Locatieonderzoek manege Roden



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Locatieonderzoek manege Roden

Inhoud

Rapport

20 oktober 2022

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Adviesvraag 3

1.3 Leeswijzer 4

2 Locaties 5

2.1 Locatie 1: Hullenweg 19 (bestaande locatie) 6

2.2 Locatie 2: Kaatsweg 8

2.3 Locatie 3: Hullenweg-Esweg 10

2.4 Locatie 4: Esweg 13

2.5 Conclusie locaties 15

3 Quickscan beleid 17

3.1 Provinciaal beleid 17

3.2 Gemeentelijk beleid 20

3.3 Conclusie quickscan beleid 23

4 Quickscan milieuaspecten 24

4.1 Gezondheid en milieu 24

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering 24

4.1.2 Gezondheid 25

4.2 Externe veiligheid 25

4.3 Ecologie 25

4.4 Geluid 26

4.5 Luchtkwaliteit 26

4.6 Bodem 26

4.7 Archeologie 26

4.8 Waterbeheer 27

4.9 Klimaat 27

4.10 Verkeer en parkeren 28

4.11 Conclusie quickscan milieuaspecten 28

5 Conclusies en vervolg 30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Manege De Hulhorst in het zuiden van Roden is sterk verouderd en voldoet niet meer aan de huidige wet- en regelgeving wat betreft de ruimtelijke eisen. Uit een onderzoek van B+O Stedenbouw blijkt dat onder andere de stallen niet meer voldoen aan de wettelijke eisen. Ook zit er asbest in het dak van de oudste rijhal. Bovendien kan de veiligheid van de gebruikers niet meer worden gegarandeerd. De rij- en menvereniging Mensinghe, eigenaar van de manege, heeft in overleg met de gemeente aangegeven voorkeur te hebben voor nieuwbouw. Dit kan op de huidige of op een nieuwe locatie.
De gemeente Noordenveld is momenteel bezig met plannen in Roden Zuid rondom wonen, sport, recreatie, water, natuur, verkeer et cetera. De manege ligt strategisch in dit gebied en nieuwbouw van de manege op een andere locatie geeft ruimte in Roden Zuid. Met deze vervangende nieuwbouw doet zich de mogelijkheid voor om de manege te verplaatsen naar een andere locatie en zo koppelkansen te benutten. Voor de huidige locatie van de manege kunnen zo andere functies in beeld komen, die aansluiten op de plannen van de gemeente in Roden Zuid. Voor de nieuwbouw van de manege zijn de afgelopen jaren bij de gemeente en de rij- en menvereniging verschillende locaties in beeld gekomen.

1.2 Adviesvraag

De gemeente Noordenveld heeft gevraagd om een bureaustudie waarin de vier locaties die in beeld zijn voor de nieuwbouw van de manege worden beschouwd en beargumenteerd. De argumentatie per locatie is inzichtelijk en navolgbaar gemaakt. De vier locaties worden in geschiktheid voor de vestiging van een manege beoordeeld aan de hand van drie criteria:

1. Ligging en opzet van de locatie

Is er voldoende ruimte? Is goede inpassing mogelijk? Past de manege bij de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied?

Bij de afweging van dit criterium worden de Noordenveldse Kwaliteitsgids en de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Noordenveld betrokken.

2. Bereikbaarheid/toegankelijkheid van de locatie

Is de locatie goed bereikbaar voor fietsers en automobilisten?

Toegankelijkheid van de manege speelt een rol voor de manege zelf vanuit het oogpunt van bereikbaarheid en voor eventuele omliggende functies ook vanuit het oogpunt van mogelijke hinder door verkeersoverlast. Bij de afweging van dit criterium wordt gekeken naar de ontsluitingsstructuur, de wegcategorie, de nabijheid van Roden en de fietsbereikbaarheid.

3. Haalbaarheid van de locatie

Wat is de eigendomssituatie en hoe groot is de kans op verwerving van de locatie? Moeten er bijzondere investeringen gedaan worden?

Elk van de vier locaties die in beeld is, kent een andere eigendomssituatie. Verwerving van gronden is daarmee niet op voorhand in alle gevallen even gemakkelijk. Bovendien kan het bouwrijp en toegankelijk maken van de locatie aanvullende investeringen vragen. Dit criterium is beschouwd in het licht van de tijd en de kosten die nodig zijn om de locatie te verwerven en te manege te realiseren. Dat gebeurt relatief; dat wil zeggen dat we locaties alleen ten opzichte van elkaar worden vergeleken en bijzonderheden inzichtelijk worden gemaakt.

Weging

Aan de hand van deze drie criteria worden de vier locaties die in beeld zijn in kwalitatieve zin belicht. Op basis van deze analyse wordt één voorkeurslocatie gekozen.

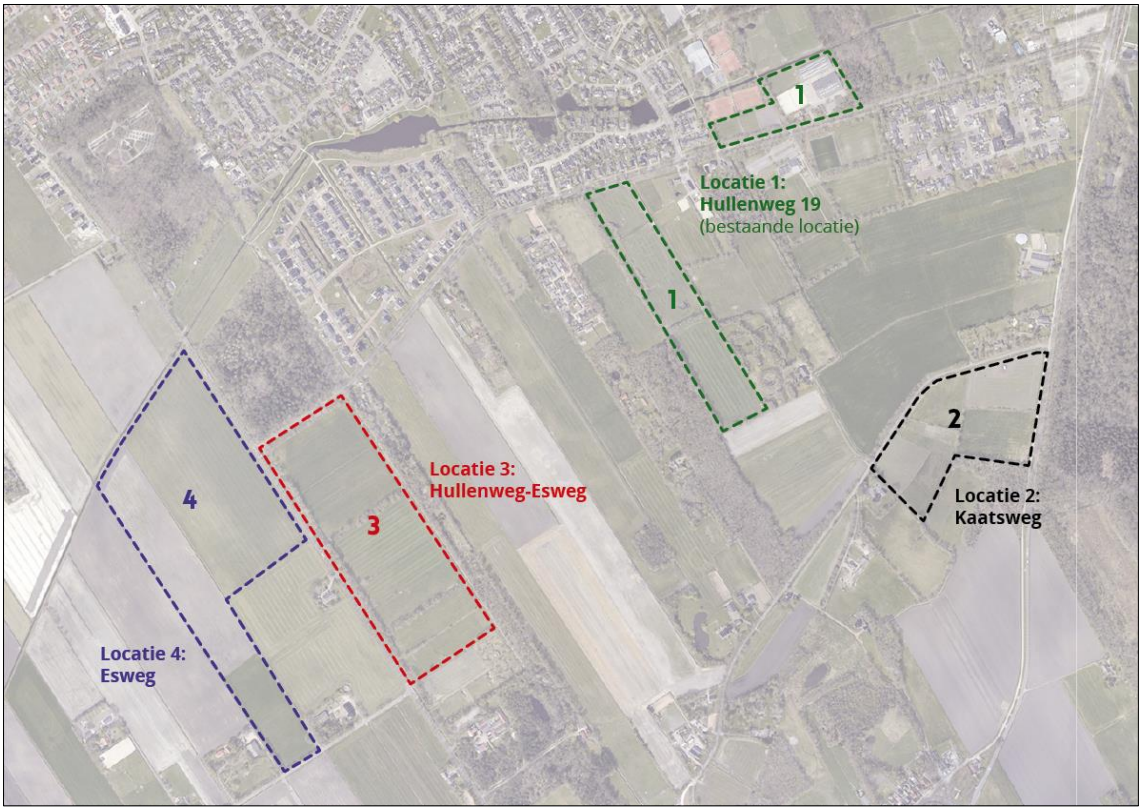
Deze voorkeurslocatie wordt nader bekeken en van praktische handvatten voor het vervolg voorzien. Dat gebeurt aan de hand van een planologische quickscan die in beeld brengt in hoeverre vanuit het geldende beleid of vanuit een van de omgevingsaspecten de locatie op mogelijke belemmeringen stuit.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de locaties die in beeld zijn beschreven en beschouwd en wordt een voorkeurslocatie gepresenteerd. Deze voorkeurslocatie zal in hoofdstuk 3 worden getoetst aan het geldende beleid. In hoofdstuk 4 worden aan de hand van een quickscan de omgevingsaspecten beknopt in beeld gebracht. Hoofdstuk 5 rond af met conclusies en een doorkijk op het vervolg.

2 Locaties

In het onderzoek worden vier locaties afgewogen en beschouwd. Deze vier locaties zijn in onderstaand figuur weergegeven. Alle vier de locaties zijn gelegen aan de zuidkant van het dorp Roden. Er is bewust gekozen voor locaties in de nabijheid van Roden, omdat de binding van de rij- en menvereniging met Roden van belang is.
Naast deze vier locaties is in het voortraject ook gekeken of de manege gevestigd kan worden in vrijkomende (agrarische) gebouwen rond Roden. In de afgelopen vier tot vijf jaar hebben zich echter geen geschikte en beschikbare locaties in bestaande/leegstaande agrarische gebouwen voorgedaan. Daarom is deze mogelijkheid vooralsnog losgelaten.



Figuur 1. Ligging van de vier locaties.

Programma

Voor de nieuwbouw van de manege is er een ruimtelijk programma van eisen opgesteld. Bij de nieuwbouw van een nieuwe manege bestaan een aantal wensen. Zo moet het complex in ieder geval beschikken over:

- Een rijhal van circa 4.620 m^2. Deze rijhal moet bestaan uit een rijbak, een tribune, een restaurant en een opslag.
- Stallen bestaande uit 40 paardenboxen en één berging. Dit zal circa 1.320 m^2 beslaan.
- Een woonhuis, inclusief schuur, met een bruto vloeroppervlak van in totaal 269 m^2.

Voor de invulling van de buitenruimtes van het manegecomplex bestaan er de volgende wensen:

- 1 buitenbak van circa 3.600 m^2.
- 2 tredmolens van circa 630 m^2.
- 50 parkeerplaatsen (op eigen terrein), die in totaal circa 1.250 m^2 beslaan.
- 10 parkeerplaatsen voor vrachtauto's (op eigen terrein), met een totaal oppervlak van circa 500 m^2.

Verder is voor een goed functioneren van de manege een omvangrijke weidegang noodzakelijk. Ook een goede bereikbaarheid en goede uitrij mogelijkheden voor ruiters zijn wensen van de manege.

2.1 Locatie 1: Hullenweg 19 (bestaande locatie)

Locatie 1 betreft de huidige locatie van de manege. Zoals in de aanleiding is beschreven, voldoet de manege in de huidige situatie niet meer aan de eisen. De rij- en menvereniging heeft aangegeven voorkeur te hebben voor nieuwbouw. Dit kan op de huidige of op een nieuwe locatie. Hieronder wordt nieuwbouw van de manege op de huidige locatie afgewogen aan de hand van de in paragraaf 1.2 genoemde criteria.

1. Ligging en opzet

LIGGING

Locatie 1 betreft de huidige locatie van de manege en ligt aan de Hullenweg 19 te Roden. Op het perceel is in de huidige situatie een bedrijfswoning gesitueerd. Op de locatie bevinden nu zich twee manegehallen en één vrijstaande hooikiep, waar nu ook paarden gestald staan, met erachter gelegen een afkapping voor opslag en een mestplaat. Het perceel van locatie is zo'n 1,5 ha groot. Ook behoort bij locatie 1 nog 7 ha weidegang. Het merendeel van deze gronden voor de weidegang ligt op enige afstand van de manege, zoals op figuur 1 is te zien.

De huidige locatie is beperkt van omvang. Met het oog op het gewenste programma wordt de huidige locatie van de manege als krap beschouwd voor de gewenste functies.

INPASSING

Afwegingslocatie 1 is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en ligt ingesloten door woningbouw. In de huidige situatie is er al een manege op de locatie aanwezig.

De locatie ligt in het beekdal van de Steenbergerloop. Gelet op de uitdaging voor een meer klimaatadaptieve inrichting van Nederland en daarmee ook voor Noordenveld is het realiseren van een dergelijk groot programma in een beekdal niet voor de hand liggend. In de Noordenveldse Kwaliteitsgids is dit in het gidsprincipe van het esdorpenlandschap (waar de locatie toe behoort) als volgt aangegeven: 'bouw op de hogere gronden en voorkom verdere bebouwing van het beekdal'. De verplaatsing van de manege naar een andere locatie geeft kansen om de openheid van het beekdal op de locatie te reconstrueren.

Voor de voorliggende locatie is in de Noordenveldse Kwaliteitsgids ook het volgende relevante gidsprincipe opgenomen: ‘geef vervangende nieuwbouw een dorpse maat en schaal en sluit aan bij de aanwezige bebouwingsstructuur’. Het inpassen van een grootschalige manege op een manier die aansluit bij de aanwezige bebouwingsstructuur is een aandachtspunt. De locatie is beperkt van omvang. Nieuwe bebouwing zou landschappelijk gezien op afstand van de beek geplaatst moeten worden. Het bouwen in een dorpse maat en schaal vraagt ook enige afstand tot de Hullenweg. Het is daarom te verwachten dat een passende landschappelijke opzet van het terrein op locatie 1 een lastig te leggen puzzel wordt.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Noordenveld blijkt dat afwegingslocatie 1 niet op een gebied ligt waar bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Wel bevindt zich een houtwal op de weidegang van het gebied.

2. Bereikbaarheid/toegankelijkheid van de locatie

Afwegingslocatie 1 is goed bereikbaar voor automobilisten via de Hullenweg. Deze weg ligt binnen de bebouwde kom en vervult een belangrijke rol in de verkeersafwikkeling van Roden. De weg is berekend op aan aanzienlijk aantal verkeersbewegingen. De manege past als voorziening daarom prima aan deze weg.

Het parkeren vormt op deze locatie wel een probleem. Maandelijks worden er wedstrijden georganiseerd op de manege. Dit trekt veel deelnemers en bezoekers. Door de beperkte parkeermogelijkheden van de locatie wordt er geparkeerd langs de Hullenweg en op de nabijgelegen parkeerterreinen van de voetbalvereniging. Dit geeft overlast en problemen. Als er gelijktijdig bij de naburige voetbalvereniging ook voetbalwedstrijden zijn, nemen de overlast en problemen vanzelfsprekend toe.
Fietsers bereiken de manege eveneens via de Hullenweg. Ze kunnen over een beperkte lengte gebruik maken van een vrijliggend fietspad.

Ook is de toegankelijkheid van afwegingslocatie 1 voor ruiters niet optimaal. Door leden van de vereniging wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden om buitenritten te maken in het nabijgelegen Mensinge bos. Er is geen veilig ruiterpad richting dit bos, waardoor ruiters gebruik maken van het voetpad naast de Noorderkroon. Dit is geen wenselijke situatie.

3. Haalbaarheid

EIGENDOM GROND

Het terrein van 1,5 ha waar het manegegebouw op gevestigd is, is in eigendom van de Rij- en Menvereniging Mensinghe Roden. Dit terrein is dus in eigen beheer. De 7 ha weidegang wordt gepacht van de gemeente Noordenveld. Deze pachtcontracten met de gemeente zijn op jaarbasis. Ook maakt het gebied rondom afwegingslocatie 1 deel uit van een mogelijke gebiedsontwikkeling rondom Roden Zuid. Dit kan in de toekomst een knelpunt zijn vanwege de milieucontouren rond de manege. Als de gemeente Noordenveld de gronden nodig heeft voor een eventuele toekomstige uitbreiding van de woonwijk zal er mogelijk afstand moeten worden gedaan van deze voor de weidegang belangrijke gronden.

BIJZONDERE INVESTERINGEN

Uit onderzoek van Architectenbureau B&O blijkt dat de manege sterk verouderd is. De manege voldoet niet meer aan de huidige wet- en regelgeving. Ook bevat de manege een lekkend asbest dak. Renoveren van de manege is daarom geen optie meer.

Als de rrij- en menvereniging vervangende nieuwbouw moet plegen op de bestaande locatie zal dat leiden tot extra investeringen. De vereniging zal op zoek moeten naar een tijdelijke locatie. Tijdelijke huisvesting brengt aanvullende investeringen met zich mee. Een alternatief is de tijdelijke sluiting van de manege tijdens de werkzaamheden. Maar ook dat alternatief leidt tot meer investeringen als gevolg van minder inkomsten. Daar staat tegenover dat vervangende nieuwbouw op de huidige locatie voordeliger is dan het ontwikkelen van een nieuwe locatie.

2.2 Locatie 2: Kaatsweg

De tweede afwegingslocatie voor de nieuwbouw van de manege is gelegen aan de Kaatsweg te Roden. Dit is op dit moment een onbebouwd perceel. Hieronder wordt het vestigen van de manege op de locatie aan de Kaatsweg afgewogen aan de hand van de in paragraaf 1.2 genoemde criteria.

1. Ligging en opzet

LIGGING

Afwegingslocatie 2 is gelegen tussen de Kaatsweg en de Norgerweg ten zuiden van Roden. De locatie is ruim 6 ha groot en daarmee ook groter dan de bestaande locatie als de gronden voor weidegang niet worden meegerekend. Op locatie 2 is voldoende ruimte aanwezig om het programma voor nieuwbouw van de manege te faciliteren, de resterend ruimte voor weidegang is wel beperkt.
De locatie zelf is in gebruik als weiland. Naast de locatie ligt een woning. Aan de zuidoostzijde grenst de locatie aan een bosgebied. Langs de zuidwestzijde loopt langs de locatie een fietspad van Roden naar Roderesch.

Even ten noorden van de locatie ligt (nu nog) camping Dorado. Deze camping wordt in het kader van “Vitale vakantieparken” getransformeerd naar een terrein voor wonen en zorg.

INPASSING

Zoals blijkt uit zowel de Noordenveldse Kwaliteitsgids als de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Noordenveld ligt locatie 2 voor het grootste deel op de es. Van oudsher zijn essen onbebouwd. Het bouwen van een manege op de es doet daarmee geen recht aan de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis van het Noordenveldse landschap.

De relevante gidsprincipes die in de Noordenveldse Kwaliteitsgids zijn opgenomen voor dit gebied zijn:

- Behoud het open karakter van de essen en versterk waar mogelijk beplanting langs randen.
- Initiatieven moeten passen bij de schaal van het landschap en een landschappelijke én stedenbouwkundige meerwaarde opleveren.

Specifiek voor Roden zijn de volgende gidsprincipes relevant:

- Respecteer de heldere grenzen tussen Roden en het landschap zoals bijvoorbeeld bij de N373.
- Geef vervangende nieuwbouw een dorpse maat en schaal en sluit aan bij de aanwezige bebouwingsstructuur.

Het grootste deel van locatie 2 is gelegen op een es of een uitloopgebied van de es. De nieuwbouw van de manege op locatie 2 is daarom in strijd met de bovenstaande gidsprincipes. Het bouwen op een es is vanuit stedenbouwkundig en (cultuur)historisch oogpunt niet gepast.

Ook blijkt uit de bovenstaande gidsprincipes dat initiatieven qua schaal moeten passen bij het landschap en de aanwezige bebouwingstructuur en een meerwaarde moeten opleveren. Dat is een grote uitdaging in het gebied van de Kaatsweg dat van oorsprong wordt getypeerd door keuterijen en andere kleinschalige bebouwing. De manege zal in maat en schaal het gebied fors overstijgen. Een goede landschappelijke inpassing van een grootschalige manege in een kleinschalige omgeving, zoals op afwegingslocatie 2, vormt hier een grote uitdaging.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Noordenveld blijkt dat er enkele houtwallen aanwezig zijn op afwegingslocatie 2. Deze houtwallen hebben een cultuurhistorische waarde, waar rekening mee moet worden gehouden bij een eventuele inpassing van een manege in het gebied.

2. Bereikbaarheid/toegankelijkheid van de locatie

Afwegingslocatie 2 is per fiets goed bereikbaar. Ook is de locatie vanwege de rustige verkeerssituatie in het gebied goed geschikt voor ruiters. Het Mensingebos is voor ruiters prima bereikbaar. Op de locatie is voldoende ruimte voor parkeren.

De Kaatsweg is een weg voor bestemmingsverkeer en niet berekend op grote verkeersstromen. De Kaatsweg heeft een wegbreedte van 3 - 3,5 m. Hierdoor is de weg niet geschikt voor (zware) aanhangwagens en het extra verkeer dat de manege aantrekt. Dit kan leiden tot extra bermschade en daardoor verkeersonveiligheid. Om dit te voorkomen zal de weg verbreed moeten worden tot 6 m breed voor het deel vanaf de Norgerweg tot aan de inrit van de manege.

3. Haalbaarheid

EIGENDOM GROND

Het perceel van afwegingslocatie 2 is in eigendom van de gemeente. De gronden worden op dit moment verpacht. De gemeente zal afspraken moeten maken om de gronden beschikbaar te krijgen voor de ontwikkeling van de manege. Er worden geen onoverkomelijke problemen voor de haalbaarheid van het vestigen van de manege op deze locatie verwacht.

BIJZONDERE INVESTERINGEN

Voor deze locatie moeten relatief grote investeringen gedaan worden om de Kaatsweg op te waarderen. Het verwijderen van de gehele verharding en het realiseren van een verbreedde asfaltweg van circa 400m is noodzakelijk. Zeer waarschijnlijk liggen naast de huidige weg in de bodem kabels/leidingen die verplaatst moeten worden. De hiermee gepaard gaande kosten komen bovenop de nieuwbouwkosten van de manege.

2.3 Locatie 3: Hullenweg-Esweg

Afwegingslocatie 3 betreft de locatie Hullenweg-Esweg aan de zuidkant van Roden. Hieronder wordt het vestigen van de manege op de locatie aan de Hullenweg-Esweg afgewogen aan de hand van de in paragraaf 1.2 genoemde criteria.

1. Ligging en opzet

LIGGING

Afwegingslocatie 3 is gelegen in het zuidwesten van Roden. De locatie maakt deel uit van de karakteristieke groene dorpsrand en door langgerekte boombeplantingen aan elkaar gekoppelde bosgebieden aan de westkant van Roden en Roderesch.

Op dit moment is de locatie onbebouwd. De locatie bestaat uit verschillende door houtwallen omsloten weilanden. Het meest zuidelijke weiland (‘kamer’) is op dit moment in gebruik van De Zwerfsteen voor ‘survival/bootcampactiviteiten en natuurdoeleinden’. Dat blijft ook zo. Daarom wordt dat weiland niet meegenomen in het onderzoek. Kamers één tot en met vier hebben bij elkaar ruimte genoeg om aan alle eisen voor de nieuwbouw van een manege te voldoen. De totale omvang van de locatie is zo’n 10 ha.



Figuur 2. Indeling van locatie 3.

INPASSING

Afwegingslocatie 3 ligt in de jonge veldontginningen. Deze veldontginningen zijn onderdeel van het esdorpenlandschap. De relevante gidsprincipes die in de Noordenveld kwaliteitsgids zijn opgenomen voor dit gebied zijn:

- Initiatieven moeten passen bij de schaal van het landschap en een landschappelijke én stedenbouwkundige meerwaarde opleveren.
- Houd het onderscheid en de overgangen tussen de oude veldontginningen, jonge veldontginningen en beekdalen zichtbaar.

- Het karakter van het jonge ontginningslandschap leent zich voor transformatie en biedt kansen voor nieuw landschap waarin meerdere doelen worden gerealiseerd (koppelkansen).

Specifiek voor deze locatie is het volgende gidsprincipe relevant:
- Geef vervangende nieuwbouw een dorpse maat en schaal en sluit aan bij de aanwezige bebouwingsstructuur.

De structuur van het gebied waarbij houtwallen steeds een omkadering vormen van een weiland is robuust en kan een degelijke basis zijn voor de landschappelijke inpassing van een manege. Juist de aanwezigheid van de houtwallen maakt dat zicht op de manege op veel plekken wordt beperkt.

De structuur van het gebied zorgt er voor dat de verschillende functies van de manege over meerdere 'kamers' worden verdeeld. Dat kan bijdragen aan een inpassing met passende maat en schaal van de manege. Het realiseren van landschappelijke meerwaarde is lastig op deze plek, juist omdat het landschappelijk raamwerk zo sterk is. Maar vanuit de redenatie dat de locatie onderdeel is van een aaneenschakeling van langgerekte boombeplantingen aan elkaar gekoppelde bosgebieden zijn er diverse mogelijkheden om dat beeld met de ontwikkeling van de locatie te versterken, bijvoorbeeld door de aanleg van een extra bosperceel.
Daarbij is van belang dat bij de ontwikkeling van een manege op deze locatie zoveel mogelijk wordt gezocht naar koppelkansen, te denken valt aan biodiversiteit, verduurzaming en waterbeheermaatregelen.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Noordenveld blijkt ook dat de locatie wordt omringd door houtwallen. Ook tussen de 'kamers' zijn houtwallen aanwezig. Deze houtwallen hebben een cultuurhistorische waarde, en moeten in principe behouden blijven bij de inpassing van de manege in het gebied.

2. Bereikbaarheid/toegankelijkheid van de locatie

Afwegingslocatie 3 is per auto goed bereikbaar. De Esweg is een gebiedsontsluitingsweg, en heeft voldoende maat en capaciteit voor manegeverkeer.
De omvang van de locatie is dusdanig dat er voldoende ruimte voor parkeren te maken is. Voor fietsers kan de locatie ontsloten worden vanaf de achterzijde via het fietspad richting De Zwerfsteen. Vanuit verkeerskundig oogpunt is een scheiding van het langzaam verkeer en het autoverkeer een pluspunt.
Voor ruiters is de locatie op enige afstand gelegen van plekken waar een buitenrit kan worden gemaakt. Het naastgelegen fietspad geeft onvoldoende ruimte om te paard de omgeving te verkennen, zonder in conflict te raken met fietsers, voetgangers en hardlopers die het pad veelvuldig gebruiken. Uit het oogpunt van toegankelijkheid voor ruiters is deze locatie minder geschikt.

3. Haalbaarheid

EIGENDOM GROND

De percelen van afwegingslocatie 3 is in eigendom van de gemeente. De gronden worden op dit moment (afzonderlijk) verpacht. De gemeente zal afspraken moeten maken met de pachters om de gronden beschikbaar te krijgen voor de ontwikkeling van de manege. Er worden geen onoverkomelijke problemen voor de haalbaarheid van het vestigen van de manege op de locatie verwacht.

BIJZONDERE INVESTERINGEN

Geen.

2.4 Locatie 4: Esweg

Afwegingslocatie 4 betreft een locatie aan de westkant van de Esweg in Roden. Hieronder wordt het vestigen van de manege op de locatie aan de Esweg afgewogen aan de hand van de in paragraaf 1.2 genoemde criteria.

1. Ligging en opzet

LIGGING

Tegenover de locatie ligt een bosgebied. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Steenbergerloop. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan de Middendrift en twee naastgelegen erven.

De locatie bestaat uit een perceel van 10 ha en is op dit moment als weiland in gebruik. Op locatie 4 is voldoende ruimte aanwezig om aan alle eisen voor de nieuwbouw van de manege te voldoen.

INPASSING

Ook locatie 4 is onderdeel van het esdorpenlandschap. De locatie maakt deels onderdeel uit van de jonge veldontginningen en is deels gelegen in een beekdal. Bouwen in een beekdal dat van oudsher een open karakter heeft, is landschappelijk en ruimtelijk gezien niet voor de hand liggend. Ook uit het oogpunt van klimaatadaptief bouwen is bouwen in een beekdal niet verstandig. Het perceel is wel groot genoeg om de bebouwing op afstand van de Steenbergerloop te plaatsen.

De relevante gidsprincipes die in de Noordenveldse Kwaliteitsgids zijn opgenomen voor dit gebied zijn:

- Initiatieven moeten passen bij de schaal van het landschap en een landschappelijke én stedenbouwkundige meerwaarde opleveren.
- Houd het onderscheid en de overgangen tussen de oude veldontginningen, jonge veldont ginningen en beekdalen zichtbaar.
- Het karakter van het jonge ontginningslandschap leent zich voor transformatie en biedt kansen voor nieuw landschap waarin meerdere doelen worden gerealiseerd (koppelkansen).

Specifiek voor Roden is het volgende gidsprincipe relevant:

- Geef vervangende nieuwbouw een dorpse maat en schaal en sluit aan bij de aanwezige bebouwingsstructuur.

De bouw van een manege in een open gebied vraagt een grote mate van zorgvuldigheid. De gidsprincipes wijzen daar ook op. De bouw van een manege op deze locatie is landschappelijk gezien alleen kansrijk als er voldoende ruimte is om landschappelijke meerwaarde te creëren en ook koppelkansen (te denken valt bijvoorbeeld aan koppelkansen die samen vallen met het klimaatadapatief inrichten van de Steenbergerloop) kunnen worden benut.
Dat maakt de inpassing op deze locatie lastiger dan op de naastgelegen locatie 3, omdat daar in de landschappelijke structuur al een steviger basis ligt.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Noordenveld blijkt dat afwegingslocatie 4 niet in een gebied ligt waar bijzondere cultuurhistorische waarden gelden. Wel bevindt zich een houtwal op de weidegang van het gebied.

2. Bereikbaarheid/toegankelijkheid van de locatie

Afwegingslocatie 4 is per auto goed bereikbaar. Ook voor deze locatie is de Esweg de ontsluitingsweg met voldoende maat en capaciteit. Op de locatie is voldoende ruimte voor parkeren te maken.
De ontsluiting voor de fietsers loopt ook via de Esweg. Ruiters zullen eveneens van de Esweg gebruik maken om te paard de omgeving te verkennen. Vrijliggende zandpaden die geschikt zijn voor een buitenrit liggen op grotere afstand.

3. Haalbaarheid

EIGENDOM GROND

Het perceel van 10 ha bij locatie 4 is in particulier eigendom. De gemeente Noordenveld heeft 6 ha grond aan de aangrenzende Middendrift in bezit. De gemeente heeft onderzocht of een kavelruil mogelijk is. Vooralsnog behoort deze kavelruil niet tot de mogelijkheden. Ook is er geen zicht op het kunnen verwerven van het perceel.

BIJZONDERE INVESTERINGEN

Op voorhand worden geen bijzondere investeringen verwacht.

2.5 Conclusie locaties

In hoofdstuk 2 zijn de vier locaties beschouwd en met elkaar vergeleken aan de hand van drie criteria (zie paragraaf 1.2). Uit de beschouwing van de vier afwegingslocaties kan worden geconcludeerd dat de huidige manege sterk verouderd is, het advies is om vervangende nieuwbouw te plegen. In de onderstaande tabel zijn de overwegingen vanuit de locatie-analyse op een rij gezet. Daarbij is voor elke locatie per criterium een score gegeven. Hierbij betekent (-) minder geschikt, (0) neutraal en (+) geschikt.

	Locatie 1: Hullenweg	**Locatie 2: Kaatsweg**	**Locatie 3: Hullenweg-Esweg**	**Locatie 4: Esweg**
Ligging en opzet				
Beschikbare ruimte	Beperkt ruimte voor nieuwbouw en parkeren en weidegang ligt gescheiden (-)	Voldoende ruimte voor manege, beperkt ruimte voor weidegang. (-)	Voldoende ruimte (+)	Voldoende ruimte (+)
Landschappelijke inpassing	Bestaande locatie. Ligging in een beekdal. Vanuit landschappelijk en klimaatadaptief oogpunt ongewenst om te bouwen in beekdalen (-) .	Locatie 2 is gelegen op de es. Bouwen op de es is landschappelijk en cultuurhistorisch ongewenst (-).	De bestaande landschapsstructuur biedt handvatten om te komen tot een goede inpassing van de manege, mits er voldoende meerwaarde kan worden gerealiseerd (+)	De ligging in een beekdal en in open gebied maken een goede inpassing van de manege van veel factoren afhankelijk (-)
Bereikbaarheid/ toegankelijkheid				
Bereikbaarheid/ toegankelijkheid gemotoriseerd verkeer	Goed bereikbaar voor automobilisten via Hullenweg (+)	De Kaatsweg is niet geschikt voor manegeverkeer (-)	De Esweg is goed geschikt voor manegeverkeer (+)	De Esweg is goed geschikt voor manegeverkeer (+)
Bereikbaarheid fiets	Goed bereikbaar per fiets (+)	Goed bereikbaar per fiets, echter geen scheiding gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer (0)	Goed bereikbaar per fiets door achterliggend fietspad (+)	Goed bereikbaar per fiets, echter geen scheiding gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer (0)
Toegankelijkheid ruiters	Ruiters moeten gebruik maken van voetpad, niet optimaal (-)	Goed toegankelijk voor ruiters, bos voor buitenritten is dichtbij (+)	Ruiters moeten via de openbare weg (-)	Ruiters moeten via de openbare weg (-)
Haalbaarheid				
Beschikbaarheid grond	Grond in eigendom (+)	Grond is in bezit van gemeente (0)	Grond is in bezit van de gemeente (0).	Grond is niet in bezit en niet te verwerven (-)
Extra investeringen nodig	Tijdelijke huisvesting manege, voordeliger nieuwbouw (0)	Extra investering opwaardering Kaatsweg (-)	Geen (0)	Kosten voor grondverwerving (-)
Totaal score	0	-3	3	-2

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat, op basis van de criteria, afwegingslocatie 3 ‘Hullenweg-Esweg’ het meest geschikt is voor het vestigen van de manege. Ook is goed te zien dat locaties 2 en 4 ongeschikt zijn voor nieuwvestiging van een manege.

Op basis van voorgaande locatieanalyse kan locatie 3 dus als voorkeurslocatie worden gezien.
Deze locatie is in hoofdstuk 3 en 4 nader bekeken aan de hand van een planologische quickscan. Deze scan maakt inzichtelijk of er vanuit planologisch en ruimtelijk oogpunt nog aandachtspunten zijn voor de vestiging van een manege.

3 Quickscan beleid

Uit de locatieafwegingen blijkt dat er één voorkeurslocatie is. Dit is locatie 3, aan de Hullenweg-Esweg. In dit hoofdstuk worden de voor locatie drie relevante aspecten besproken waar rekening mee moet worden gehouden op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Provinciaal beleid

Om na te gaan of de ontwikkeling past in het provinciaal beleid zijn de omgevingsvisie en omgevingsverordening van de provincie Drenthe geraadpleegd. Hieruit komen de volgende aandachtspunten naar voren.

Bestaand stedelijk gebied



Figuur 3. Uitsnede verbeelding 'bestaand stedelijk gebied' van de vigerende omgevingsverordening Drenthe. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Uit de provinciale omgevingsverordening Drenthe (vastgesteld op 3 oktober 2018) blijkt dat de gehele locatie Hullenweg-Esweg niet in bestaand stedelijk gebied is gelegen. Volgens de verordening is deze begrenzing feitelijk van aard en heeft daardoor géén directe consequenties. Het is een indicatie waar bestaand stedelijk gebied zich bevindt.

De ontwikkeling betreft dus een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Overeenkomstig de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreide motiveringsplicht. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vervanging en verplaatsing van een bestaande manege gezien moet worden als een stedelijke ontwikkeling. Een onderbouwing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dus nodig. Daarin moet worden gemotiveerd waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Gelet op de aard en de omvang van de manege ligt het in de lijn der verwachting dat deze motivering geen probleem zal zijn. In Roden zijn geen plekken voorhanden voor de vestiging van een manege: de ruimte ontbreekt en ook de milieucontouren van de manege vormen een beperking.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Aardkundige waarden gaan over de archiefwaarde van de bodem en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap. Deze moeten behouden en versterkt worden. Uit de provinciale omgevingsverordening Drenthe blijkt dat voor de gehele locatie Hullenweg-Esweg voor aardkundige waarden het beschermingsniveau 'middel' geldt. Bij ontwikkelingen is het van belang om de aardkundige waarden volwaardig mee te kunnen wegen. De aardkundige waarden zullen naar verwachting geen probleem zijn voor de ontwikkeling van de manege.

Kernkwaliteit landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. De identiteit van het Drents landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis van de diversiteit aan landschapstypen. De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal.
De provinciale ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen zich blijvend manifesteert. Landschapstypen met de bijbehorende landschapskenmerken moeten in samenhang behouden en versterkt worden. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

De locatie Hullenweg-Esweg maakt deel uit van het esdorpenlandschap. Van provinciaal belang zijn:

- De essen; deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting.
- De beekdalen: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingsstructuren en beek-dal(rand)beplanting.
- De macrogradiënten: reliëfrijke overgangen versterken het contrast tussen landschapstypen en vertegenwoordigen landschappelijke diversiteit.

Het provinciaal beleid is gericht op:

- behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting;
- behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beek-dal(rand)beplanting.

De locatie ligt in de jonge veldontginningen. De provincie heeft geen specifiek landschappelijk provinciaal belang benoemd voor de jonge veldontginningen. De provinciale kernkwaliteiten worden niet geraakt met de ontwikkeling van deze locatie.

Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het provinciale beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Hierin staan twee doelstellingen centraal: het herkenbaar houden van de cultuurhistorie en het versterken van de ruimtelijke identiteit. Wat de provincie tot de cultuurhistorie rekent, is vastgelegd in de Cultuurhistorische Hoofdstructuur, zoals deze is weergegeven op de Kernkwaliteitenkaart van de omgevingsvisie.

Voor het plangebied geldt het sturingsniveau 'eisen stellen'. Dit betekent dat bij het ontwikkelen van de manege op locatie 3 de cultuurhistorische waarde van het gebied niet mag worden aangetast. Locatie 3 valt volgens het Cultuurhistorisch Kompas onder het deelgebied 'Kop van Drenthe – rijk landschap, rijke dorpen'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een centraal deel met een van oorsprong middeleeuws esdorpensysteem en randveenontginningen. Richtinggevend voor dit deelgebied is het herkenbaar houden van een oud cultuurlandschap. De ambities voor locatie 3 zijn:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen, esrandbosjes en middeleeuwse gebruiksbossen.
- Het behouden van de openheid van de brede beekdalen als contrast met hun scherpe begrenzingen in de vorm van houtwallen en bossen.
- Het veilig stellen van de karakteristiek van de randveenontginningen, door het behouden van licht slingerende wegdorpen en verder versterken van de houtwalpatronen en de opstrekkende verkaveling in het buitengebied.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie liggen er op en rond de locatie diverse belangen. Het gebied ligt in de categorie 'eisen stellen'. Dat wil zeggen dat de provincie eisen kan stellen aan de ontwikkeling van het gebied vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Vroegtijdig betrekken van de provincie bij het ontwikkelen van de plannen is daarmee noodzaak.
Vanuit de gestelde ambities in het provinciaal Cultuurhistorisch Kompas moet de inzet voor de ontwikkeling van locatie 3 in ieder geval gericht zijn op het behouden van alle houtwallen in het plangebied.

Bodemenergie restrictiegebieden zone 2

Locatie Hullenweg-Esweg is gelegen in een bodemenergie restrictiegebied zone 2. De locatie is gelegen in de oranje zone. Bij deze locaties worden er, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning, eisen gesteld aan de toepassing van bodemenergiesystemen.

Natuurbeheerplan Drenthe

Het Natuurbeheerplan Drenthe geeft aan waar welke beheerwaardige natuur aanwezig is en welke beheerdoelen hiervoor gelden. De houtwallen van locatie Hullenweg-Esweg zijn opgenomen als 'Dennen-, eiken- en beukenbos' in de beheertypenkaart van het Natuurbeheerplan Drenthe. De beheertypenkaart geeft alle bestaande, beheerwaardige (agrarische) natuur en landschap weer. De houtwallen vertegenwoordigen dus een natuurwaarde. Het behouden van de houtwallen in het plangebied is dus een aandachtspunt.

Overige kaartlagen

Bij andere kenmerken van de provinciale omgevingsverordening heeft het perceel geen raakvlakken of zijn deze niet relevant voor de ontwikkeling. Deze aspecten vormen geen belemmering voor nieuwbouw van de manege op de locatie.

3.2 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Noordenveld 2030

In februari 2017 is de Omgevingsvisie Noordenveld 2030 vastgesteld. Deze visie geeft het ambitiebeeld weer van Noordenveld in 2030. De gemeente gaat voor een transparante, leefbare, groene, ondernemende en duurzame samenleving in 2030. In 2030 wil Noordenveld onder andere een duurzame, fietsvriendelijke gemeente zijn, met een vitale samenleving. Van belang is dat de voorzieningen voor de bevolking in balans moeten zijn.

Locatie Hullenweg-Esweg ligt in het deelgebied 'buitengebied'. Voor het buitengebied stelt de omgevingsvisie dat het groene karakter van Noordenveld met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit uitstekende potenties biedt voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, ontspanning en vrije tijd. Het buitengebied van Noordenveld is een gebied waar het prettig en gezond wonen, werken en verblijven is.

AFWEGING

De nieuwbouw van manege De Hulhorst op locatie 3 zal voorzien in de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in de sfeer van gezondheid, ontspanning en vrije tijd, en zal de recreatieve waarden in het buitengebied versterken.

Noordenveldse Kwaliteitsgids

De Noordenveldse Kwaliteitsgids is in februari 2020 vastgesteld. In de kwaliteitsgids zijn het landschap en de dorpen in de gemeente Noordenveld en hun karakteristieken op hoofdlijnen beschreven. De gids wordt betrokken bij de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven. De kwaliteitsgids is een document met basisinformatie. Per landschapstype en per kern zijn een aantal overzichtelijke gidsprincipes geformuleerd. Deze gidsprincipes geven aan hoe bij ontwikkelingen omgegaan kan worden met de aanwezige karakteristieken. Zij zijn open en kwalitatief geformuleerd, zodat ruimte is voor afweging en verschillende uitkomsten mogelijk zijn. Een flexibele en op maatwerk gerichte aanpak is vereist om tot een afweging en ontwikkeling te komen.

De locatie

Locatie Hullenweg-Esweg maakt deel uit van de karakteristieke groene dorpsrand van Roden - Nieuw Roden en Roderesch. De locatie is onderdeel van een structuur van langgerekte boombeplantingen aan elkaar gekoppelde bosgebieden. Deze structurele (bos-/groen)rand, met een diepte van circa 200 m begint bij de Esweg, tussen de Ereberglaan/begraafplaats van Nieuw-Roden en loopt door tot de Kaatsweg bij Roderesch.

Deze groene dorpsrand bestaat uit verschillende 'kamers' met elk een eigen inrichting, zoals delen van de es van Roderesch, de al eerdergenoemde bosgebieden, door houtwallen/-singels omkaderde gras-/weidegronden, de open 'dorpsweide' ter plaatse van de Steenbergerloop en de (natuur) begraafplaats van Nieuw-Roden.

Ruimtelijke randvoorwaarden

De variatie aan inrichting binnen deze groene 'kamers' kan een aanknopingspunt zijn voor de inpassing van de manege. Ruimtelijk gezien moet de inpassing dan wel aan een aantal voorwaarden voldoen om de landschappelijke structuur en de kwaliteiten ter plekke recht te doen en daar op verder te bouwen. De voorwaarden zijn geformuleerd vanuit de Kwaliteitsgids, de cultuurhistorische kaart en de Gids Omgevingskwaliteit:

- Het groene raamwerk van houtwallen blijft het beeld bepalen.
- Kies per kamer een passende invulling, waarbij de ruimtelijke scheiding van de kamers overeind blijft.
- Zorg voor landschappelijke meerwaarde, bijvoorbeeld door extra bosaanleg.
- Het landschap springt in het oog, niet het gebouw. Bebouwing gaat op in het landschap. Kies daarom voor een landschappelijke en stedenbouwkundige gelaagdheid in de invulling van de 'kamers', waarbij grote volumes op grotere afstand staan en kleine volumes het beeld kunnen opbouwen.
- Kies zoveel mogelijk voor een inrichting waarbij het groene karakter de overhand heeft, ook voor het parkeren.
- Kies voor materialen die aansluiten bij het landelijke en bosrijke karakter van het gebied, in ieder geval veel hout.
- Representatieve gevels zijn op de weg gericht.



Figuur 4. Verbeelding van de landschappelijke principes (ingezoomd).

Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie aan de Hullenweg-Esweg geldt het bestemmingsplan Buitengebied Noordenveld. In dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming Agrarisch. Tevens kent het gebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. De nieuwbouw van een manege is niet mogelijk binnen dit vigerende bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling van de manege op deze locatie is een juridisch-ruimtelijke procedure noodzakelijk. De precieze vorm zal afhangen van het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt en welke mogelijkheden dan ter beschikking staan. Een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) ligt voor de hand.



Figuur 5. Verbeelding van de landschappelijke principes (uitgezoomd).

3.3 Conclusie quickscan beleid

Uit de quickscan beleid komen een aantal punten naar voren die aandacht vragen in de uitwerking, zodat het plan aansluit bij de beleidsambities. Een juridische procedure is noodzakelijk om de vestiging van de manege mogelijk te maken. Uit het provinciaal beleid komen een aantal aandachtspunten naar voren. Het plangebied is niet in bestaand stedelijk gebied gelegen. Een onderbouwing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is nodig, waarin moet worden gemotiveerd waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd In de quickscan worden een aantal ruimtelijke randvoorwaarden benoemd die essentieel zijn om te komen tot een goede ruimtelijke inpassing van de manege.

4 Quickscan milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten besproken waar rekening mee moet worden gehouden bij de nieuwbouw van een manege.

4.1 Gezondheid en milieu

Gezondheid is een belang dat in brede zin steeds vaker wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij gaat het om veiligheidsafstanden uit het oogpunt van milieu, maar ook gezondheid in de zin van sport en beweging.

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

Noordenveld staat voor een gezonde leefomgeving voor de inwoners. Dat betekent dat zo veel mogelijk wordt geprobeerd om afstand te houden tussen bedrijven die mogelijk hinder veroorzaken voor de gezondheid en woningen en voorzieningen waar veel mensen samenkomen.
In voorliggend geval wordt bekeken in hoeverre de manege zelf gevoelig is voor hinder en of de manege hinder kan veroorzaken.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

Een manege is zelf geen milieugevoelige functie. Het is daarom niet nodig te onderzoeken welke bedrijven en functies er in de omgeving zijn die mogelijk effect kunnen hebben op de manege.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

Tweede vraag betreft of in of nabij het plangebied functies aanwezig zijn die als gevolg van het onderhavige planvoornemen hinder zouden kunnen ondervinden. Maneges kennen, gebaseerd op de VNG-publicatie, een richtafstand van 50 m op basis van geur. In het noordoosten en aan de westkant van het gebied bevinden zich een twee woningen op minder dan de richtafstand van 50 m. Ten zuiden van de afwegingslocatie is groepsaccommodatie De Zwerfsteen gelegen, inclusief een bedrijfswoning. Een groepsaccommodatie is niet geurgevoelig, de bedrijfswoning wel. De gevel van de bedrijfswoning is echter op een afstand verder dan 50 m van de locatie Hullenweg-Esweg gelegen en vormt daarmee geen probleem.

Ten opzichte van de nabij gelegen woningen moet conform de richtlijnen 50 m afstand worden gehouden tussen de manege en de woningen. De plaatsing van de manege is dus niet overal op het perceel zomaar mogelijk. In de onderstaande afbeelding is deze afstand is met een cirkel vanaf het woonbestemmingsvlak zichtbaar gemaakt.
De richtafstand geldt als veilige grens. Mocht het positioneren van de manegefuncties binnen deze afstanden nodig zijn, dan vraagt dat een nadere en andere motivering. Dat bijvoorbeeld door de bepalende functies (de functies die als hinderbron worden gezien) zodanig op het perceel te rangschikken dat de afstand wel wordt gehaald.



Figuur 6. Geurcontouren op het perceel.

4.1.2 Gezondheid

De voorkeurslocatie is per fiets zeer goed bereikbaar. Uit het oogpunt van gezondheid is het stimuleren van bezoek op de fiets van belang. Bij de inrichting van het terrein kan de fietstoegankelijkheid daarmee als uitgangspunt worden genomen.

4.2 Externe veiligheid

In de nabije omgeving zijn voor zover bekend wat betreft externe veiligheid geen objecten die een belemmering opleveren voor de nieuwbouw van een manege op deze locatie.

4.3 Ecologie

Voor de ecologische waarden van het gebied (vleermuizen, diverse vogelsoorten et cetera) moet een quickscan (wet natuurbeheer) worden uitgevoerd. Het is te verwachten dat er ecologische waarden in het gebied aanwezig zullen zijn. In de plannen zal hier rekening mee moeten worden gehouden. In het plan kan worden ingezet op het versterken, beschermen en mitigeren van de ecologische waarden in het gebied.

Een ander aandachtspunt is de stikstofdepositie van de manege. In de huidige wetgeving mag er geen toename zijn van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden. Mogelijk is er ruimte te vinden door externe saldering. Immers de huidige manege zal verdwijnen, waardoor een deel van de stikstofruimte (70%) benut kan worden voor nieuwvestiging.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura2000-gebied is 'Bakkeveenster Duinen' op zo'n 7 km van de voorkeurslocatie. Bij de verplaatsing van de manege naar de voorkeurslocatie, komt de manege circa 1 km dichterbij dit natuurgebied te liggen.
Op basis van huidige inzichten betekent dit dat het onzeker is of het huidige aantal paarden waarop de vergunning is gebaseerd overeind kan blijven. Een toename van het aantal paarden lijkt zeer onwaarschijnlijk binnen de huidige wet- en regelgeving.
Een AERIUS-berekening zal uitsluitsel moeten geven over de mogelijkheden wat betreft stikstofdepositie.

4.4 Geluid

Een manege geldt niet als een geluidsgevoelig object. Wel moet worden onderzocht of de locatie kan voldoen aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit (Bor). Dit kan worden beoordeeld op basis van een definitief plan. Zolang de bestemming manege buiten de richtafstand van 30 m, op basis van geluid, geplaatst wordt van de omliggende geluidsgevoelige bebouwing (de twee woningen) is er geen probleem.

4.5 Luchtkwaliteit

Effecten op de luchtkwaliteit zullen moeten worden berekend als er een concreet plan ligt. De toename van autoverkeer zal een verslechtering van de luchtkwaliteit met zich meebrengen, maar naar verwachting zal nog steeds aan de minimale eisen voor luchtkwaliteit kunnen worden voldaan.

4.6 Bodem

Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van een gebouw of bouwwerk, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen (langer dan twee uur per dag) zullen verblijven. Voor de ontwikkeling moet dan ook een verkennend bodemonderzoek worden verricht, inclusief aanvullend onderzoek voor PFAS. Op voorhand is een bodemverontreiniging niet uit te sluiten, echter op basis van het voorgaand gebruik van het terrein worden hier op voorhand geen problemen verwacht.

4.7 Archeologie

Op de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Noordenveld heeft de locatie de archeologische verwachtingswaarde 'hoog of middelhoog' Dit betekent dat er bij een horizontale verstoring van in totaal meer dan 1.000 m² of meer verkennend booronderzoek moet worden uitgevoerd. In het

geval van de vestiging van de manege op de locatie zal dus naar alle waarschijnlijkheid een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

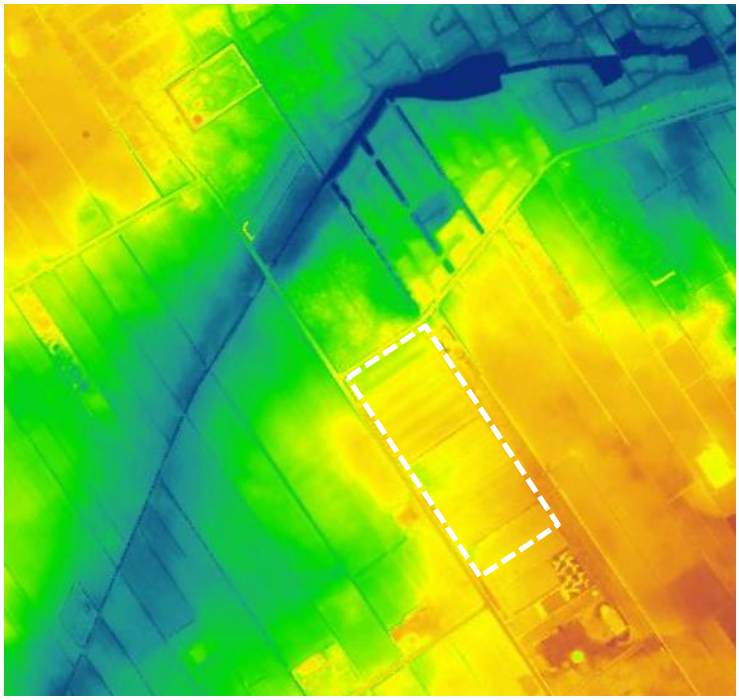
4.8 Waterbeheer

De voorkeurslocatie grenst aan de Karslotingsloot. Deze komt uit in de Steenbergerloop. Het terrein helt sterk richting de Steenbergerloop. Daar kan op worden voortgebouwd bij de afwatering van het terrein. De locatie bevindt zich in een gebied dat wordt beheerd door het waterschap 'Noorderzijlvest'. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is in ieder geval een watertoets verplicht. Gelet op de omvang van de ontwikkeling en de ingewikkelde bodemsamenstelling met veel keileem net onder het maaiveld is het verstandig om het waterschap al in de planvorming te betrekken.

Bij het ontwikkelen van een groot manegegebouw met royale parkeerplaats zal het verhard oppervlak in het gebied toenemen. Dat vraagt ook om aanvullende waterbeheermaatregelen.

4.9 Klimaat

Het bodem- en watersysteem wordt steeds meer leidend voor de inrichting van Nederland. Uit het oogpunt van klimaat is het wenselijk te bouwen op plekken die geen problemen geven in geval van extreme neerslag, bij voorkeur dus 'hoog en droog'.
De voorkeurslocatie ligt op de hogere gronden en loopt af richting het beekdal van de Steenbergerloop. Vanuit dat oogpunt is de locatie geschikt te noemen.



Figuur 7. Hoogteligging locatie (bron: AHN viewer)

De inrichting van het terrein moet ook klimaatadaptief zijn. Dat betekent:

- niet meer gesloten verharding dan nodig;
- voldoende ruimte om regenwater op te vangen, vast te houden en tot slot af te voeren;
- voldoende groen (bomen, planten) om hittestress tegen te gaan.

4.10 Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte kan gebruik worden gemaakt van CROW publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Hierbij kan worden uitgegaan dat de voorkeurslocatie in het buitengebied in een niet stedelijke gemeente. Hieruit blijkt dat voor de functie 'Manege (paardenhouderij)' een maximale parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per box geldt. Bij nieuwbouw van de manege wordt in het programma van eisen uitgegaan van 40 boxen. Dit betekent dat er ten minste 20 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Parkeren moet op eigen terrein een plek krijgen. Evenementen kunnen meer parkeerruimte vragen.

Verkeersontsluiting

De vestiging van een manege met 40 boxen zal op basis van de CROW publicatie leiden tot een verkeersgeneratie van maximaal (4*40=) 160 verkeersbewegingen per etmaal. De gebiedsontsluitingsweg, de Esweg, heeft voldoende capaciteit om dit op te vangen.

Op basis van het gemeentelijk verkeers-en vervoerplan (GVVP) blijkt dat de gemeente Noordenveld het gebruik van de fiets op één wil zetten. Fietsen moet gestimuleerd worden. Dat geldt ook voor voorliggende ontwikkeling. Aangezien de voorkeurslocatie nabij het dorp gelegen is, zal er moeten worden ingezet op een goede fietsbereikbaarheid. In lijn met het gemeentelijke beleid, als beschreven in de GVVP, gaat de bereikbaarheid per fiets boven de bereikbaarheid per auto.

De ligging van de locatie biedt hier wel voldoende aanknopingspunten voor. Voor de ontsluiting van het terrein bestaat de mogelijkheid om gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer (fietsers/voetgangers) te ontvlechten. Gemotoriseerd verkeer kan via de Esweg plaatsvinden en langzaam verkeer kan via het bestaande fietspad (dat vanaf de Hullenweg langs het terrein loopt richting de Zwerfsteen) de manege bereiken.

4.11 Conclusie quickscan milieuaspecten

Uit de quickscan omgevingsaspecten blijkt dat er voor de locatie Hullenweg-Esweg voorlopig geen grote belemmeringen wat betreft milieuaspecten gelden. Wel komen er uit de quickscan een aantal aandachtspunten naar voren:

- Het is te verwachten dat er in het plangebied ecologische waarden aanwezig zijn. Hier moet in de uitvoering van de plannen rekening mee worden gehouden.

- De haalbaarheid van het plan is sterk afhankelijk van de stikstofdepositie, uit onderzoek zal de haalbaarheid met betrekking tot stikstof moeten blijken.
- Voor de milieuzonering geldt dat bij de uitwerking van de plannen rekening moet worden gehouden met de geurcontouren van 50 m tot de nabij gelegen woningen.

5 Conclusies en vervolg

Conclusie voorkeurslocatie

In dit document zijn vier potentiële locaties voor de nieuwbouw van manege De Hulhorst beschouwd en beargumenteerd. Uit deze beschouwing van de locaties komt naar voren dat locatie Hullenweg-Esweg als voorkeurslocatie kan worden gezien. Afwegingslocatie 3 blijkt in vergelijking met de andere drie locaties het meest geschikt te zijn op basis van de drie geselecteerde criteria:

1. ligging en opzet van de locatie;
2. bereikbaarheid/toegankelijkheid van de locatie:,
3. haalbaarheid van de locatie.

Conclusie inpassing en haalbaarheid locatie

Aan de hand van een beleidsmatige scan en een scan van de milieuaspecten zijn vervolgens de kansen en belemmeringen voor de ontwikkeling van locatie 3 in beeld gebracht. De belangrijkste conclusies daaruit zijn:

- Het ontwerp voor het terrein en de inrichting daarvan vragen een grote mate van zorgvuldigheid. De opgenomen ruimtelijke randvoorwaarden zijn leidend voor de inpassing van de manege in het gebied.
- Uit onderzoek moet blijken welke ecologische waarden in het plangebied te vinden zijn. De inzet moet gericht zijn op het beschermen en versterken van deze ecologische waarden en daarna eventueel mitigeren van ecologische waarden.
- Haalbaarheid voor de ontwikkeling van de manege op deze plek is sterk afhankelijk van de verwachte stikstofdepositie en de mogelijkheden voor extern salderen.

Vervolg

Mochten alle partijen instemmen met de vestiging van de manege op locatie 3 dan zullen een aantal sporen (parallel) moeten worden gestart:

1. Opstellen van een sluitende business case.
2. Verwerving van de gronden.
3. Uitwerken van een stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp voor de locatie.
4. Opstellen van een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de juridische procedure.

In het navolgende wordt elk van de sporen beknopt uitgewerkt.

1. OPSTELLEN SLUITENDE BUSINESS CASE

Om te komen tot nieuwbouw op voorkeurslocatie 3 is een financieel sluitende exploitatie nodig met onderliggend ondernemingsplan.

2. VERWERVING VAN DE GRONDEN

De gemeente zal de gesprekken moeten starten om de lopende pachtcontracten op de gronden op te zeggen en zo de gronden beschikbaar te krijgen.

3. UITWERKEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIG EN LANDSCHAPPELIJK ONTWERP VOOR DE LOCATIE

Zoals blijkt uit voorliggende quickscan is een goede inpassing van de manege op de locatie noodzaak. Dat vraagt een gedegen proces en een sterk schetsontwerp waarin landschap en stedenbouw in samenhang zijn bekeken en waarbij de inrichting van het gebied ook in die samenhang is ontworpen. Gelet op de aanwezige belangen is het aan te raden om bij de start van het ontwerpproces de gemeente Noordenveld, de provincie Drenthe (vanwege natuur en cultuurhistorie) en het waterschap Noorderzijlvest te betrekken. Hun kennis en advies is behulpzaam en waardevol voor de ontwikkeling van een schetsplan voor het gebied.

Uit de beleidsmatige analyse komt naar voren dat het realiseren van landschappelijke meerwaarde en het benutten van koppelkansen noodzakelijk is. In de uitwerking van de plannen is het van belang deze meerwaarde steeds voor ogen te houden. Dat vraagt een integrale blik op de ontwikkeling van het gebied en dus inbreng van diverse disciplines. Te denken valt aan invalshoeken vanuit leefbaarheid, recreatie, verduurzaming, natuur en biodiversiteit, klimaat en water.

4. OPSTELLEN VAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING TEN BEHOEVE VAN DE JURIDISCHE PROCEDURE

Uit de quickscan omgevingsaspecten blijkt dat er voor de locatie Hullenweg-Esweg voorlopig geen grote belemmeringen wat betreft milieuaspecten gelden. Wel is het nodig om de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in het gebied aan te tonen en juridisch mogelijk te maken. Hiervoor zijn in elk geval de volgende onderzoeken nodig:

- Een verkennend ecologisch onderzoek.
- Een akoestisch onderzoek naar of de locatie kan voldoen aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit.
- Een verkennend bodemonderzoek, inclusief aanvullend onderzoek voor PFAS.
- Een verkennend archeologisch booronderzoek (bij een horizontale verstoring van meer dan 1.000 m²).
- Een AERIUS-berekening
- Een watertoets.

De initiatiefnemer is aan zet om de stukken aan te dragen voor de procedure. De gemeente zal uiteindelijk als bevoegd gezag moeten instemmen met de plannen en deze ter inzage leggen.

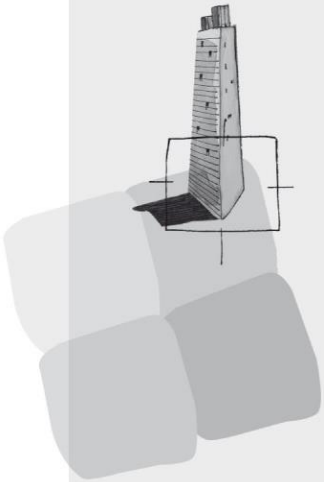
Colofon

Contactpersoon

Pieter Schollema
Janneke Schurer
Daan Spoor

Rapport

BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort