

HORSEWISE

LOCATIESTUDIE EN INPASSING DIENSTWONING EN BEZOEKERSRUIMTE



HORSEWISE

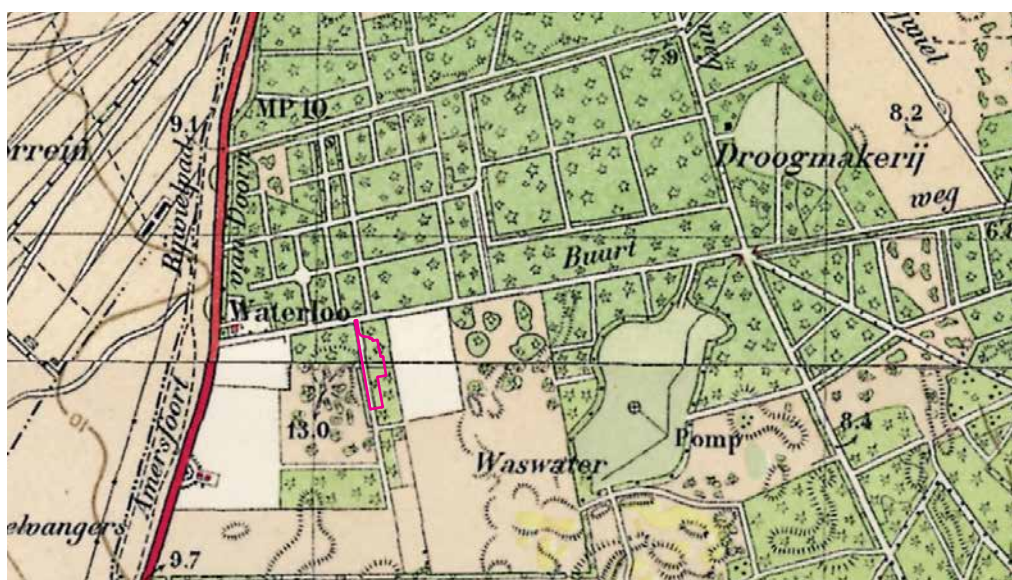
LOCATIESTUDIE EN INPASSING DIENSTWONING EN BEZOEKERSRUIMTE



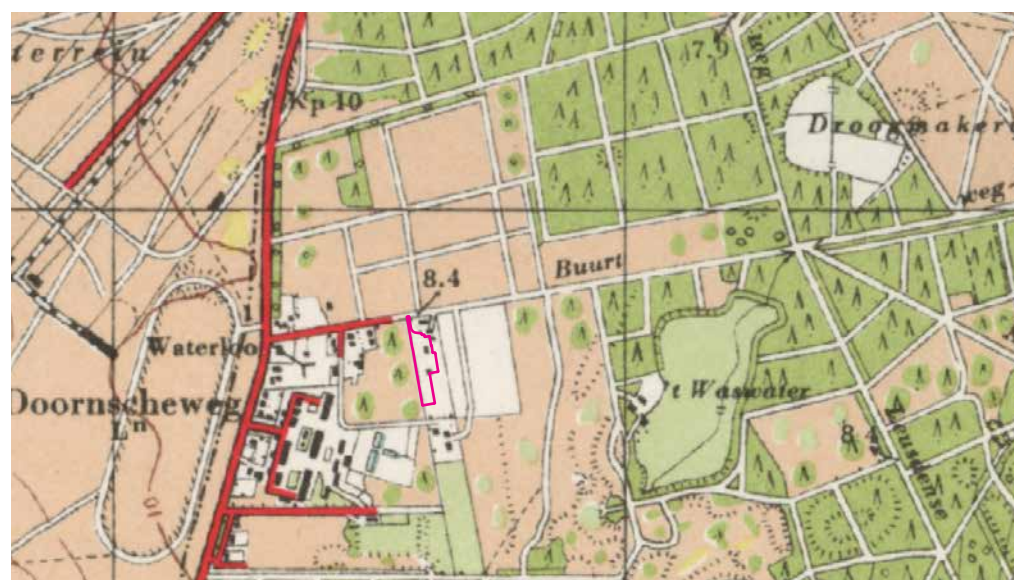
vogelvlucht locatie zorgmanege Horsewise naast manege De Treekhoeve

INLEIDING

Zorgmanege Horsewise biedt mensen door middel van verbinding en contact met paarden gelegenheid om inzicht te krijgen in hun eigen groei. De manege, die zich richt op mensen met ontwikkelingsachterstand en/of sociaal-psychologische beperkingen, is 10 jaar geleden opgezet en sinds 2009 gehuisvest op Waterlooweg 28A in Leusden. Het karakter is kleinschalig en er wordt zowel individueel als in groepen gewerkt. Er zijn maximaal 20 deelnemers en begeleiders tegelijkertijd op de manege. Uit het oogpunt van toezicht, zorg en veiligheid is er behoefte aan een dienstwoning. Daarnaast is het de wens een opslag/werkplaats en een wachtruimte voor bezoekers te realiseren.



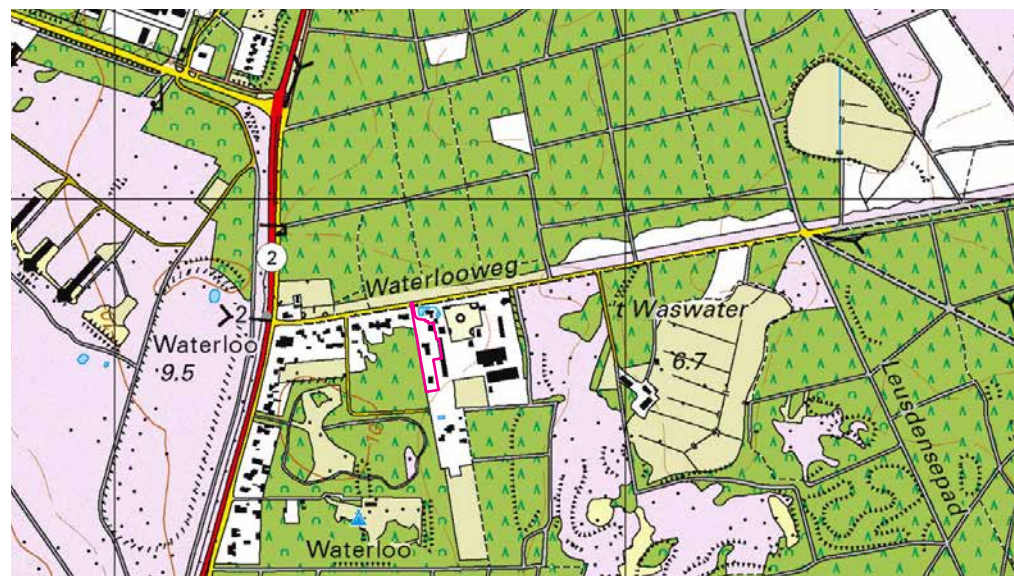
situatie 1930



situatie 1950



situatie 1990

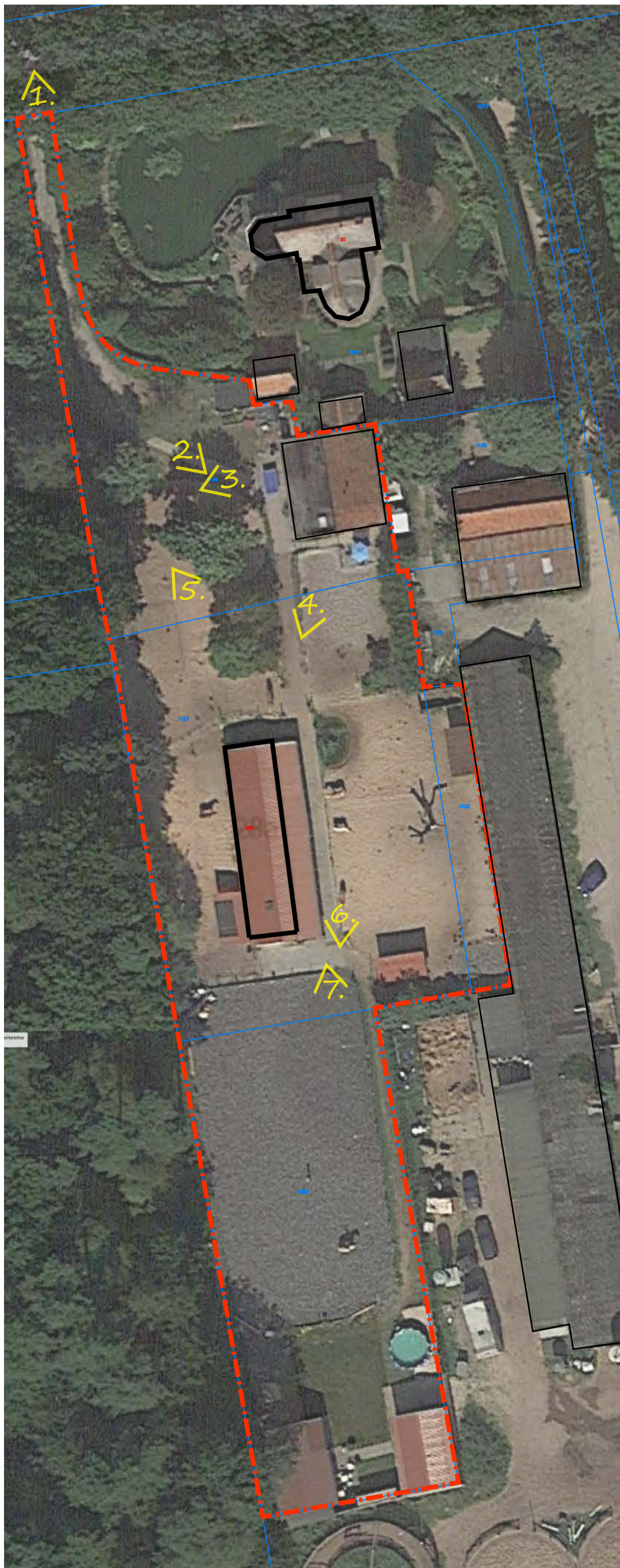


situatie 2015

HISTORIE

- Voor de oorlog was het gebied bij Waterloo, ten oosten van de Doornseweg, productie naaldbos met, ten zuiden van de Buurtweg/Waterlooweg, stukken heide en enkele kleine agrarische percelen.
- Na de oorlog zien we aan de westzijde van de Doornseweg een paardenrenbaan. Zuidelijk van de Buurtweg/Waterlooweg is een barakkenkamp opgericht. Daarnaast zijn zowel langs de Doornseweg als langs de Buurtweg/Waterlooweg vrijstaande huizen gebouwd. Er is veel bos gekapt. In de heide zijn verspreid naaldbosjes overgebleven. Op het plangebied lijkt een kleinschalig landbouwbedrijf gevestigd met in het verlengde hiervan aan de zuidzijde een woonhuis dat, gezien de verbindingsweg, een relatie met het barakkenkamp had.
- In de tweede helft van de 20ste eeuw is het barakkenkamp verdwenen. Er is opnieuw naaldbos ontstaan. Het plangebied ligt in de bossen en maakt onderdeel uit van een bedrijfscluster (tuinbouw, manege?) op een voormalig landbouwperceel aan de Waterlooweg.
- De huidige situatie is zichtbaar op de kaart van 2015. De cluster aan de Waterlooweg bestaat nu uit manege De Treekhoeve en zorgmanege Horsewise met in de directe omgeving verschillende vrijstaande woningen en kleine bedrijven.

BESTAANDE SITUATIE



luchtfoto plangebied met aanduiding fotostandpunten



1. eigen entree Horsewise



2. afsluiting manege-gedeelte



3. werkplaats en gebruikruimte in stenen gebouw, op de voorgrond ontmoetingsruimte voor bezoekers en tuinmuur.



4. idem, op de achtergrond vrijstaande woning Waterlooweg 30 met bijgebouw.



5. bedrijfsgebouw met stallen temidden van uitloopruijnte voor paarden met schuilplekken.



6. idem, vrij zicht tussen stenen gebouw en bedrijfsgebouw met stallen.



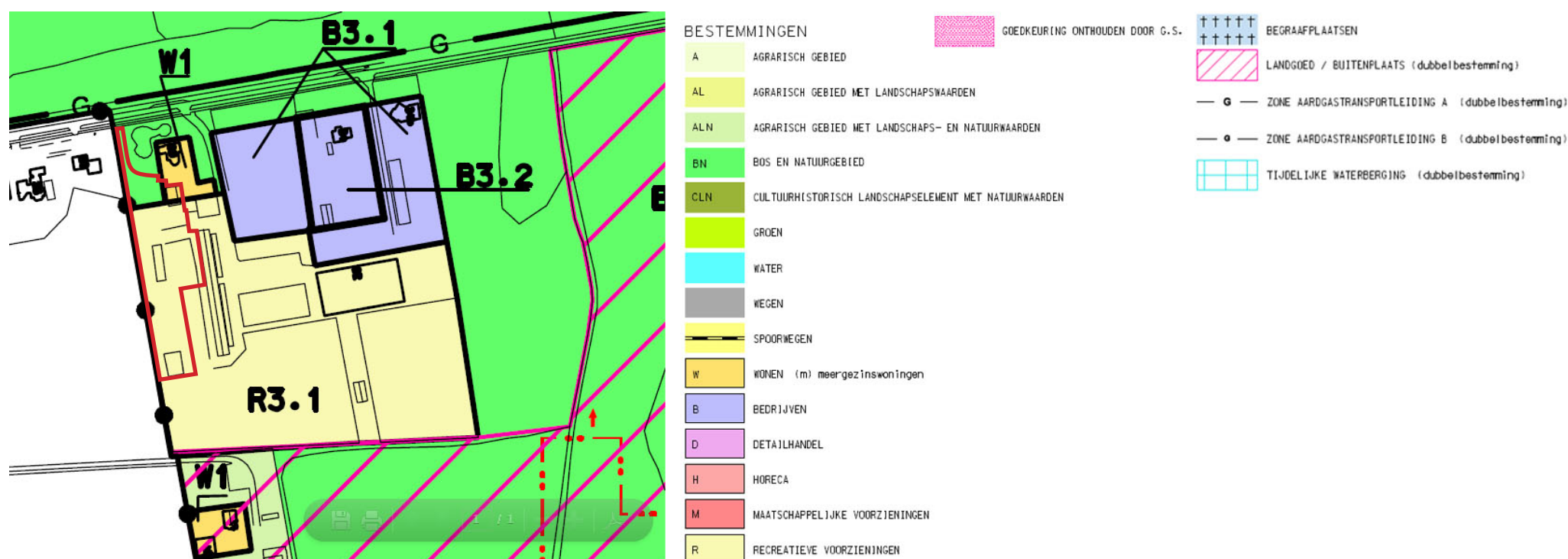
7. paardenrijbak met op de achtergrond groepsruimte (rechts) en hooi- en houtopslag (links).

PLANOLOGISCHE KADERS

Op het plangebied is bestemmingsplan "Buitengebied 2009" van toepassing. De ontsluitingsweg en het voorste deel van het erf voor het stenen gebouw hebben de bestemming "Bos en Natuurgebied". Het stenen gebouw zelf heeft de bestemming "Wonen". De overige gronden hebben de bestemming "Recreatieve voorzieningen" met de aanduiding R3.1 (Manege).

Zowel binnen het bestemmingsvlak "Recreatieve voorzieningen" als "Wonen" mag één (dienst)woning worden opgericht met een inhoud van 600m³. De goothoogte mag respectievelijk maximaal 6m en 5m zijn; de nokhoogte respectievelijk 10m en 9m. Er zijn geen bouwvlakken opgenomen. Op beide percelen is al een (dienst)woning aanwezig. Herziening van het bestemmingsplan voor een tweede woning is daarom noodzakelijk.

Daarnaast is in het kader van de bedrijfs- en milieuzonering relevant dat rekening dient te worden gehouden met de zonering rondom manege De Treekhoeve (categorie 3.1, richtafstand 50m). Deze zonering is voornamelijk gebaseerd op geur. Aangezien de bedrijfspercelen direct aan elkaar grenzen is deze afstand niet haalbaar en dient aangetoond te worden dat er alsnog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.



Bestemmingsplan Buitengebied 2009 - www.ruimtelijkeplannen.nl

AFWEGING LOCATIE

Voor de locatie-afweging van de dienstwoning is gekeken naar de planologische kaders, bedrijfsvoering, landschappelijke inpassing, privacy & woongenot, veiligheid, overlast en ingeschatte kosten. De beoogde dienstwoning krijgt, naast een woonfunctie, een functie als toezichtslocatie van waaruit zicht wordt gehouden op het bedrijf, de bezoekers en de dieren. Vanuit de laatste functie is een plaats nabij de ingang en stallen gunstig. Daarbij is het gewenst dat de dienstwoning voldoende privacy heeft.

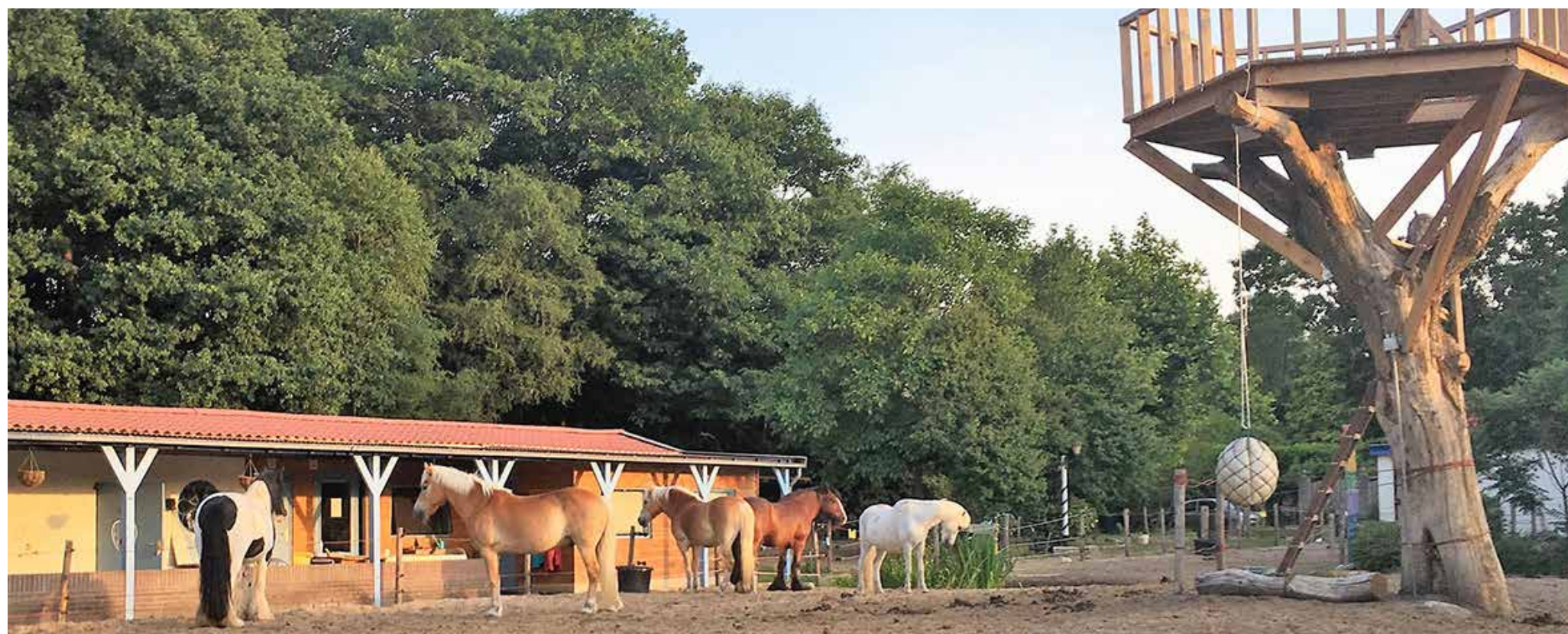
Door de beperkte ruimte is een hoge mate van efficiëntie in inrichting noodzakelijk. Op het bedrijf wordt individueel of in kleine groepen gewerkt waarbij het ongestoord kunnen focussen op de interactie tussen dieren en mensen een belangrijke succesfactor is. Functies en activiteiten die afleidend werken voor de deelnemers, zoals een wachtruimte voor ouders, broertjes en zusjes, vinden op het voorste deel van het terrein plaats. Dit loopt geleidelijk over in functies en activiteiten, zoals de groepsruimte, waar ongestoord gewerkt dient te worden.

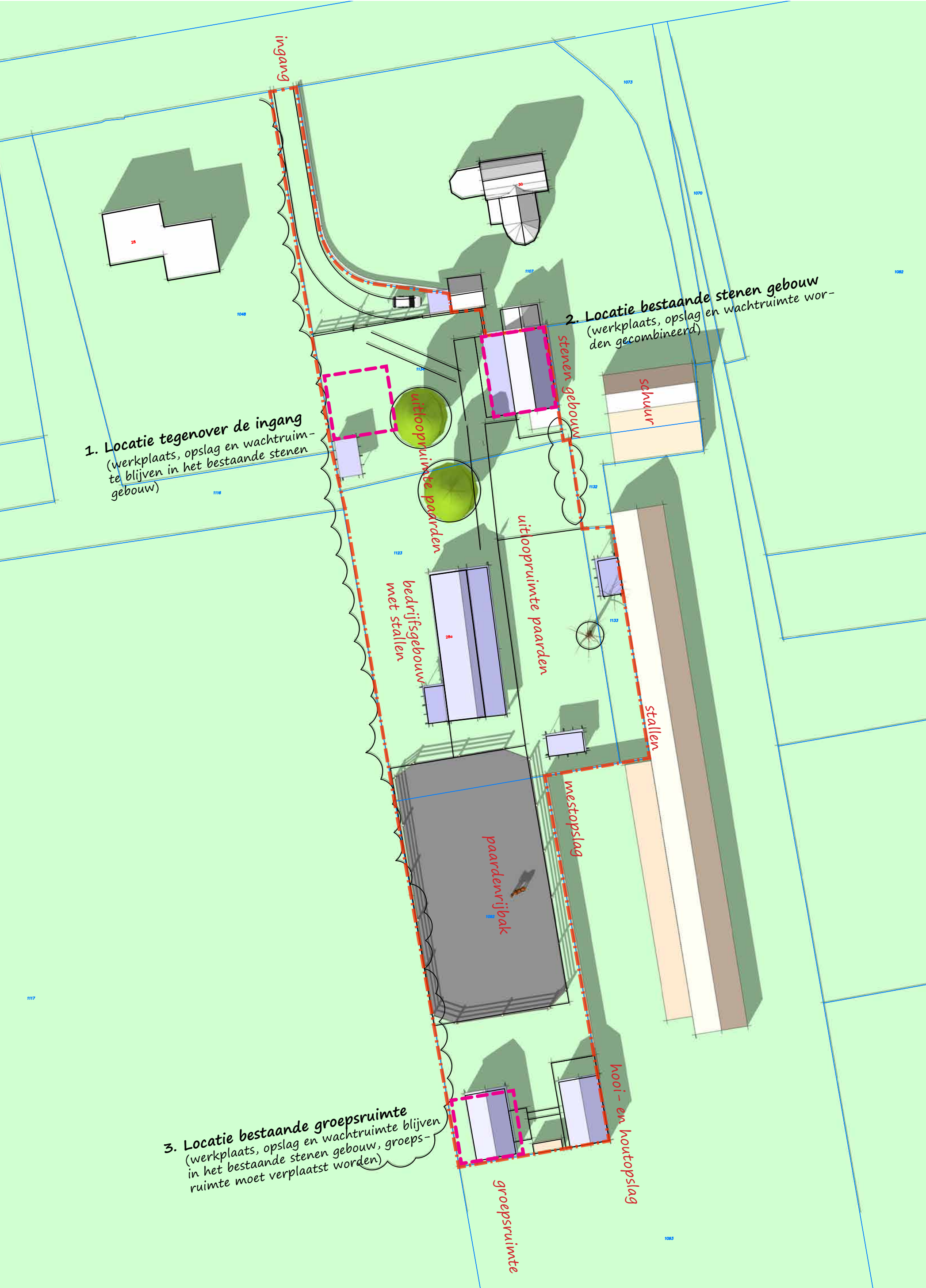
Ook vormt bij de inrichting het minimaliseren van (geluid)hinder -o.m. van bezoekers op het terrein- vanuit het bedrijf naar de burens, een belangrijk afwegingspunt.

De veiligheid op het terrein hangt samen met overzicht en sociale controle. Het is belangrijk dat snel ingegrepen kan worden bij acute situaties voor paarden en bezoekers. Overzicht is ook belangrijk in het kader van inbraakgevoeligheid van het terrein.

Vanuit de landschappelijke inpassing is de samenhang in materiaalgebruik en vormtaal op het bedrijf van belang. Een positie van een woning dicht bij de Waterlooweg is daarbij wenselijk vanuit een stedenbouwkundige logica waarin voor- en achterkanten op erven verschillend worden gebruikt en vanuit de overgang van de achterzijde naar natuur en landschap.

Tenslotte is hergebruik van de bestaande gebouwen in het kader van de kosten een factor die meespeelt.



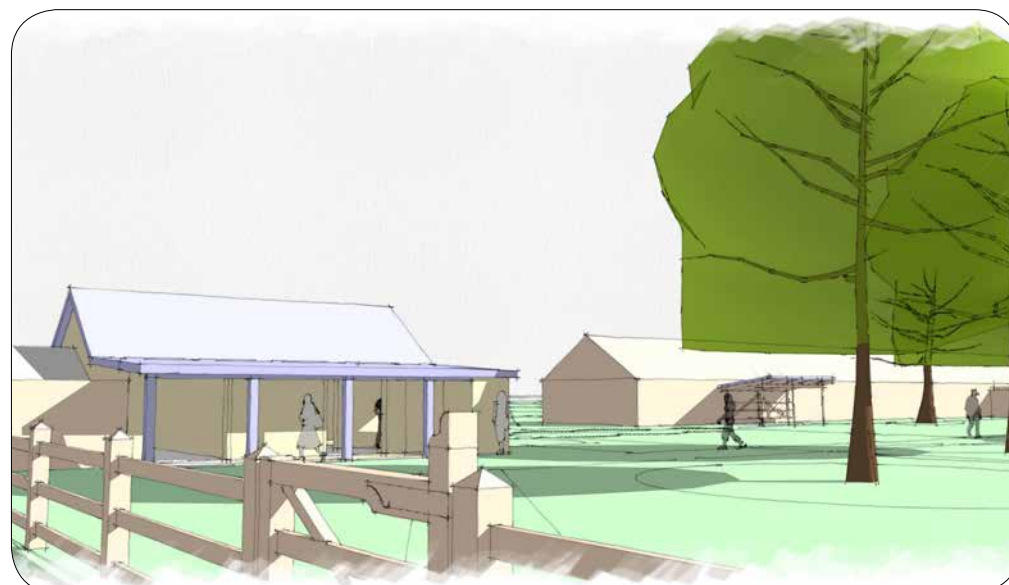


LOCATIES

- Locatie 1: Ligt direct tegenover de ingang en heeft zicht op de achterzijde van het bedrijfsgebouw met stallen, maar niet op de voorzijde waar veel activiteit plaatsvindt. Ook de paddock met paarden is grotendeels niet zichtbaar.
- Opslag/werkplaats blijven op de plaats van het bestaande stenen gebouw. De wachtruimte moet nieuw worden gebouwd nabij het stenen gebouw. De nieuwe situatie vraagt aanpassing en afwerking van bestaande gebouwen.
- Gebouw en erf komen in mindering op de kostbare uitloopruimte voor paarden.
- De kosten van nieuwbouw en de afbraak van een deel van de bestaande gebouwen zijn hoger dan hergebruik van bestaande bebouwing / funderingen en nutsaansluitingen.
- De bezonning van de woning is door de ligging in de bosrand minder gunstig, de privacy is door de centrale ligging matig.
- Voor veiligheid en sociale controle is de ligging aan de voorzijde, zichtbaar vanaf de weg, zeer gunstig.
- Landschappelijk vormt de opzet een duidelijke stedenbouwkundig patroon met het hoofdhuis aan de voorzijde tegenover de ingang.
- De locatie ligt binnen de recreatiebestemming en op 30m van manege De Treekhoeve (de grootse afstand).



- Locatie 2: Ligt op de plaats van het huidige stenen gebouw en heeft een goed overzicht over het hele bedrijf, ook op de voorzijde van het stallen-gebouw.
- Opslag/werkplaats en wachtruimte kunnen gecombineerd worden met de woning en het bestaande stenen gebouw kan worden hergebruikt.
- Er is geen extra ruimtebeslag nodig. Wel zal het gebouw worden voorzien van een verdieping (vide) met kap.
- De kosten zijn door hergebruik van het bestaande gebouw minder in vergelijking met totale nieuwbouw. Ook omdat de nutsaansluitingen al op deze locatie aanwezig zijn.
- Bezonning van de woning is gunstig en door de ligging aan de zijkant kan voldoende privacy worden geboden, met name aan de zuidwestzijde.
- Voor veiligheid en sociale controle is een ligging aan de voorzijde van het bedrijf gunstig.
- Door de plaats van de woning - een rustige buffer tussen bedrijf en burens - wordt overlast door geluid voor burens beperkt.
- Stedenbouwkundig is de locatie, even terzijde van de ingang, helder en landschappelijk is de ligging aan de voorzijde van het perceel ook duidelijk.
- De locatie ligt binnen de woonbestemming en ligt op 20m van manege De Treekhoeve (de kleinste afstand).



Locatie 3: Licht aan de achterzijde van het bedrijf op de plaats van de huidige groepsruimte. Uitzicht over het bedrijf is mogelijk, maar de plaatsen waar de meeste activiteit plaatsvindt (aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw met stallen en voor het bestaande stenen gebouw) zijn buiten beeld.

De recent gebouwde groepsruimte kan niet worden ingezet als woning door onvoldoende isolatie. Een nieuwe woning zal moeten worden gebouwd.

Opslag/werkplaats en wachtruimte blijven op de plaats van het stenen gebouw. De wachtruimte moet nieuw worden gebouwd. De nieuwe situatie vraagt aanpassing en afwerking van de bestaande gebouwen.

De groepsruimte zal verplaatst moeten worden naar de voorzijde, deels ter plaatse van het huidige stenen gebouw. Aan de voorzijde vinden veel afleidende activiteiten plaats, die het ongestoord uitvoeren van (groeps)activiteiten in de weg staan. De groepsruimte is daarbij gefinancierd door een stichting. Het verplaatsen binnen korte tijd na realisatie wordt als ongepast ervaren.

Bezonning van de woning is door de ligging in de bosrand minder gunstig. Er is door de ligging aan de achterzijde voldoende privacy maar minder veiligheid en sociale controle.

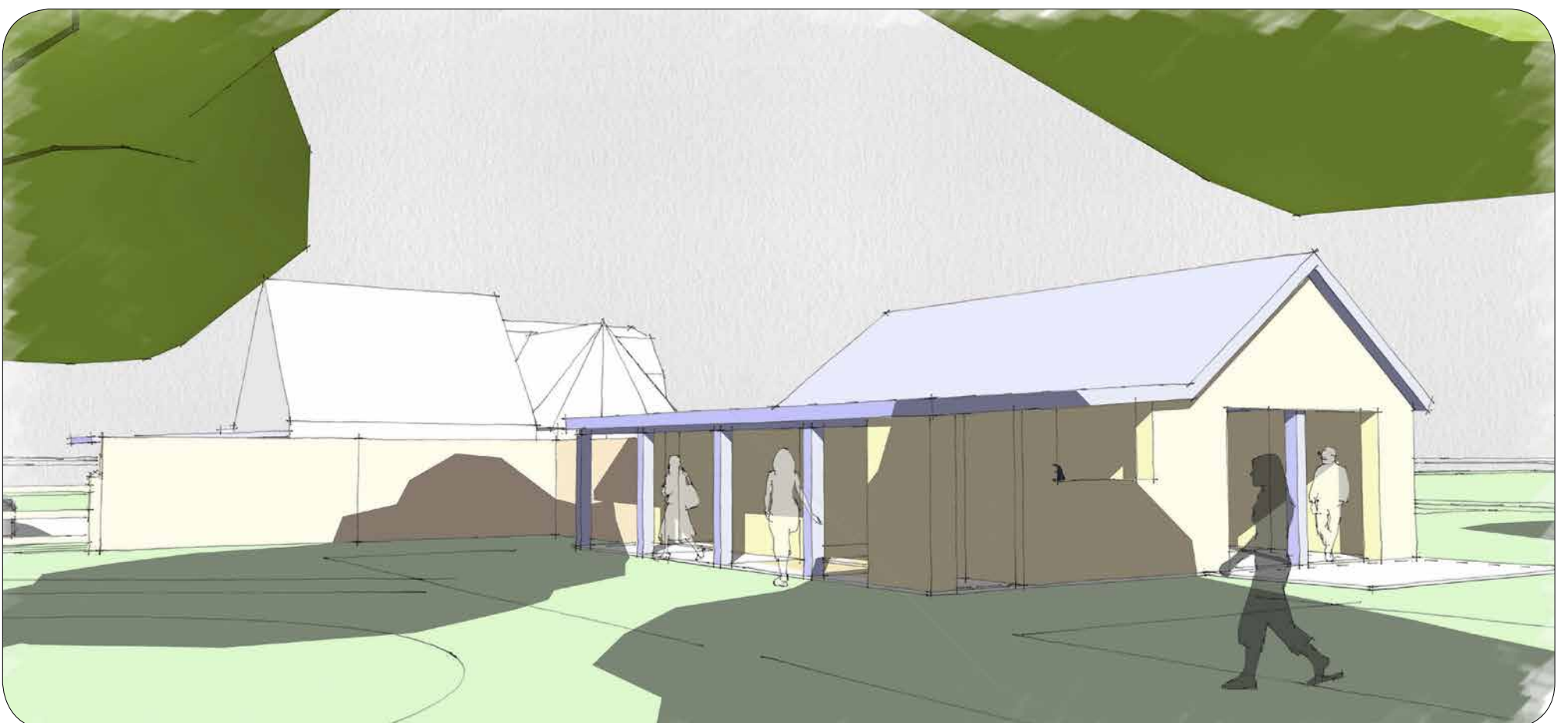
Landschappelijk en stedenbouwkundig is een ligging aan de achterzijde van het bedrijf ongewenst.

De locatie ligt binnen de recreatiebestemming en op 30m van manege De Treekhoeve (de grootste afstand).



CONCLUSIE

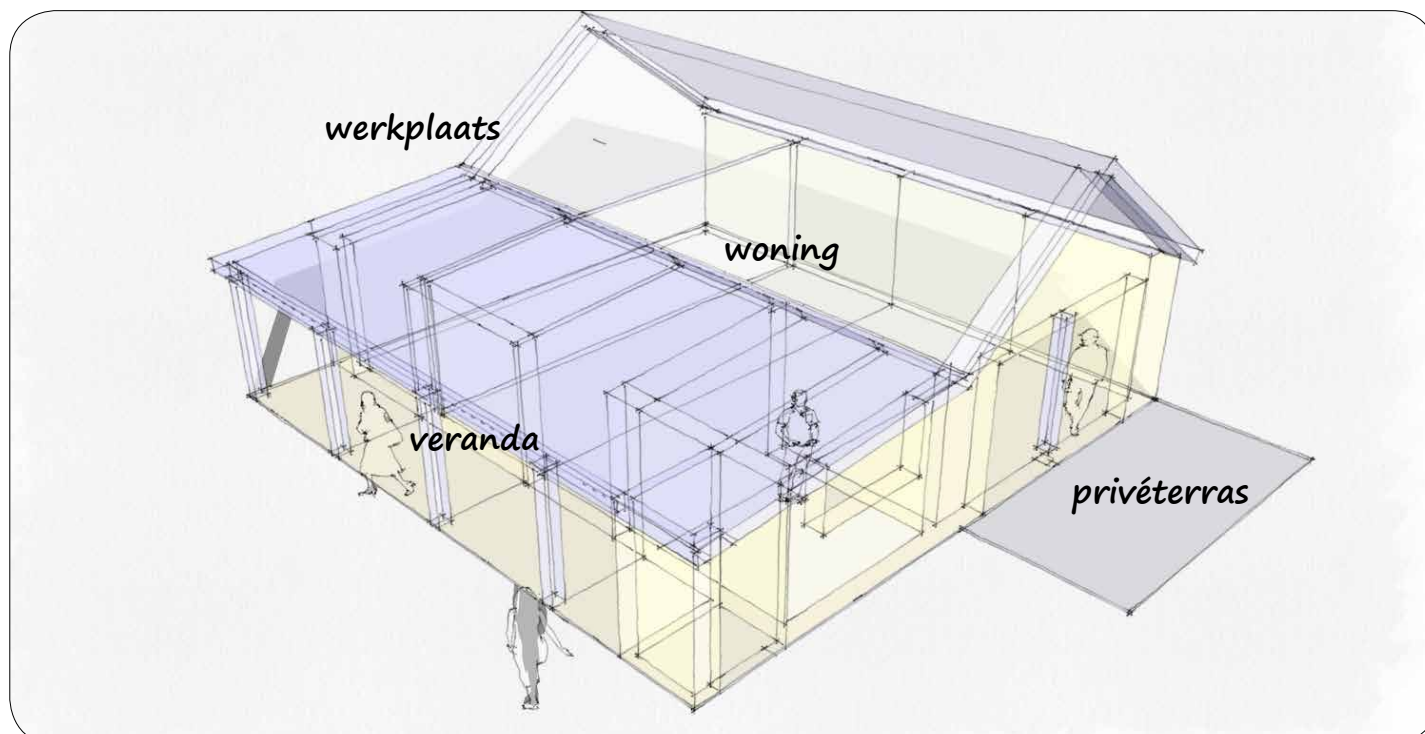
Uitgaande van bovenstaande locaties, gaat de voorkeur uit naar locatie 2. Deze locatie heeft als enige locatie het gewenste overzicht over het gehele terrein. Ook kan op deze locatie het bestaande stenen gebouw en de al aanwezige nutsaansluitingen worden hergebruikt. Door de werkplaats, bezoekersruimte en de woning te combineren, wordt slechts op één locatie bebouwing gerealiseerd en blijft extra ruimtebeslag uit. Ook zullen de kosten lager blijven. De bezonning is gunstiger dan op de locaties naast het bos en er kan voldoende privacy worden geboden. De veiligheid en sociale controle blijft geborgd door de centrale ligging aan de voorzijde. De woning vormt daarnaast, in tegenstelling tot bijvoorbeeld een groepsruimte, een rustige buffer tussen burens en bedrijf. De wachtruimte en opslag zijn op dit moment al op dezelfde locatie aanwezig. Er is daardoor geen sprake van toename van overlast. Stedenbouwkundig is de locatie, even terzijde van de ingang, helder en landschappelijk is de ligging aan de voorzijde van het perceel ook duidelijk. De locatie heeft op deze plaats al een woonbestemming. Echter, de afstand tot manege De Treekhoeve is het kleinst (20m). Aangezien de bedrijfsvoering van de manege overeenkomend is met de bedrijfsvoering van Horsewise, valt niet te verwachten dat overlast per bedrijf te onderscheiden is. Onderzoek zal moeten uitwijzen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



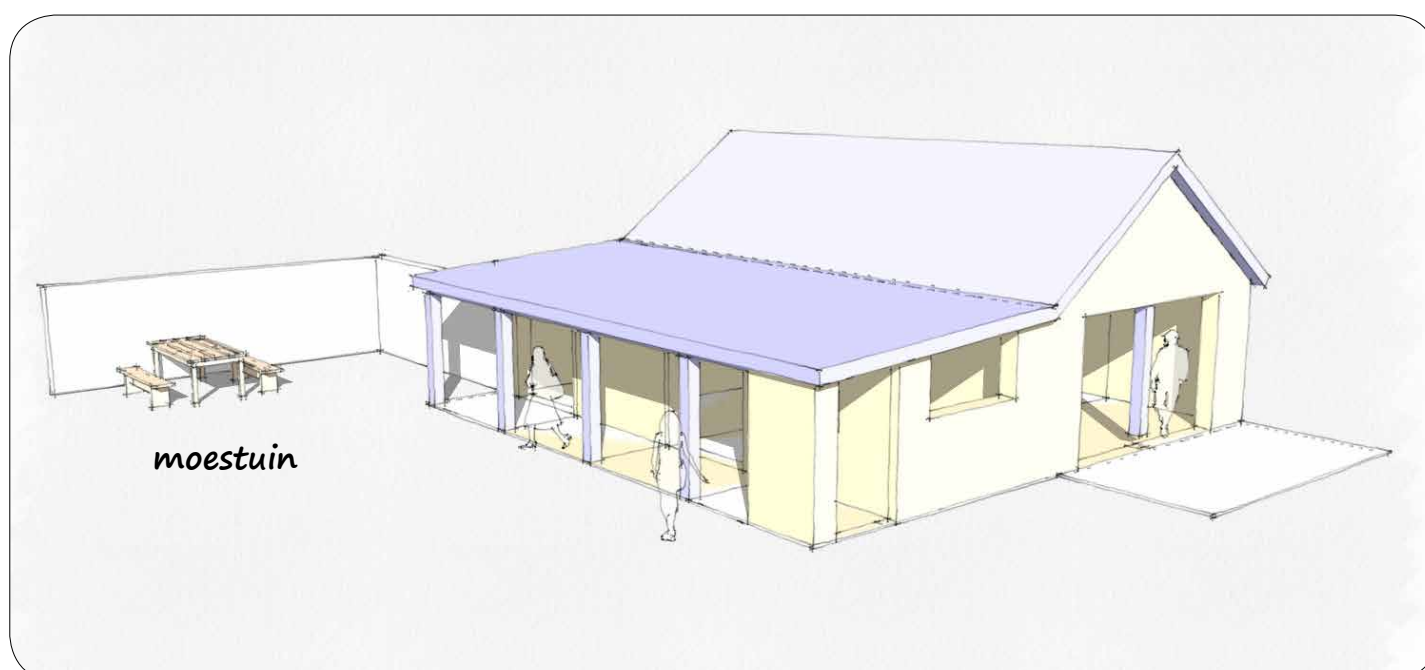
DIENSTWONING

Voor een compacte dienstwoning is een verdieping/vide onder de kap gewenst. Hierbij zal ook daglicht-toetreding verzorgd moeten zijn d.m.v. een dakopbouw, dak- of gevelramen. Voor een vliering onder de kap is een nokhoogte van ca. 4,5m gewenst en een goothoogte van 3m. Een veranda is gewenst. De footprint van de woning zal ca. 80m² zijn. Het is de wens om een energieneutrale woning te bouwen.

eenvoudige dienstwoning
met werkplaats/opslag, veranda en een terras aan de zijde met de meeste privacy.



herbruik bestaand gebouw
herbruik bestaan stenen gebouw - werk-
plaats aan de noordzijde - moestuin in de
nabijheid.



BEZOEKERS WACHTRUIMTE

Om de privacy voor de woning te ver-
groten, wordt het als optie gezien om
de wachtruimte los te koppelen van de
woning en deze een plek te geven te-
genover de woning in de bosrand. Het
kan een eenvoudige schuilhut gecombi-
neerd met berging zijn met een zitplek
rond een warmtebron.



*wachtruimte als eenvoudige schuur,
gecombineerd met berging*



*wachtruimte eventueel gekoppeld aan
schuilstal*



een leefhuis



eenvoud in hout



een echt huis



maar een lage nok



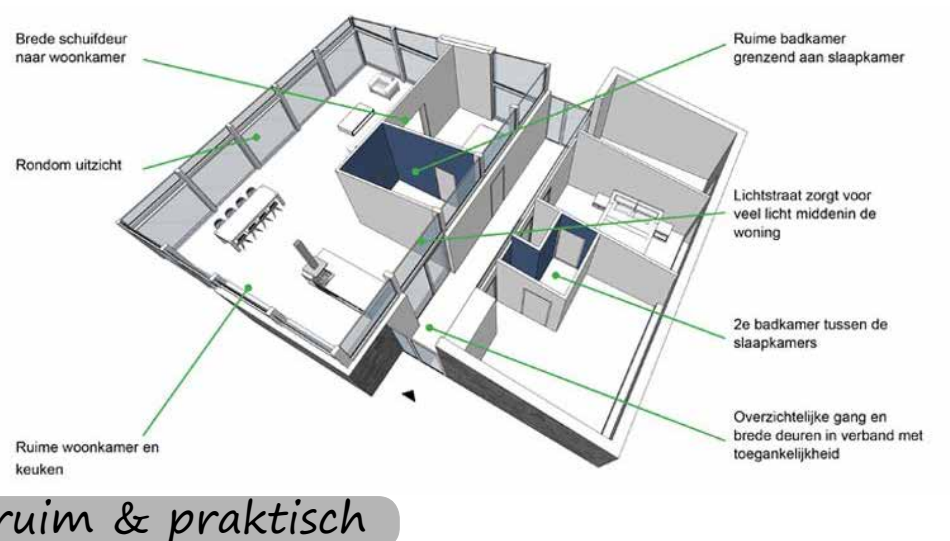
duurzaam & energieneutraal



licht en natuurlijk



binnen-buiten



ruim & praktisch