



**Bedrijven en milieuzonering
Dienstwoning zorgmanege Horsewise
Waterlooweg 28A te Leusden**



Omgeving



Bedrijven en milieuzonering
Dienstwoning zorgmanege Horsewise
Waterlooweg 28A te Leusden

Opdrachtgever	Zorgmanege Horsewise Waterlooweg 26a 3832 RX Leusden
Rapportnummer	6607.001
Versienummer	D2
Status	Eindrapportage
Datum	8 oktober 2018
Vestiging	Limburg Rijksweg Noord 39 6071 KS Swalmen 088 5001600 Swalmen@econsultancy.nl
Opsteller	R.A.F. Smeets, BASc BEd
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	C.F.H. Rodoe
Paraaf	

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	2
3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	3
3.1	Buurtschappen.....	3
3.2	Buitengebied 2009.....	3
4	NADERE BESCHOUWING MANEGE DE TREEKHOEVE	5
4.1	Wet geurhinder en veehouderij	5
4.2	Beschouwing afstandseisen	6
4.3	Situering bebouwing	7
5	SAMENVATTING EN CONCLUSIES.....	8

1 INLEIDING

Econsultancy heeft in opdracht van Zorgmanege Horsewise een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan voor een bedrijfswoning bij de zorgmanege Horsewise. Het plan omvat de realisatie van een dienstwoning, opslag/werkplaats en een wachtruimte binnen de huidige kleinschalige karakter van de manege.

In onderhavig onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt of omliggende bedrijvigheid door de realisatie van het plan wordt belemmerd en of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de dienstwoning. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) dient hierbij als onderlegger. Voor de inpassing van de dienstwoning is reeds een locatiestudie uitgevoerd. Op basis van de locatiestudie heeft het de voorkeur om de dienstwoning op locatie 2 te realiseren. In figuur 1.1 is de voorkeurslocatie uit de studie binnen het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Voorkeurslocatie dienstwoning

2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij een bestemmingsplanwijziging biedt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) een handreiking voor het uitvoeren van een goede ruimtelijke onderbouwing. De publicatie geeft voor verschillende bedrijfsmatige activiteiten een richtafstand voor een aantal milieuthema's. Is de afstand tussen de geplande bedrijvigheid en woningbouw kleiner dan de richtafstand, dan is een uitgebreid onderzoek gewenst.

De VNG-publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk wordt omschreven als een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

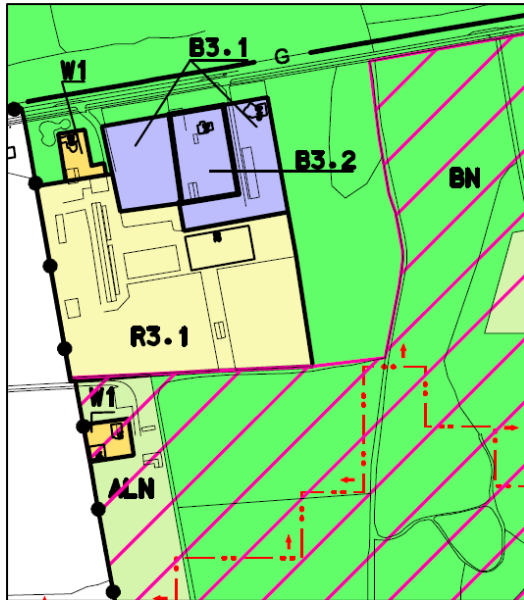
Een gemengd gebied wordt omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Het plangebied heeft met uitzondering van het bestaande pand (wonen) grotendeels de bestemming 'recreatieve voorzieningen' met de aanduiding manege. In de directe omgeving is sprake van een sterke functiemenging. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een manege (De Treekhoeve) en een bomenkwekerij (Waterloo) en hoveniersbedrijf (Splint). Voor het plangebied is sprake van een gemengd gebied.

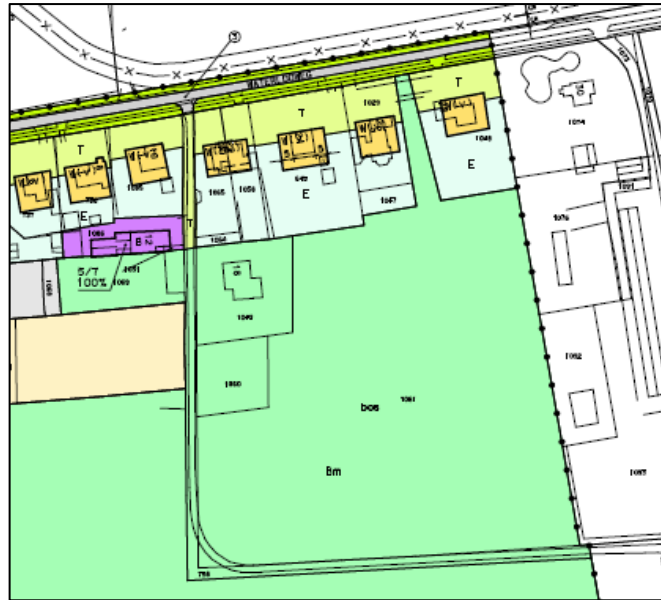
3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

In de directe omgeving van het plan zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Buitengebied 2009 (figuur 3.1);
- Buurtschappen (figuur 3.2).



Figuur 3.1 Buitengebied 2009



Figuur 3.2 Buurtschappen

3.1 Buurtschappen

Het bestemmingsplan Buurtschappen is aan de westzijde van het plangebied gelegen. Voorkeurslocatie 2 is op meer dan 160 meter tot de meest nabijgelegen perceelsgrens van de bedrijvigheid gelegen. Het bestemmingsplan Buurtschappen is daarmee voor onderhavig onderzoek niet relevant.

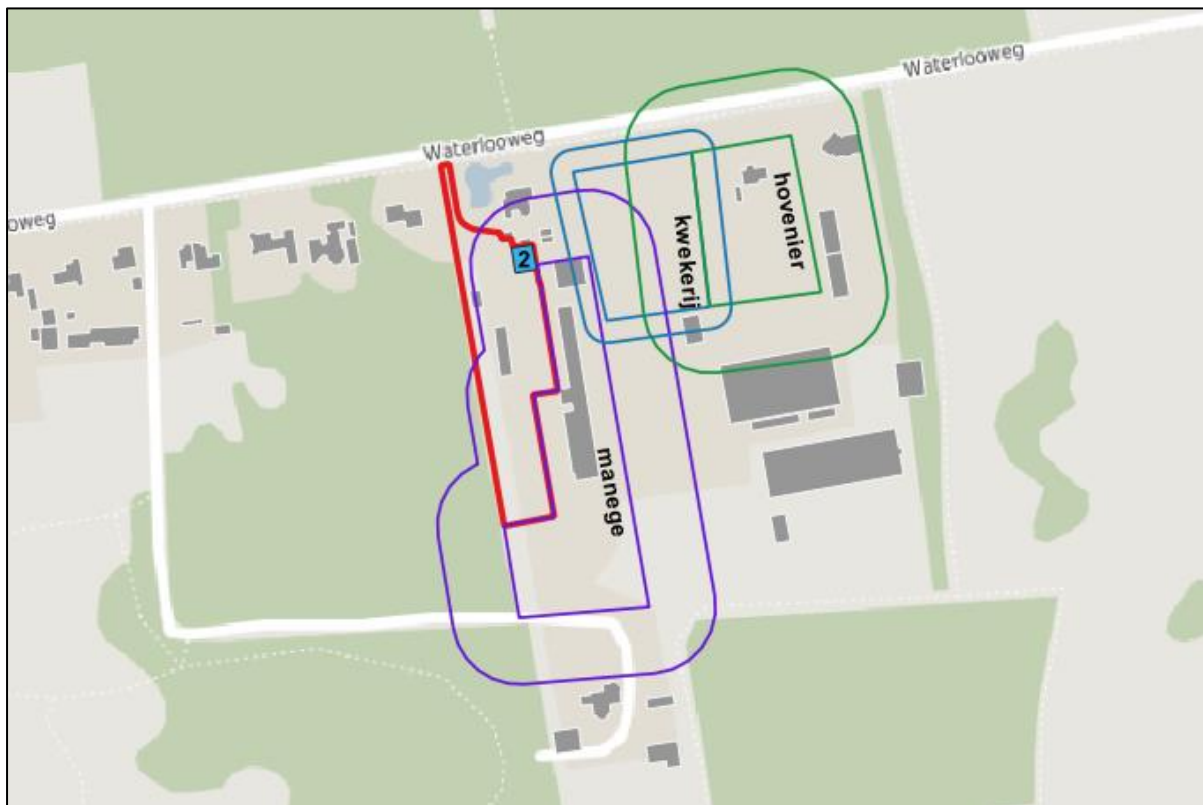
3.2 Buitengebied 2009

Het plangebied ligt volledig binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. In het bestemmingsplan voorziet in de volgende bedrijvigheden met de functieaanduiding:

- Manege (De Treekhoeve, R3.1);
- Bomenkwekerij (Waterloo, B3.1);
- Hoveniersbedrijf (Splint, B3.2).

De manege valt onder het 'fokken en houden van paarden', categorie 3.1. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter voor geur en 30 meter voor stof en geluid. De bomenkwekerij kan het best worden geschaard onder het 'fruitteelt' categorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor de overige aspecten. Het hoveniersbedrijf valt onder 'dienstverlening ten behoeve van de landbouw, plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven', categorie 3.1. De grootste richtafstand van 50 meter geldt voor geluid.

Gezien het gemengd gebied kunnen bovenstaande richtafstanden met 1 afstandstap worden teruggebracht. De grootste richtafstanden van 30 en 50 meter worden verminderd tot respectievelijk 10 en 30 meter. In figuur 3.3 zijn de richtafstanden ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 3.3 Richtafstanden bedrijvigheid nabij het plangebied

De dienstwoning ligt met 25 en 55 meter op ruime afstand van zowel de kwekerij als het hoveniersbedrijf. Gezien de kleinschaligheid van beide bedrijven is sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt geen hinder ten gevolge van de bomenkwekerij of het hoveniersbedrijf verwacht. De realisatie van de dienstwoning zal geen belemmeringen opleveren voor de bedrijvigheid.

De te realiseren dienstwoning is binnen de richtafstand van de manege gelegen. Een nadere beschouwing van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de dienstwoning is noodzakelijk.

4 NADERE BESCHOUWING MANEGE DE TREEKHOEVE

Het toetsingskader voor de maatgevende richtafstand ten gevolge van geur wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van Leusden, heeft geen geurverordening opgesteld.

4.1 Wet geurhinder en veehouderij

Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Leusden is conform bijlage 1 van de Meststoffenwet gelegen binnen concentratiegebied I. Het te realiseren geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom. Zowel binnen een concentratiegebied als buiten de bebouwde kom worden hogere geurbelastingen acceptabel geacht.

Voor het houden van paarden zijn in de ministeriële regeling geen geuremissiefactoren vastgesteld. In de Wet geurhinder en veehouderij worden tevens eisen gesteld aan de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. In tabel 4.1 zijn de belangrijkste eisen voor de te realiseren dienstwoning opgenomen.

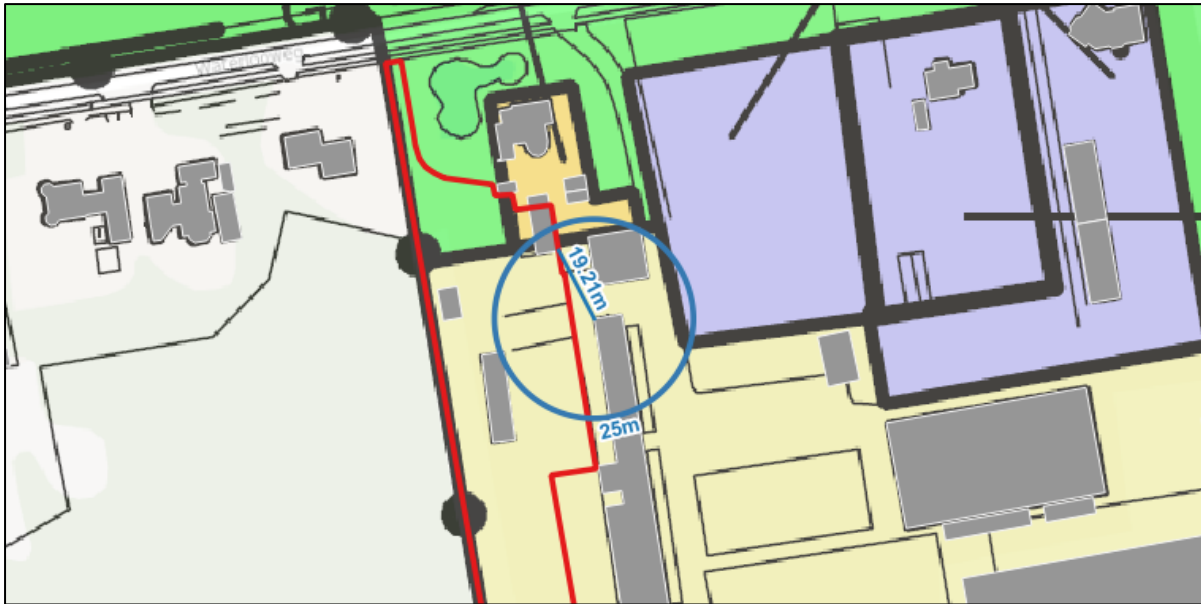
Tabel 4.1 Afstandseisen voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom

	minimale afstand tot veehouderij [m]
diercategorie zonder vastgestelde geuremissiefactor	50
buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object	25

Middels een geurverordening kan de gemeente Leusden de minimaal te hanteren afstand voor een diercategorie zonder vastgestelde geuremissiefactor halveren tot 25 meter.

4.2 Beschouwing afstandseisen

Het bestaande pand is op 19 meter van de buitenzijde van paardenstallen gelegen. De emissiepunten liggen met een deur aan de noordzijde van de stal op nagenoeg een zelfde afstand. Hiermee wordt formeel niet voldaan aan de minimaal te hanteren afstandsnorm van 25 meter. In figuur 4.1 is de afstand vanaf de buitenzijde tot het pand (19 meter) en de afstandseis (25 meter) weergegeven.



Figuur 4.1 Afstanden tussen buitenzijde en bestaande pand

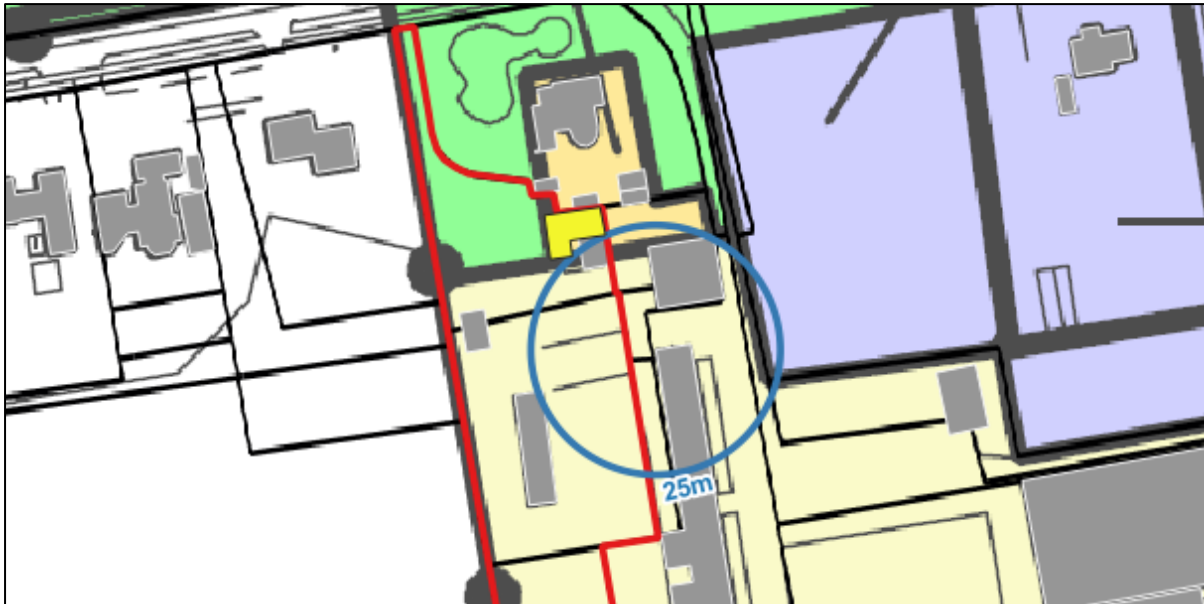
De realisatie van de nieuwe dienstwoning wordt mogelijk geacht aangezien:

- in het vigerend bestemmingsplan is reeds een woonbestemming opgenomen, met de introductie van de Wet plattelandswoningen is de planologische status leidend voor de aanwezigheid van een geurgevoelig object;
- het bestaande pand fungeert in de huidige situatie als werkplaats en gebruikruimte waarbij sprake van verblijf door mensen;
- het bestaande pand met bouwjaar 1970 beschikt reeds over alle benodigde voorzieningen voor langdurig verblijf (waaronder een gas- en wateraansluiting);
- het bestaande pand op basis van bovenstaande beschouwing een bestaand geurgevoelig object is.
- de te realiseren dienstwoning niet op kortere afstand van de buitenzijde van de paardenstalling wordt gerealiseerd en daarmee manege De Treekhoeve niet verder beperkt;
- de geurbelasting ten gevolge van de naastgelegen manege niet te onderscheiden is van de geur van de paarden van de eigen zorgmanege;
- het huidige asbestdak van de naastgelegen paardenstalling voor 2024 dient te worden verwijderd en reeds plannen bestaan om de stalling in de toekomst te amoveren.

Er zal met het plan geen verslechtering of aantasting van de gebruiksmogelijkheden en de bedrijfsuitoefening van manege De Treekhoeve optreden. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren dienstwoning wordt acceptabel geacht.

4.3 Situering bebouwing

Naast het handhaven van de situering van het bestaande pand bestaat de mogelijkheid om de bedrijfswoning op dusdanige wijze te realiseren waarbij volledig wordt voldaan aan de minimale afstandseisen. In figuur 4.2 is een mogelijke situering van het bouwvlak (geel) weergegeven.



Figuur 4.2 Voorbeeld alternatieve situering bouwvlak

Voorwaarde is dat de gemeente Leusden voor het plangebied een geurverordening vaststelt waarin de minimaal te hanteren afstand voor een diercategorie zonder vastgestelde geuremissiefactor wordt gehalveerd tot 25 meter.

5 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In opdracht van Zorgmanege Horsewise heeft Econsultancy een onderzoek 'bedrijven en milieuzone-ring' uitgevoerd voor de herziening van het bestemmingsplan voor een bedrijfswoning bij de zorgmanege Horsewise. Het plan omvat de realisatie van een dienstwoning, opslag/werkplaats en een wachtruimte binnen de huidige kleinschalige karakter van de manege. In het onderzoek zijn de bestemmingsplannen Buurtschappen en Buitengebied 2009 betrokken.

Het bestemmingsplan Buurtschappen en de nabijgelegen kwekerij en hovenier binnen het bestemmingsplan Buitengebied leveren geen knelpunten voor het plan op. Het woon- en leefklimaat kan op basis van de richtafstanden worden gegarandeerd. De bestaande bedrijven worden niet in de uitoefening van hun bedrijfsactiviteiten belemmerd of beperkt.

De te hanteren afstand voor de manege De Treekhoeve is op basis van zowel de VNG-publicatie als de Wet geurhinder veehouderij groter dan de afstand tot de gevel van de voorziene dienstwoning. De realisatie van de dienstwoning wordt echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening inpassbaar geacht aangezien er met het plan geen verslechtering of aantasting van de gebruiksmogelijkheden en de bedrijfsuitoefening van manege De Treekhoeve zal optreden. Bovendien dient het dak (asbest) van de bestaande stal voor 2024 te worden gesloopt. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren dienstwoning wordt acceptabel geacht.

Naast het handhaven van de situering van het bestaande pand bestaat de mogelijkheid om de bedrijfswoning op dusdanige wijze te realiseren waarbij volledig wordt voldaan aan de minimale afstandseisen. Voorwaarde is dat de gemeente Leusden voor het plangebied een geurverordening vaststelt waarin de minimaal te hanteren afstand voor een diercategorie zonder vastgestelde geurremissiefactor wordt gehalveerd tot 25 meter.

