



Raadsvoorstel

Zaaknummer L245033
Datum raadsvergadering 2 juli 2020
Portefeuillehouder H.A.W. van Beurden

Onderwerp Ontwerp verklaring van geen bedenkingen en vaststellen geurverordening t.b.v. de realisatie van een bedrijfswoning bij Waterlooweg 28a (Horsewise)

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. Een verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een bedrijfswoning op het perceel Waterlooweg 28a af te geven onder de voorwaarde dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
2. Een geurverordening vast te stellen van 25 meter voor de twee bedrijfswoningen, te weten Waterlooweg 28a (Horsewise) en Waterlooweg 32 (de Treekerhoeve).

Aanleiding

Manege Horsewise is sinds 2008 gevestigd op de Waterlooweg 28a. Ter plaatse wordt een kleinschalige zorgmanege geëxploiteerd. De doelgroep van de manege zijn mensen met sociaal-emotionele en leerproblemen. Vanwege de aanwezigheid van 'levende have' (paarden) is er behoefte aan een bedrijfswoning zodat 24/7 toezicht gehouden kan worden.

Doel / Effect

Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen en het vaststellen van een geurverordening is de eerste stap richting een omgevingsvergunning voor de realisatie van een bedrijfswoning op het perceel Waterlooweg 28a.

Argumenten

1.1 Voor het voeren van de Wabo-procedure dient tevens een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd te worden.

Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Bor is het mogelijk dat de gemeenteraad een lijst met categorieën van gevallen aanwijst waarin een verklaring van geen bedenkingen (hierna te noemen vvgb) niet nodig is. Uw raad heeft bij besluit 17 februari 2011 op grond van artikel 6.5 lid 3 van het Bor bepaald dat een dergelijke verklaring niet nodig is bij initiatieven die passen binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Het initiatief past niet binnen dit vastgestelde beleid. Uit de wet volgt dat in geval een vvgb is vereist, eerst een ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage gelegd moet worden waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend.

1.2 De omstandigheden van het bedrijf worden geoptimaliseerd.

Manege Horsewise is sinds 2008 gevestigd op de Waterlooweg 28a. Ter plaatse wordt een kleinschalige zorgmanege geëxploiteerd. De doelgroep van de manege zijn mensen met sociaal-emotionele en leerproblemen. Vanwege de aanwezigheid van 'levende have' (paarden) is er behoefte aan een bedrijfswoning zodat 24/7 toezicht gehouden kan worden. De paarden staan overwegend buiten. Daarnaast heeft het bedrijf in de



afgelopen jaren aantoonbaar ontwikkeld als een stabiel en levensvatbaar bedrijf en voldoet de zorgmanege aan een behoefte. Vanwege de specifieke eisen van de doelgroepen en de zonering die dat op het terrein vergt, is er ook behoefte aan een afzonderlijke wachtruimte voor de ouders en begeleiders van de zorgcliënten.

1.3 Het plan voorziet in een extra parkeerbehoefte

Op het bedrijf zelf is er geen mogelijkheid om te parkeren voor bezoekers. Om het parkeerprobleem op te lossen is overeenstemming bereikt. Er worden extra parkeerplaatsen langs de Waterlooweg aangelegd. Hiermee wordt een bestaand probleem opgelost en wordt tevens aan de wens vanuit de buurt voldaan om het parkeren langs de Waterlooweg beter te reguleren.

1.4 Het verzoek is niet in strijd met regelgeving

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.1 De toekomstige woning behorende bij de paardenhouderij is niet geurgevoelig voor de eigen bedrijfsvoering maar wel voor de bedrijfsvoering van de naastgelegen paardenhouderij (Waterlooweg 32).

Omdat geur afkomstig van de naastgelegen paardenhouderij niet afwijkt van de geur van de eigen paardenhouderij is het acceptabel om de geurnorm hierop aan te passen. Het aanpassen van de geurnorm (minimaal 50 meter) kan door middel van een geurverordening verkleind worden naar de benodigde 25 meter. Deze aanpassing is alleen van toepassing op de toekomstige bedrijfswoning van Waterlooweg 28a en Waterlooweg 32.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

De weg van een bestemmingsplan

Het is ook mogelijk om medewerking te verlenen aan de realisatie van een bedrijfswoning met een bestemmingplan. Hiervoor is niet gekozen. Het perceel van Waterlooweg 28a (Horsewise) en Waterlooweg 32 (De Treekhoeve) vallen onder de werking van het bestemmingsplan Buitengebied en hebben gezamenlijk de recreatieve bestemming, met de nadere aanduiding manege. Binnen deze bestemming mag maximaal 3.300 m² bebouwing worden gerealiseerd. Dit is de gezamenlijke bebouwing van Horsewise en De Treekhoeve. Indien alleen voor het perceel Horsewise de bestemming wordt herzien, gaan alle bouwrechten binnen de bestemming naar De Treekhoeve. Dit houdt in dat er meer bebouwing op de gezamenlijke percelen wordt toegestaan, te weten een extra bouwrecht van ruim 400 m² voor manege De Treekhoeve. Het is niet de bedoeling om meer bouwrecht mogelijk te maken, alleen een bedrijfswoning voor Horsewise (vervangende bebouwing) met een wacht- werkruimte (extra bebouwing). Deze wijziging zal worden meegenomen bij de herziening van het omgevingsplan.

De bedrijfswoning van Horsewise is geurgevoelig voor de belasting vanuit de Treekhoeve. Het bouwen van de bedrijfswoning buiten de standaard 50 meter contour is geen reële optie. Zonder het opstellen van een geurverordening op dit onderdeel kan het project dan ook geen doorgang vinden. Doordat maneges eenzelfde type geur uitstoten is het acceptabel om voor de bedrijfswoningen te verklaren dat deze niet aan de 50 meter, maar de 25 meter afstand moeten voldoen. Doordat dit niet geldt voor de andere omliggende burgerwoningen



wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij en daarmee ook het principe "acceptabel" woon en leefklimaat.

Risico's

De initiatiefnemer gaat deze ontwikkeling aan voor eigen rekening en risico. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten van de gemeente zijn gedekt en het risico van planschade is ondergebracht bij de initiatiefnemer.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de vastgestelde geurverordening zullen samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd worden.

Indien er geen zienswijzen worden ingediend, leidt dit tot een definitieve verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht met ingang van de dag na afloop van de terinzagelegging. Indien de procedure wel resulteert in zienswijzen, zal besluitvorming over de vaststellen aan de raad worden voorgelegd.

Bijlagen

1. Ontwerp bouwplan woning en wacht- werkruimte, situatietekening
2. Ontwerp bouwplan woning plattegrond
3. Ontwerp bouwplan woning gevels
4. Ontwerp bouwplan wacht- en werkruimte plattegrond
5. Ontwerp bouwplan wacht- en werkruimte gevels
6. Ruimtelijke onderbouwing
7. Verordening geurhinder en veehouderij buurtschap Waterloo-2
8. Verordening geurhinder en veehouderij buurtschap Waterloo-2 kaart

Het college van de gemeente Leusden,

H.W. de Graaf – Koelewijn
directeur-secretaris

G.J. Bouwmeester
burgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 19 mei 2020, nummer: L245033.

b e s l u i t:

- Een verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een bedrijfswoning op het perceel Waterlooweg 28a af te geven onder de voorwaarde dat er geen zienswijzen zijn ingediend;
- Een geurverordening vast te stellen van 25 meter voor de twee bedrijfswoningen, te weten Waterlooweg 28a (Horsewise) en Waterlooweg 32 (de Treekerhoeve).

Besloten in de openbare raadsvergadering van 2 juli 2020.

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter