

Nota Zienswijzen

Ontwerp verklaring van geen bedenkingen en omgevingsvergunning bouw
dienstwoning Waterlooweg 28a

Maart 2021



Gemeente Leusden

1. Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning, de verklaring van geen bedenkingen en de verordening geurhinder en veehouderij buurtschap Waterloo-2 (inclusief kaart) met bijbehorende stukken heeft met ingang van 1 februari tot en met 14 maart 2021 ter inzage gelegen in het kader van de uitgebreide procedure. Binnen deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

Op 2 juli 2020 heeft de raad besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een bedrijfswoning op het perceel Waterlooweg 28a onder de voorwaarde dat er geen zienswijze zijn ingediend. Tegen dit voorgenomen besluit waren twee brieven aan de raad gezonden. Naar aanleiding van de brieven is door een aantal raadsleden verzocht om in gesprek te gaan met deze twee briefschrijvers. Partijen hebben hiertoe vanuit de gemeente een uitnodiging ontvangen. Een van de briefschrijvers heeft daar gebruik van gemaakt. Het gesprek was bedoeld om te achterhalen wat er allemaal speelt en, waar mogelijk, tot een oplossing te komen. Voor alle partijen is het gesprek als zeer prettig en constructief ervaren en is de lucht geklaard. Naar aanleiding van het gesprek heeft één briefschrijver de brief/zienswijze ingetrokken.

De andere briefschrijver heeft aangegeven niet in gesprek te willen.

De andere brief is niet ingetrokken en wordt daarom als vroegtijdig ingediende zienswijze aangemerkt en daardoor ontvankelijk. De originele, geanonimiseerde zienswijze is bij deze nota gevoegd.

In deze nota wordt de zienswijze samengevat en voorzien van beantwoording. Tot slot zal in de conclusie worden ingegaan op eventuele wijzigingen op het voorliggende besluit.

2. Beantwoording van zienswijzen

Zienswijze:

Samenvatting

Reclamant is verbaasd dat de gemeente voornemens is een bedrijfswoning toe te staan. De gemeente heeft destijds heel veel moeite en geld in gestoken om de eerdere bewoners juist van het perceel af te krijgen. Er was de gemeente veel aan gelegen en bewoning zou nooit meer toegestaan worden.

Antwoord

Het is correct dat de gemeente in het verleden handhavend heeft opgetreden tegen clandestiene bewoning van een schuur op het perceel door de vorige eigenaren. De omstandigheden van nu zijn niet vergelijkbaar met toen. Bij het beoordelen of een bedrijfswoning te rechtvaardigen is, zijn vooral de volgende aspecten van belang: 1. betreft het een volwaardig bedrijf en is een bedrijfswoning noodzakelijk en 2. in hoeverre kan worden volstaan met een beschikbare woning in de buurt. Eigenaresse exploiteert sinds 2009 een volwaardige zorgmanege op het perceel Waterlooweg 28a. Sinds 2013 is zij eigenaar van het merendeel van deze gronden. Voor de bedrijfsvoering / welzijn van de dieren is 24/7 toezicht noodzakelijk. De oorspronkelijke bedrijfswoning is apart verkocht. Omdat het niet

reëel is dat Horsewise deze woning koopt, de woning is namelijk niet te koop, willen wij haar toestaan om er een bedrijfswoning bij te bouwen.

Zienswijze:

Samenvatting

Naast een dienstwoning komt er ook nog een wachtruimte met schuur met een lengte van ca. 9 meter op de erfgrans. Dit zal meer overlast geven omdat waar eerder het wachten op kinderen niet gewenst was, nu families wel gezellig zullen gaan wachten tot hun kind klaar is met een les of bedrijvigheid op het terrein.

Antwoord

De wachtruimte is ten opzichte van het principeplan enigszins aangepast. Waar het eerst een wachtruimte met werkplaats was is het nu een wachtruimte met een overkapping geworden. Verder wordt het bouwwerk verkleind van 38 m² naar circa 18 m². De locatie van de wachtruimte blijft ongewijzigd. Uitgangspunt is en blijft dat de ouders hun kind brengen naar de les en na afloop weer ophalen. Dit is echter niet altijd mogelijk en daarom is een wachtruimte wel gewenst. Geluiden afkomstig door of vanuit de wachtruimte dienen te voldoen aan de normeringen van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein, wordt niet getoetst aan de geluidsnormen. Voor dit onderdeel heeft de wetgever bepaald de geluidsnormen niet van toepassing te verklaren.

Dit betekent dat alleen voor geluiden vanuit de wachtruimte normen gelden. Het betref hier slechts een wachtruimte, het is niet aannemelijk dat vanuit de wachtruimte zo veel geluid wordt geproduceerd dat deze de geluidsnormen overschrijdt. Deze normen gelden niet ergens anders op het terrein zolang sprake is van een onoverdekt en onverwarmde situatie.

Zienswijze:

Samenvatting

Reclamant stelt veel hinder te ondervinden van het bedrijf, zoals stof, stankoverlast, vliegen, af- en aanlopen van gasten, gillende kinderen, auto's die op het erf keren of met luide muziek en ronkende motoren aan de Waterlooweg staan te wachten.

Antwoord

Bovenstaande punten gaan over de bestaande bedrijfsvoering en hebben geen relatie tot het plan wat nu onderhavig is (toestaan bedrijfswoning en wachtruimte). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het bedrijf en alle daarbij voorkomende emissie dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit. Dit plan voorziet niet in het korter maken van afstanden tussen geurgevoelige objecten. Er wordt geen stal of mestopslag dicht bij de omliggende woningen gerealiseerd dan nu het geval is.

Het plan en de daarbij behorende geurverordening ziet wel in het toestaan van een kleinere afstand van de bedrijfswoning van aanvrager tot het naastgelegen bedrijf waar paarden

gehouden worden (De Treekhoeve). Dit staat echter los van de omliggende burgerwoningen. De geurnorm blijft hierop ongewijzigd van toepassing.

Deze onderdelen van de zienswijze hebben dan ook betrekking op overlast in de bestaande situatie. De gewenste situatie brengt hierin geen verandering.

Hierover kan reclamant een melding van maken bij de milieudienst. Deze punten dienen op grond van de Wet milieubeheer opgepakt te worden en niet binnen het ruimtelijke spoor voor deze wijziging.

Zienswijze:

Samenvatting

Verder maakt reclamant bezwaar tegen de 5 geplande parkeerplaatsen pal tegenover haar perceel waardoor ze straks niet meer met caravan of aanhanger zelf de eigen uitrit niet uitkomt.

Antwoord

Op dit moment wordt er ook geparkeerd op en in de berm langs de Waterlooweg. Dit geeft veel overlast. De berm is niet geschikt hiervoor en op verzoek van omwonenden is gevraagd of hier iets aan gedaan kan worden. Dit onderdeel heeft betrekking op overlast in de bestaande situatie. Het is niet mogelijk om de parkeersituatie op het perceel zelf te situeren. Daarom is gekeken naar een andere oplossing. Afgesproken is dat initiatiefnemer op eigen kosten een zevental parkeerplaatsen laat aanleggen in de berm van de Waterlooweg. Deze parkeerplaatsen worden uitgevoerd met graskeien waardoor er een natuurlijke uitstraling wordt gecreëerd. Door het parkeren te reguleren wordt verwacht dat de overlast vermindert. In het inrichtingsvoorstel dat daarvoor is uitgewerkt, is rekening gehouden met de bestaande inritten. De bestaande inritten blijven onverminderd bereikbaar.

Conclusie:

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding om de definitieve verklaring van geen bezwaar niet af te geven en de vergunning te verlenen.

Naast bovenstaande argumenten is de onderlinge verstandhouding verstoord. Zoals in de inleiding is aangegeven is geprobeerd met partijen met elkaar in gesprek te gaan. Reclamant heeft aangegeven niet in gesprek te willen met mevrouw Borsten.

Bijlage: zienswijze geanonimiseerd

Waterlooweg 28
3832RX Leusden

Leusden, 13 juni 2020.

Geachte raadsleden,

Mij is ter ore gekomen dat de eigenaresse van Horsewise plannen heeft ingediend bij de gemeente om een dienstwoning op haar terrein Horsewise aan de Waterlooweg 28a mogelijk te maken. Deze aanvraag terwijl zij immers al geruime tijd clandestien in de blokhut woont die destijds is gebouwd.

Er staat in het rapport van Haver Droeze dat de omwonenden van Horsewise geen problemen zouden hebben en bewoning zouden toestaan. Ik kan u verzekeren vanaf het eerste moment dat mevrouw [naam] bij mij en mijn man kwam om dit te vragen wij ons fel tegen haar plannen hebben verzet.

Het verbaasd mij ten zeerste dat de gemeente er überhaupt over nadenkt bewoning te accepteren. De gemeente heeft er destijds heel veel moeite en geld in gestoken om de eerdere bewoners, de familie [naam] juist van het perceel af te krijgen. Er was hen veel aan gelegen en bewoning zou nooit meer toegestaan worden. Als ik het mij goed herinner heeft de familie Van Heugten tot zeker aan Provinciale Staten toe geprocedeerd en verloren.

Naast het plan voor een dienstwoning komt er ook een wachtruimte met schuur met een lengte van ca 9 meter die op mijn erfgrens moet komen. Dit zal meer overlast geven omdat *waar eerder het wachten op kinderen niet gewenst was* nu families wel gezellig zullen gaan wachten tot hun kind klaar is met een les of bedrijvigheid op het terrein. Bij mooi weer zullen zij zich niet binnen in de wachtruimte ophouden maar naar buiten gaan.

Ik ondervind dagelijks veel hinder van het bedrijf. De paarden staan pal naast mijn tuin op een kale zand ondergrond wat erg stoft. De geur van de mest uit de paddock en dat van haar mestafval bak geven bij bepaalde weersomstandigheden veel stankoverlast en vliegen. Het af- en aanlopen van de gasten op ca 4.5m afstand van mijn huiskamer raam, gillende kinderen, auto's die vinden dat zij op mijn erf kunnen draaien of met luide muziek en ronkende motor aan de Waterlooweg staan te wachten. Nu staan er 5 parkeerplaatsen in de

planning pal voor mijn perceel en ingang en niet voor haar in- en uitrit. Daar maak ik ook bezwaar tegen. Als auto's voor mijn uitrit geparkeerd staan lukt het niet om met de caravan of een aanhanger zelf mijn uitrit uit te komen. Dit heb ik regelmatig ondervonden.

In het verleden hebben wij mevrouw [] ooit willen helpen en haar toestemming verleend om een looppad voor de paarden te maken zodat zij ongehinderd van de ene paddock naar de andere konden lopen. Dit pad liep dan aan onze kant van de erfgrans. Helaas werd onze geste met voeten getreden en zagen wij dat er hoe langer hoe meer ruimte ongevraagd bij werd getrokken. Ook liepen er te pas en onpas kinderen in ons bos waar zij hout sprokkelden voor het maken van een open vuur! op het terrein.

Wij hebben mevrouw [] destijds hierop aangesproken en haar verteld dat dit niet de bedoeling was en het pad terug te verplaatsen naar haar terrein.

Helaas heb ik ondervonden dat mevrouw [] haar eigen invulling geeft aan wat rechten en plichten inhouden waardoor het vertrouwen in haar en haar bedoelingen van mijn kant onherstelbaar beschadigd is.

U zult na het lezen van mijn brief begrijpen dat ik niet akkoord ga met de aanvraag van een woonvergunning voor Horsewise op het terrein Waterlooweg 28a.

Met vriendelijke groet,

Mevr. []