

Doorontwikkeling Manege Hippo d'Or Baantspoldersedijk 10, Nieuwvliet-Bad

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

identificatie

projectnummer:

400441.20181502

projectleider:

ir. R.J.M.M. Schram

auteur(s):

drs.ing. R. aan de Wiel

planstatus

datum:

10-04-2020

opdrachtgever:

Wijkerzand Projecten Holding

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Waarom een m.e.r.-beoordeling?	3
1.3. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	4
1.4. Procedure m.e.r.-beoordeling	4
1.5. Doel m.e.r.-beoordelingsnotitie en leeswijzer	5
2. Plaats en kenmerken van het project	7
2.1. Plaats van het project	7
2.2. Autonome ontwikkelingen	11
2.3. Kenmerken van het project	11
3. Kenmerken van de milieueffecten	15
3.1. Verkeer en parkeren	15
3.2. Geluid	15
3.3. Geur	16
3.4. Luchtkwaliteit	16
3.5. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid	17
3.6. Bodem en water	17
3.7. Ecologie	18
3.8. Cultuurhistorie, archeologie en landschap	19
3.9. Sloop- en aanlegwerkzaamheden	20
3.10. Mitigerende maatregelen	20
4. Conclusie	22

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De manege Hippo d'Or in Nieuwvliet-Bad is een begrip in de regio en trekt jaarlijks vele bezoekers. De manege ligt op een unieke locatie aan een strandopgang en beschikt over vakantieappartementen. Deze combinatie zorgt voor een onderscheidend aanbod ten opzichte van andere kustplaatsen in de regio West Zeeuws Vlaanderen. De gemeente vindt het in stand houden en verbeteren van het (onderscheidend) toeristisch aanbod van belang.

De bestaande manegevoorzieningen voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. De kwaliteiten van de manege komen niet meer tot hun recht, waardoor het aantal bezoekers terugloopt. Om de manege ook in de toekomst voor Nieuwvliet-Bad te behouden en om wederom evenementen, zoals (inter)nationale spring- en dressuurwedstrijden, te kunnen huisvesten, zijn investeringen in het complex nodig. De eigenaar van de manege wil het complex moderniseren en uitbreiden om een kwaliteitsslag door te voeren en zo weer te kunnen voldoen aan de eisen van de huidige paardensport. Daarvoor zullen een aantal (ruimtelijke) ingrepen plaatsvinden. Zo zal één van de bestaande rijhallen worden afgebroken en vervangen door een hal die aansluit bij de huidige eisen. De tweede rijhal blijft behouden, maar wordt in zijn geheel gerenoveerd. De 106 bestaande paardenboxen worden afgebroken en verwerkt in de nieuwe rijhal. Verder worden in totaal maximaal 29 nieuwe paardenboxen toegevoegd en worden 20 nieuwe recreatiewoningen in een nieuw landschap gerealiseerd. De ontwikkeling is nader beschreven in het Visiedocument doorontwikkeling manege Hippo d'Or (19-07-2018). Het college van de gemeente Sluis heeft in september 2018 ingestemd met dit visiedocument. De beoogde doorontwikkeling van de manege past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' dat is vastgesteld op 23 juni 2011 en voor een aantal onderdelen is herzien in 2015, 2016 en 2017. Om de doorontwikkeling van de manege mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Waarom een m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten wanneer m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Herbouw en uitbreiding paardenboxen

Op grond van onderdeel D14 in de bijlage uit dit Besluit is de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen wanneer de activiteit betrekking heeft op meer dan 100 stuks paarden of pony's (Rav cat. K.1 en K.3), waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld (Rav cat. K.2 en K.4).

Het beoogde plan bestaat o.a. uit de sloop en nieuwbouw van een paardenstal op een andere locatie binnen het plangebied. Daarnaast wordt een bestaande stal heringericht. De doorontwikkeling van de manege voorziet daarmee in de wijziging en uitbreiding van in totaal 135 paardenboxen en daarmee, uitgaande van 100% bezetting van de boxen, 135 stuks paarden of pony's. Dit is meer dan de drempelwaarde zoals genoemd in het Besluit m.e.r.. Voor het bestemmingsplan is dan ook een m.e.r.-beoordelingsprocedure nodig. Met deze aanmeldnotitie wordt aan het bevoegd gezag de benodigde informatie voor het nemen van het m.e.r.-beoordelingsbesluit verschaft.

Realisatie recreatiewoningen

Op grond van onderdeel D10 in de bijlage uit het Besluit m.e.r. is de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorziening m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen wanneer de activiteit betrekking heeft op 250.000 bezoekers per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. Het bestemmingsplan vormt hierbij het m.e.r.-beoordelingsplichtige besluit.

De doorontwikkeling van de manege omvat de realisatie van 20 nieuwe recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen worden verspreid over circa 4,5 hectare gerealiseerd in het oostelijk deel van het plangebied. Het totale plangebied omvat circa 7,3 hectare. De realisatie van het vakantiepark blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde genoemd in de bijlage uit het Besluit m.e.r.. Ondanks dat de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. onderdeel D10 niet worden overschreden, dient het bevoegd gezag alsnog een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen waarin is afgewogen of er nadelige milieugevolgen ontstaan als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Met deze aanmeldnotitie wordt hier invulling aan gegeven. Het bevoegd gezag kan hiermee een gezamenlijk m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen over de paardenboxen en het vakantiepark.

1.3. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?

Voorafgaand aan het vaststellen van een ontwerpbestemmingsplan, neemt het bevoegd gezag (de gemeenteraad van Sluis) op basis van een m.e.r.-beoordelingsnotitie een besluit of de volledige procedure voor een plan- of projectMER al dan niet moet worden doorlopen.

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Bij een besluit omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure, dient de gemeenteraad volgens het Besluit m.e.r. rekening te houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

De gemeenteraad van Sluis kan op grond van deze m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' geheten) beoordelen of de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt tot belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen leiden, waardoor het opstellen van een volwaardig milieueffectrapport wenselijk of noodzakelijk is.

1.4. Procedure m.e.r.-beoordeling

De procedure van een m.e.r.-beoordeling ziet er kort samengevat als volgt uit:

- Wanneer sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit deelt de initiatiefnemer (in dit geval MWPO B.V.) dit mee aan het bevoegd gezag (de gemeenteraad van Sluis). Tevens dient de initiatiefnemer een beoordelingsnotitie in, waarin wordt nagegaan of het project 'belangrijke nadelige gevolgen' voor het milieu kan hebben.
- Binnen zes weken na ontvangst van deze mededeling beslist het bevoegd gezag of bij de voorbereiding van de voorgenomen activiteit al dan niet het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk is.
- De beslissing om al dan niet de m.e.r.-procedure te doorlopen, wordt bekendgemaakt door mededeling in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen. Een beslissing dat geen milieueffectrapport wordt opgesteld, wordt tevens gepubliceerd in de Staatscourant. Tegen de beslissing kunnen belanghebbenden volgens artikel 7.1 van de Algemene wet bestuursrecht bezwaar aantekenen bij het bevoegd gezag. Vervolgens staat voor belanghebbenden de beroepsgang open naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.5. Doel m.e.r.-beoordelingsnotitie en leeswijzer

In deze notitie is een m.e.r.-beoordeling opgenomen op basis waarvan de gemeenteraad een besluit kan nemen over het al dan niet doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure. Deze beslissing moet voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zijn genomen en als bijlage bij het (ontwerp)bestemmingsplan worden gevoegd.

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit het voorontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1. Plaats van het project

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Nieuwvliet, nabij het kruispunt van de Zeedijk, de Zeeweg en de Baanstpoldersedijk (figuur 2.1). Het plangebied grenst aan de noordzijde direct aan de duinen. Het plangebied maakt deel uit van Nieuwvliet-Bad. Dit is een zone waarin diverse vakantieparken liggen, zowel campings als bungalowparken. Deze parken variëren in omvang en uitstraling. Aan de oostzijde liggen agrarische gronden en het natuurgebied 's-Gravenpolder.



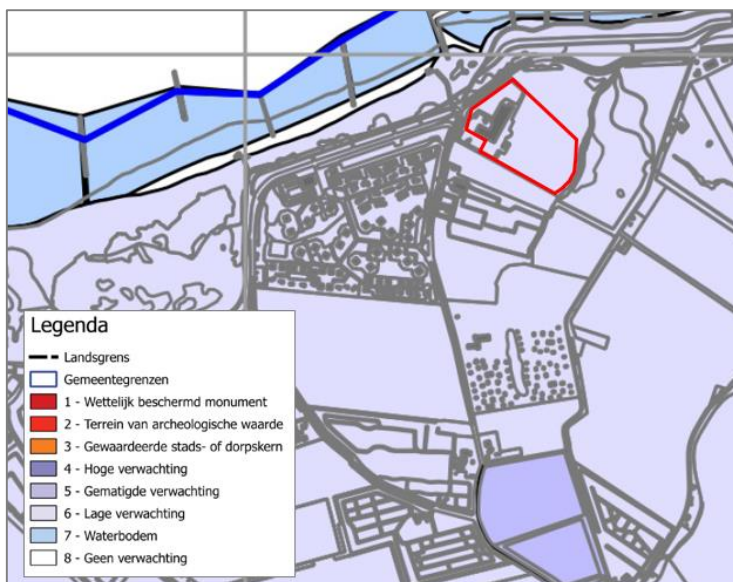
Figuur 2.1: Ligging plangebied. (Bron: Luchtfoto Kadaster, 2017)

Huidig gebruik plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen (figuur 2.2). In het westen ligt de bestaande manege Hippo d'Or. Deze manege ontsluit op de Baanstpoldersedijk en sluit via een interne ringweg aan op de Zeeweg. Tussen deze ringweg en de Zeeweg ligt de bebouwing van de manege. De bebouwing bestaat uit twee grote haaks op elkaar staande rijhallen die zijn gekoppeld door een kleiner volume met boxen. Verder staat op het terrein een bedrijfswoning. De manege heeft twee binnenrijbanen van respectievelijk 20 x 40 en 20 x 60 meter, een buitenrijbaan van 20 bij 40 meter, een concourseterrein en 106 bruikbare paardenboxen. In de zuidelijke hal zit een brasserie en in de noordelijke hal zijn 16 vakantieappartementen opgenomen. Aan de zuidzijde ligt een buitenrijbaan die ingepakt is in het groen. Verder staat hier, op circa 10 meter afstand van de grens van het plangebied, nog een burgerwoning. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit akkerland en is geheel onbebouwd. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een kreek.

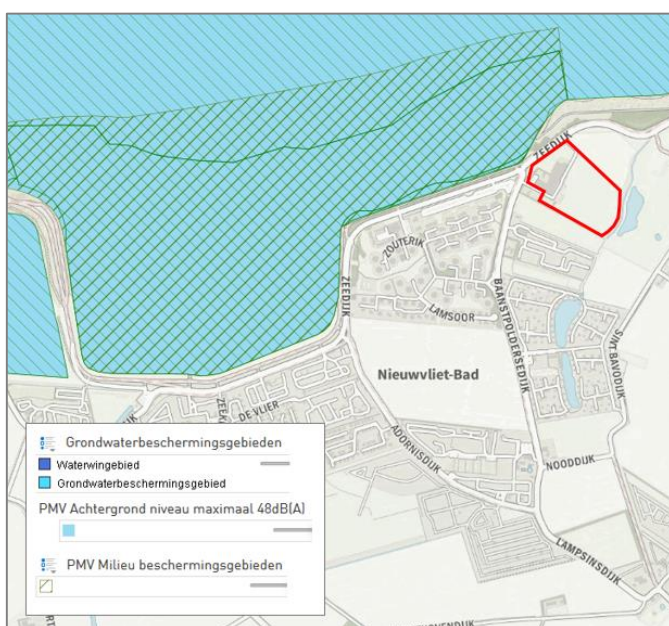
Ligging plangebied ten opzichte van beschermde/bijzondere gebieden

Conform het archeologiebeleid van de gemeente Sluis, vastgelegd in het document 'Archeologiebeleid & Onderzoeksagenda Sluis 2017 Eerste herziening, kent het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde (figuur 2.4). Het gemeentelijk archeologiebeleid is juridisch planologisch vertaald in het 'Parapluplan archeologie', vastgesteld op 31-01-2019. In het Paraplan archeologie is opgenomen dat gebieden met een lage archeologische verwachting zijn vrijgesteld van het doen van archeologisch onderzoek. Verder zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

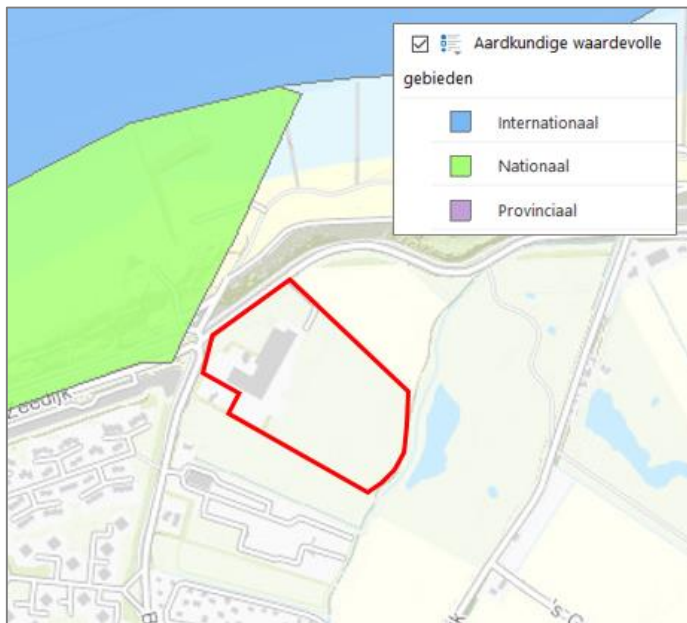


Figuur 2.4: Archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van het plangebied. (Bron: Gemeente Sluis.)⁴

Overeenkomstig de Omgevingsverordening Zeeland 2018 is het plangebied niet gelegen in milieubeschermingsgebieden of aardkundig waardevol gebied (figuur 2.5 en 2.6). Verder is het plangebied niet gelegen binnen, maar wel zeer nabij een Natura 2000-gebied (figuur 2.7). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het ten noordwesten van het plangebied gelegen 'Westerschelde & Saeftinghe' en is op circa 20 meter afstand gelegen. Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen, maar grenst wel aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN; figuur 2.8). Het aangrenzende NNN-gebied betreft het gebied 'Zwartegatsche kreek' ten oosten van het plangebied.



Figuur 2.5: Ligging plangebied ten opzichte van milieubeschermingsgebieden. (Bron: Provincie Zeeland, Omgevingsverordening Zeeland 2018)



Figuur 2.6: Ligging plangebied ten opzichte van aardkundig waardevolle gebieden. (Bron: Provincie Zeeland.)



Figuur 2.7: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden. (Bron: AERIUS Calculator.)



Figuur 2.8: Ligging plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland. (Bron: Provincie Zeeland.)

2.2. Autonome ontwikkelingen

Om twee redenen is het van belang om te kijken naar ontwikkelingen in de omgeving:

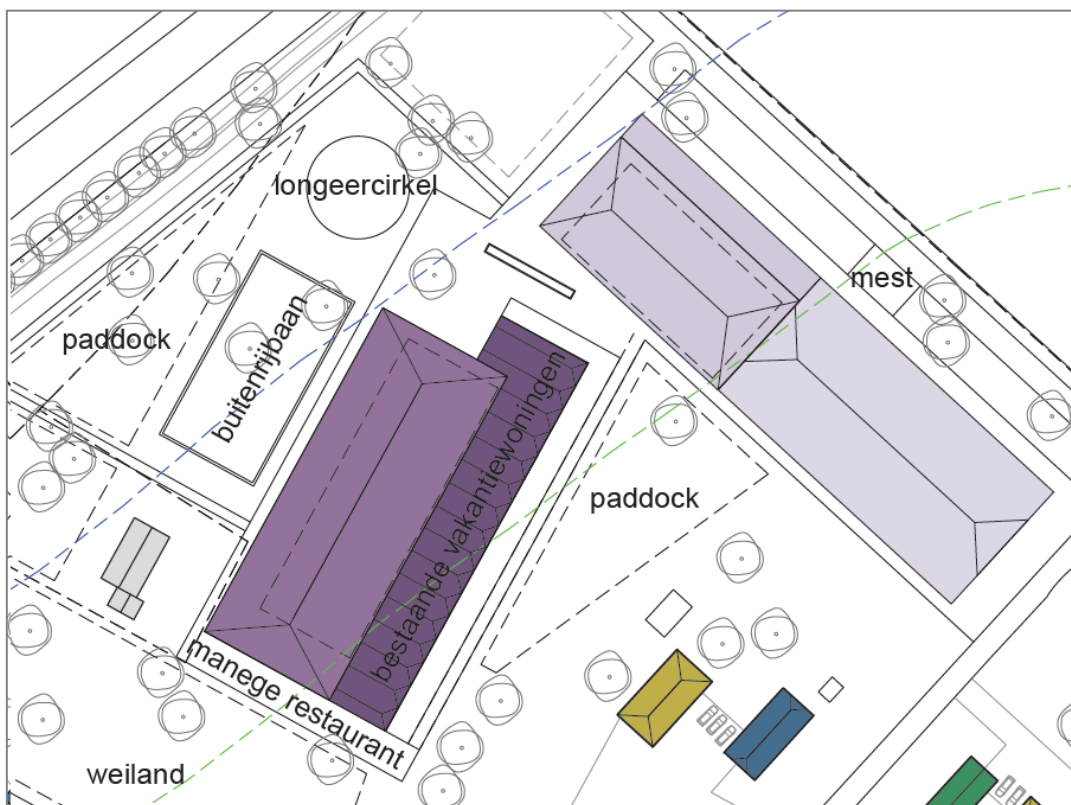
- Ten eerste moeten de milieueffecten van het planvoornemen worden vergeleken met de referentiesituatie. Dat is de situatie die in de toekomst (2030) ontstaat als de nieuwe plannen niet doorgaan. Dit omvat de huidige situatie inclusief autonome (zekere) ontwikkelingen.
- Ten tweede is het van belang de effecten van de planontwikkelingen te beoordelen in cumulatie met de effecten van andere nieuwe ontwikkelingen.

Voor zover bekend zijn nabij het plangebied redelijkerwijs geen toekomstige ontwikkelingen te verwachten waarmee cumulatie verwacht kan worden.

2.3. Kenmerken van het project

De beoogde ontwikkeling betreft een kwalitatieve opwaardering van het manegecomplex gecombineerd met een uitbreiding van het aantal recreatiewoningen. Ten behoeve van het moderniseren van het manegecomplex worden de zuidelijke rijhal en het aangrenzende gebouw met paardenboxen gesloopt. De zuidelijke rijhal en de 106 paardenboxen worden ten noorden van de noordelijke rijhal weer opgebouwd (figuur 2.9). De noordelijke rijhal blijft behouden en wordt in zijn geheel gerenoveerd, evenals de inpandige vakantieappartementen. De beide rijhallen én de paardenboxen worden opgewaardeerd, zodat ze beter aansluiten op de huidige eisen en verwachtingen van de klant. Verder worden maximaal 29 extra paardenboxen met ondersteunende voorzieningen toegevoegd (figuur 2.10).

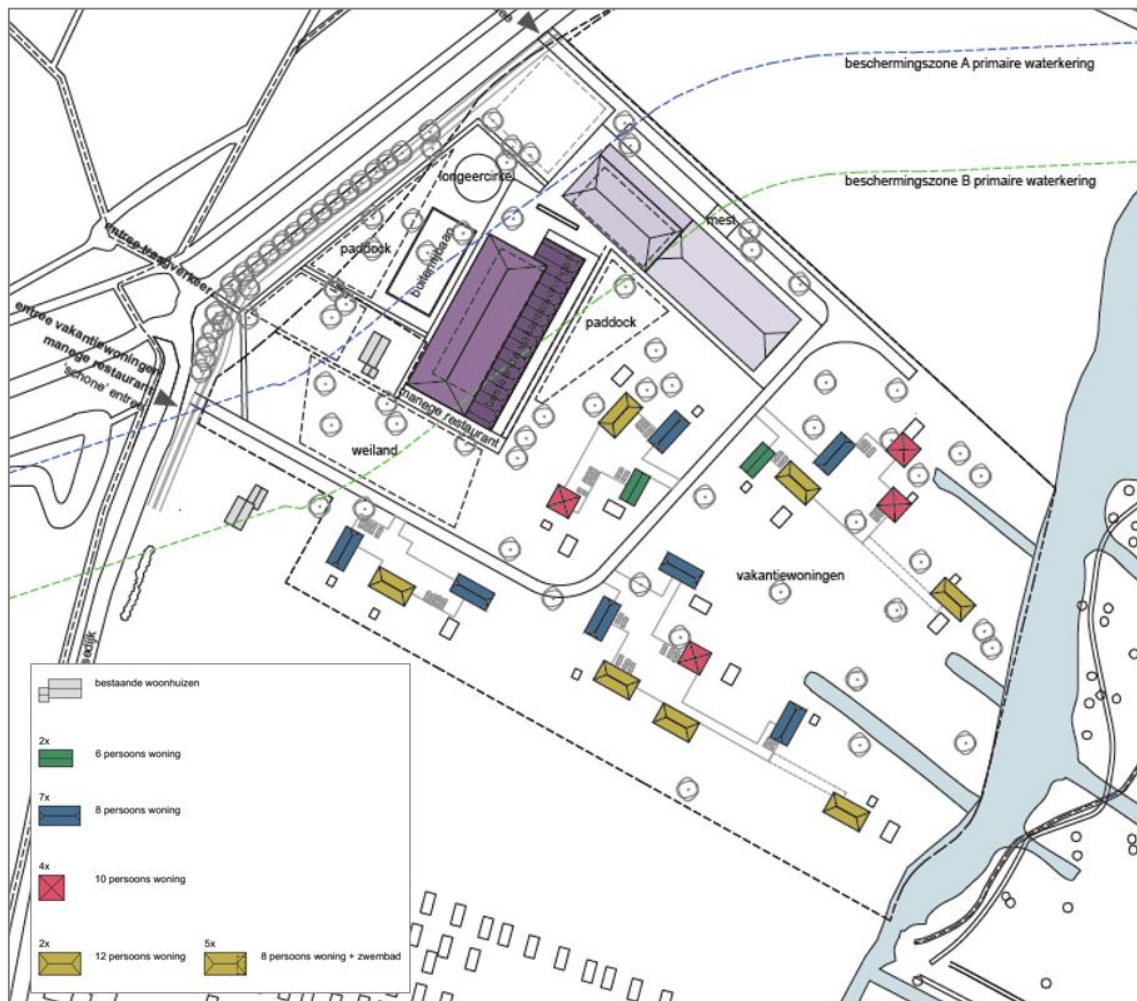
De bebouwing van de manege zal zich in de nieuwe situatie meer concentreren in de noordoosthoek van het plangebied, waardoor aan de zuidelijke rand van het plangebied een nieuwe, open entree ontstaat met een (zicht)relatie tussen de openbare weg en het achterterrein. Rondom de bebouwing worden vervolgens verschillende verblijfskwaliteiten gerealiseerd, bestaande uit een aantal paddocks, een langeercirkel, een droogloop en weides (figuur 2.11).



Figuur 2.10: Indicatieve indeling manege. (Bron: Houben/ Van Mierlo Architecten & Kruit Kok Landschapsarchitecten, 19-07-2018.)

Naast de uitbreiding en modernisering van het manegecomplex wordt in het oostelijke deel van het plangebied een nieuw vakantiepark gerealiseerd, bestaande uit maximaal 20 nieuwe recreatiewoningen in een nieuw recreatielandschap (figuur 2.12). Dit om het gebruik van het manegecomplex te stimuleren en de kwaliteitsverbetering van de manege te kunnen financieren. De nieuwe recreatiewoningen worden opgericht onder architectuur, waardoor een onderscheidende uitstraling wordt verkregen. Voor de woningen wordt uitgegaan van een vrij klassieke opbouw van het volume met een zadelpak als verwijzing naar de Zeeuwse woningen. De woningen worden in erven/clusters geplaatst en volgen daarmee de ensembles van boerderijen zoals deze veel voorkomen in het Zeeuwse landschap. Het park wordt landschappelijk ingericht in lijn met het 'Visiedocument doorontwikkeling manege Hippo d'Or'. Verder is rekening gehouden met de feedback van de toetsingscommissie over de stedenbouwkundige opzet.

Het vakantiepark zal geen eigen voorzieningen krijgen. Het is de bedoeling dat de bezoekers zoveel mogelijk gebruik maken van de voorzieningen in het eigen huisje of de voorzieningen bij de manege.



Figuur 2.12: Indicatieve inrichting vakantiepark. (Bron: Houben/ Van Mierlo Architecten & Kruit Kok Landschapsarchitecten, 19-07-2018.)

Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Zeeweg en de Baanstpoldersedijk. Via de Baanstpoldersedijk zijn het dorp Nieuwvliet en de N675 bereikbaar. De weg wordt met name gebruikt door bezoekers van de recreatieparken die in de omgeving liggen. De weg is vormgegeven als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en kent een maximumsnelheid van 60 km/h. Parallel aan de westzijde van de rijbaan is een vrijliggend (brom)fietspad aanwezig (twee richtingen). Ook de Zeeweg, welke in westelijke richting overgaat in de Zeedijk, is vormgegeven als een 60 km/h-weg. Op ongeveer 50 meter afstand van de rijbaan ligt een vrijliggend (brom)fietspad. In de nabijheid van het plangebied zijn geen voorzieningen voor openbaar vervoer. De meest dichtstbijzijnde bushalte ligt 2,7 km verderop in Nieuwvliet.

Verkeer en parkeren

Aan de hand van kencijfers van het CROW is voor het plangebied de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte berekend. Uit de berekening voor de verkeersgeneratie blijkt dat de verkeersgeneratie maximaal 326 mvt/etmaal (motorvoertuigen per etmaal) bedraagt.

Met betrekking tot de parkeerbehoefte geldt voor de manege een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per stal. Dit leidt tot een extra parkeerbehoefte van maximaal 15 parkeerplaatsen. Voor recreatiewoningen geldt een maximaal kencijfer van 2,2 parkeerplaatsen per bungalow. Voor de 20 recreatiewoningen bedraagt de parkeerbehoefte maximaal 44 parkeerplaatsen. Voor restaurants geldt een parkeerkencijfer van 15 per 100 m² bvo. Dit zorgt voor een parkeerbehoefte van 38 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van de ontwikkeling bedraagt daarmee 97 parkeerplaatsen.

3. Kenmerken van de milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het voorontwerp-bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1. Verkeer en parkeren

Verkeer en ontsluiting

De toename aan verkeersgeneratie bedraagt maximaal 358 mvt/etmaal. Dit betekent een relatief beperkte extra verkeerstoename. Het verkeer wordt via de Baantspoldersedijk en in mindere mate via de Zeedijk afgewikkeld. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen worden uitgesloten.

Parkeren

De beoogde ontwikkeling leidt tot een parkeerbehoefte van in totaal 97 parkeerplaatsen. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van een parkeerterrein en de parkeerbehoefte wordt in de landschappelijke inpassing opgenomen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om parkeren naast of bij de recreatiewoningen mogelijk te maken. Met betrekking tot parkeren kunnen negatieve effecten dan ook worden uitgesloten.

3.2. Geluid

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Zeedijk, de Baantspoldersedijk, de Sint Bavodijk en de Zeeweg. De wegen hebben een snelheidsregime van 60 km/h en een buitenstedelijke ligging. Voor deze situatie geldt op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) een wettelijke geluidszone van 250 meter.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is met betrekking tot wegverkeerslawaaï door Rho Adviseurs akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de randen van de bestemming 'verblijfsrecreatie'. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Op basis van de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de afstanden van de weg tot de bouwvlakken van de recreatiewoningen bepaald (tabel 3.1).

Weg	Afstand tot woning (m)
Zeedijk	153,3
Baantspoldersedijk	120,3
Zeeweg	66,9
Sint Bavodijk	210,1

Tabel 3.1: Afstanden weg tot omringende wegen tot bouwvlakken recreatiewoningen. (Bron: Rho adviseurs)

Op grond van de SRM I-methode is de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe recreatiewoningen ten gevolge van de Zeedijk, de Baantspoldersedijk, de Zeeweg en de Sint Bavodijk berekend. Hierbij is gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten en voertuigverdelingen conform de Verkeerseffectstudie Kustwerk Nieuwvliet (Royal Haskoning, 2012), uitgevoerd in het kader van het Milieueffectrapport Kustwerk Nieuwvliet. In de Verkeerseffectstudie zijn de verkeersintensiteiten berekend voor 2020. Voor de

berekening van de geluidsbelasting dient te worden uitgegaan van de verkeersintensiteit tijdens de planhorizon van het bestemmingsplan. Vanwege deze reden zijn de verkeersintensiteiten geëxtrapoleerd naar het prognosejaar 2025. Hiertoe is uitgegaan van een jaarlijkse autonome groei van 1%.

Uit de SRM I-berekening blijkt dat ter plaatse van de beoogde recreatiewoningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogst optredende geluidsbelasting bedraagt 41 dB ten gevolge van de Zeeweg op een waarneemhoogte van 4,5 meter, 7,5 meter en 10,5 meter en ten gevolge van de Baantspoldersedijk op 10,5 meter. Opgemerkt wordt dat in de SRM I-berekening geen rekening wordt gehouden met afschermende bebouwing. De geluidsbelasting zal hierdoor in werkelijkheid lager liggen berekend is. Significante negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen dan ook worden uitgesloten.

3.3. Geur

Direct ten zuidwesten van de manege is een geurgevoelig object in de vorm van een woning gelegen. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zullen de activiteiten nabij de woning wijzigen. Echter, het vigerende bestemmingsplan voorziet reeds in de uit te voeren wijzigingen, waardoor ten opzichte van de huidige planologische situatie geen wijzigingen plaatsvinden. Daar komt bij dat de geurhinderlijke activiteiten (mestopslag en boxen) verder van de woning komen te liggen. Hierdoor is sprake van een vermindering van de geurdepositie op de woning ten zuidwesten van de manege.

Voor paarden gelden daarnaast vanuit de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit vaste minimumafstanden tot geurgevoelige objecten. Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter. Het gaat om de afstand vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig object. Ook dient op basis van het Activiteitenbesluit de vaste mestopslag op meer dan 50 meter van geurgevoelige objecten gerealiseerd te worden. Aan de minimumafstanden wordt in de beoogde situatie ruimschoots voldaan.

Gezien de grotere afstand van geurbronnen tot omliggende geurgevoelige objecten is sprake van een positief effect ten aanzien van het aspect geur als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Significante negatieve effecten kunnen dan ook worden uitgesloten.

3.4. Luchtkwaliteit

De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt maximaal 358 mvt/etmaal (zie paragraaf 2.2 Verkeer en parkeren). De maximale bijdragen als gevolg van deze verkeersgeneratie zijn berekend met behulp van de NIBM-tool (tabel 3.2). De maximale bijdrage voor NO₂ bedraagt 0,27 µg/m³. Voor PM₁₀ bedraagt de maximale bijdrage 0,05 µg/m³. Uit de berekening blijkt dat de beoogde ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen en is vrijgesteld aan het toetsen van de grenswaarde.

Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		358
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,30
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 3.2: Berekening luchtkwaliteit. | Bron: NIBM-tool.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De

dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de N61 ten zuidoosten van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2017 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze N61 ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze weg bedroegen in 2017; 17.1 µg/m³ voor NO₂, 15.4 µg/m³ voor PM₁₀ en 8.5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6.0 dagen. Aangezien direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de maatgevende weg ligt. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen zodoende worden uitgesloten.

3.5. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid

De beoogde ontwikkeling betreft geen risicobron en zal dan ook geen negatief effect hebben op omliggende (beperkt) kwetsbare objecten.

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen gelegen. Verder worden binnen of in de nabije omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen dan ook worden uitgesloten.

Niet gesprongen explosieven

Het plangebied is gelegen binnen 'verdacht gebied'. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt onderzoek uitgevoerd naar het al dan niet voorkomen van niet gesprongen explosieven in het plangebied. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen daarmee worden uitgesloten.

Risico's op rampen door klimaatverandering

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak toenemen. Binnen het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om water te infiltreren. De toename van het verhard oppervlak wordt hiermee gecompenseerd, waardoor negatieve effecten, zoals wateroverlast, worden voorkomen. Risico's op rampen door klimaatverandering nemen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling dan ook niet toe.

Risico's voor de menselijke gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit.

3.6. Bodem en water

Bodem

In april 2015 is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om vast stellen of de grond en/of het grondwater in het plangebied verontreinigingen bevatten (Bakker Milieuadviezen, april 2015, rapportnummer BM/2135-2015). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit het bodemonderzoek blijkt dat zowel in de bovengrond, ondergrond als grondwater geen verontreinigingen zijn aangetroffen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. De bodem is geschikt voor de beoogde functie als recreatiepark in combinatie met manegefaciliteiten. Verder zal de uitbreiding van de manege en de realisatie van de nieuwe recreatiewoningen geen negatief effect hebben op de bodem.

Water

Volgens de Legger Oppervlaktewaterlichamen van Waterschap Scheldestromen zijn binnen het plangebied geen watergangen gelegen. Wel grenst het plangebied met de westzijde aan een secundaire watergang en met de oostzijde aan een primaire watergang. Beide watergangen kennen een beschermingszone tot 7 meter uit de insteek van de watergangen. De beoogde ontwikkeling voorziet niet

in werkzaamheden binnen deze beschermingszones en heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor beide watergangen.

Direct ten noorden van het plangebied is een primaire waterkering gelegen. De beschermingszones A en B van deze primaire waterkering strekken zich uit over het noordelijk deel van het plangebied. Conform het huidige bestemmingsplan is het niet toegestaan binnen beschermingszone A te bouwen en dient voor bouwen binnen beschermingszone B een vergunning te worden aangevraagd. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het bouwen van beschermingszone A. Voor de bouwwerkzaamheden binnen beschermingszone B wordt een vergunning aangevraagd. Significante negatieve effecten op de waterveiligheid als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen daarmee worden uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Ten behoeve van deze toename worden compenserende maatregelen getroffen. Verder wordt het afvalwater aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel en worden ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van het oppervlakte- en grondwater zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase duurzame niet-uitloegbare materialen gebruikt. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem ter plaatse kunnen dan ook worden uitgesloten.

3.7. Ecologie

Gebiedsbescherming

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is het plangebied niet binnen Natura 2000-gebied en het Natuurnetwerk Nederland gelegen. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De beoogde ontwikkeling leidt wel tot een toename van verkeersbewegingen. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatype ligt op circa 800 meter afstand. De gevolgen voor de stikstofdepositie zijn berekend met het rekenprogramma AERIUS Calculator. Uit de berekening blijkt dat het op dit moment mogelijk is om 8 paardenstallen toe te voegen ten opzichte van de vergunde situatie. De manege heeft een natuurvergunning op basis waarvan 106 paarden en pony's zijn toegestaan. Dit betekent dat op basis van de huidige berekening er maximaal 114 paardenstallen mogelijk zijn. Dit is minder dan het gewenste aantal zoals beschreven. In de regels bij het bestemmingsplan is een flexibiliteit opgenomen ten aanzien van stikstof. Extra stallen zijn alleen mogelijk wanneer er geen sprake is van significante effecten op Natura 2000-gebied. Dit betekent dat de mogelijkheden ten aanzien van stikstof beoordeeld worden bij de vergunningsfase. Het bestemmingsplan blijft daarmee uitvoerbaar.

Soortenbescherming

Om de ecologische gevolgen van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen is op 18 maart 2019 door Adviesbureau Mertens B.V. een ecologisch verkennend veldonderzoek uitgevoerd (Adviesbureau Mertens B.V., maart 2019, rapportnummer 2018.3317). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Uit het verkennend veldonderzoek blijkt dat het voorkomen van beschermde plantensoorten kan worden uitgesloten. De aanwezigheid van en negatieve effecten op vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes) en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (huismus) kunnen echter niet worden uitgesloten. Op grond van deze bevindingen is een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en huismussen (bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan).

Op basis van het nader onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- **Huismussen:** in het plangebied zijn twaalf verblijfplaatsen vastgesteld van de Huismus. De aanwezige vaste verblijfplaatsen kunnen door de werkzaamheden beschadigd of vernield worden. Als de holtes, nestlocaties en/of nesten beschadigd worden of verdwijnen dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij in een op te stellen 'Projectplan' mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgewerkt. Ook als door werkzaamheden veel van het omliggend groen zal verdwijnen (zoals de heg waar veel tijlpande Huismussen zijn waargenomen), wordt 'essentieel leefgebied' van de Huismus aangetast en is ook ontheffing noodzakelijk.

- **Vleermuizen:** er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig, er zijn geen negatieve effecten op verblijvende vleermuizen mogelijk. Het foerageergebied binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken. Na realisatie van de plannen zal het terrein geschikt blijven voor foeragerende vleermuizen. De tijdelijke achteruitgang van foerageermogelijkheden is vanwege de grootte van het plangebied zeer beperkt en kan opgevangen worden omdat vleermuizen kunnen uitwijken naar vergelijkbaar en beter foerageergebied in de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat voor de aanwezigheid van huismussen een ontheffingsaanvraag moet worden ingediend, waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

3.8. Cultuurhistorie, archeologie en landschap

Cultuurhistorie

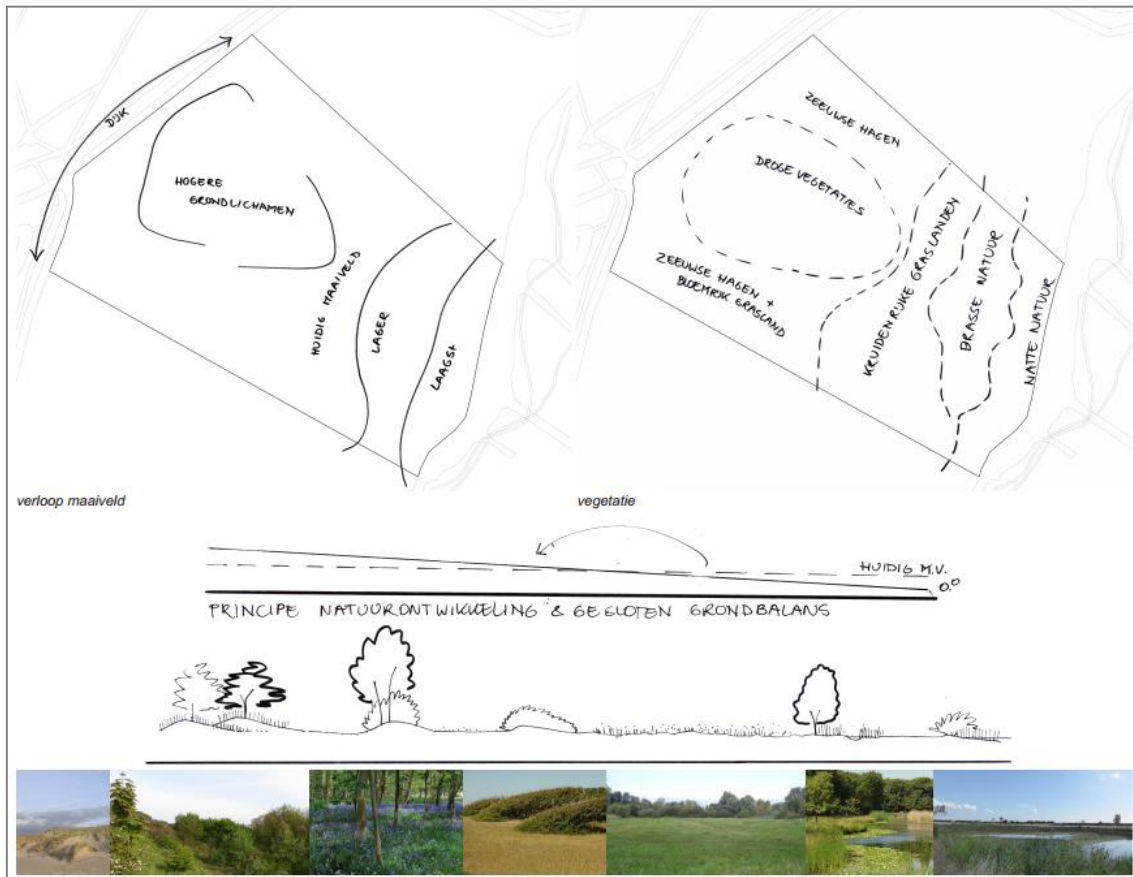
Zoals beschreven in paragraaf 2.1 zijn in en nabij het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Negatieve effecten op deze waarden zijn dan ook uitgesloten.

Archeologie

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Verder is het plangebied vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Archeologische waarden worden dan ook niet aangetast en negatieve effecten kunnen worden uitgesloten.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt landschappelijk ingericht in lijn met het 'Visiedocument doorontwikkeling manege Hippo d'Or'. Met betrekking tot het vakantiepark worden de hoogteverschillen binnen het plangebied geaccentueerd en wordt een nat-droog milieu gerealiseerd. In lijn met het nat-droog milieu worden binnen het vakantiepark verschillende biotopen gerealiseerd die zijn gebaseerd op de eigenschappen van het terrein (figuur 3.1). Bij de realisatie van de uitgangssituaties voor de verschillende biotopen wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans.



Figuur 3.1: Landschappelijke inpassing. (Bron: Houben/ Van Mierlo Architecten & Kruit Kok Landschapsarchitecten, 19-07-2018.)

De recreatiewoningen worden gerealiseerd in 'erven' die afgeleid zijn van de boerderij-erven in de omgeving van het plangebied. De recreatiewoningen vormen hierbij een ensemble van schuurachtige volumes rond een semi-verharde ruimte. De plaatsing van de erven/clusters vindt zodanig plaats dat de dichtheid van recreatiewoningen dicht bij de manegegebouwen het hoogst is en afneemt in oostelijke richting. Voor de architectuur van de recreatiewoningen wordt uitgegaan van de vrij klassieke opbouw van een volume met zadeldak als verwijzing naar een typische Zeeuwse woning.

De manegegebouwen worden landschappelijk ingepast met behulp van lagere gemengde hagen en duinvormige grondlichamen, waardoor de volumes van de gebouwen worden gemaskeerd. De voorzijde van het complex aan de dijk wordt meer geopend door het realiseren van weides voor de paarden die hier en daar worden afgewisseld met een boomgroep.

Significant negatieve effecten op het landschap als gevolg van de beoogde ontwikkeling kunnen met het bovenstaande worden uitgesloten.

3.9. Sloop- en aanlegwerkzaamheden

Gelet op de tijdelijkheid van sloop- en aanlegwerkzaamheden kunnen blijvende negatieve milieueffecten uitgesloten worden. Tevens zal vanwege de kleinschaligheid ook geen sprake zijn van significante negatieve milieueffecten, zoals geluid- en stofoverlast, ten tijde van de werkzaamheden.

3.10. Mitigerende maatregelen

Uit de voorgaande sectorale analyses blijkt dat de volgende mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn:

- In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels dienen de werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling uitgevoerd of op zijn minst aangevangen te worden buiten het broedseizoen van in de omgeving voorkomende broedvogels.

- In verband met toename van het verhard oppervlak dienen watercompenserende maatregelen te worden genomen.

Verder zijn geen aanvullende mitigerende maatregelen noodzakelijk.

4. Conclusie

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen, mits de genoemde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd. Met inachtneming van deze maatregelen is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk.