern salderen voor het houden van 33 volwassen paarden en 40 volwassen pony's in de beoogde situatie. Een kopie van de aangevraagde Wnb vergunning is toegevoegd in de bijlage. Met het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten naar een Bed & Breakfast vindt er t.o.v. de bestaande situatie enkel een toename plaats van het aantal bezoekers voor het overnachten. Overige activiteiten blijven ongewijzigd.

Bed & Breakfast (2 kamers)

Het plan vindt plaats op Hippisch Centrum Giessenlanderij. Het bedrijfsgebouw is dusdanig van omvang dat er beperkt gebruik wordt gemaakt van de aanwezige voorzieningen. Het gebruik van het bestaande pand wil men uitbreiden met de realisatie van een Bed & Breakfast. In de huidige situatie bevat het gebouw een kantine welke ingezet wordt voor diverse activiteiten rondom de paardensport en omvat het pand een slaapgelegenheid welke ingezet wordt tijdens o.a. georganiseerde ponykampen. Aangezien de slaapkamers in huidige situatie gedurende het jaar beperkt ingezet worden, is het plan 2 slaapkamers in de zomerperiode te gaan verhuren voor Bed & Breakfast. Naar verwachting gaat de ruimte in deze periode ca. 3 nachten per week verhuurd worden.

Verkeersbewegingen

De verkeersbewegingen zullen hierdoor toenemen in met name de komst van de Bed & Breakfast gasten. Waarbij er bij de verhuur van 2 slaapkamers ca. 3 nachten per week gedurende 26 weken per jaar in de zomerperiode 2 auto's per dag een heen en terugreis maken. Verdere verkeersbewegingen die gemoeid zijn met de Bed & Breakfast zoals o.a. het leveren van eten, drinken e.d. vinden gedurende het jaar vinden periodiek ook plaats voor het gebruik van de manege. Dit betekend alleen dat er bij de bestaande leveranciers er per aan/afvoer meer vracht vervoerd gaat worden om ook voor de Bed & Breakfast te voorzien. De veranderingen van de NOx uitstoot in de beoogde situatie zijn opgenomen in de berekening. Verder zal er geen sprake zijn van een toename in gebruik van de verwarming aangezien het gebruik enkel in de zomerperiode plaats vindt.

Conclusie

Uit de Aerius-berekening blijkt, op basis van de gestelde uitgangspunten, dat de stikstofemissie in de gebruikersfase toeneemt met 0,2 kg/ jaar NOx. Dit resulteert niet in een toename groter dan 0,00 mol/ha/jaar. De planontwikkeling is daarmee niet in strijd met het onderdeel gebiedsbescherming van de wet natuurbescherming.

Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming in het kader van stikstofdepositie.

4.10 Bodem

Gezien het feit dat het een wijziging binnen een bestaand gebouw betreft is een rapportage en/of onderzoek niet noodzakelijk.

4.11 Archeologie

Gezien het feit dat het een wijziging binnen een bestaand gebouw betreft is een rapportage en/of onderzoek niet noodzakelijk.

4.12 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Installaties, beplanting

Het gehele pand is destijds in jaar 2022 opgeleverd en ook in gebruik is genomen. Daarmee kunnen we stellen dat het met de duurzaamheid van het pand goed zit. De vloeren, spouwmuren en daken zijn erg goed geïsoleerd, heeft energiezuinige installaties voor verwarming en ventilatie en is ook voorzien van PV-panelen. Het pand is destijds stedenbouwkundig ingepast tussen de bestaande omgeving, waarbij bomen en struiken zijn gehandhaafd.

Watergebruik

Het (hemel)watergebruik is reeds aangesloten op de bestaande riolering en waterinstallatie van het pand welke in 2022 in gebruik is genomen. Derhalve wordt er met het watergebruik verder niets gedaan.

Recycling

Omdat het een bestaand pand betreft is er geen bouwafval meer aanwezig. Desalniettemin zal in het pand scheiding plaatsvinden van huishoudelijk afval. Groente-, fruit-, tuinafval, verpakkingsafval, glas, oud papier en karton zal gescheiden aangeboden worden.

5 Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan voor verantwoordelijkheid van Hippisch Centrum Giessenlanderij V.O.F., welke aangeeft dat de economische haalbaarheid gewaarborgd is. De initiatiefnemer van het plan voert het plan voor eigen rekening en risico uit.

Op basis van het vorenstaande kan worden vastgesteld dat de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan zijn er meerdere opties om omwonenden van een ruimtelijke ontwikkeling te informeren.

De initiatiefnemer van dit plan, is tevens eigenaar van Hippisch Centrum Giessenlanderij heeft de naaste buren op de hoogte gebracht van de plannen. Bij dit centrum vinden reeds plaats: paardrijlessen, stalling, ponykamp en wedstrijden. De verkeerintensiteit zal niet extreem toenemen daar er standaard al veel bedrijvigheid is op en naar het terrein.

Vooroverleg ex art. 3.1.1

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Zienswijzen

De ontwerpbeschikking en bijbehorende stukken hebben vanaf 19 juni 2024 tot en met 31 juli 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.