Hilversum Mediastad

VOORSTEL

zaaknummer:	677371
afdelingsnaam:	B&O-Ruimtelijke kwaliteit
steller:	Frances van Kooten
telefoonnummer:	035 - 629 2364
onderwerp:	Vaststelling geurverordening “Manege Gooi en Eemland”

Voorstel
De geurverordening "Manege Gooi en Eemland” vast te stellen.

Samenvatting
De GEM Crailo BV heeft de gemeente Hilversum verzocht een geurverordening op te stellen, waardoor de ontwikkeling van Buurtschap Crailo niet meer wordt belemmerd door de aanwezigheid van de manege Gooi en Eemland.

Conform de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moet een afstand van 100 meter rond deze manege tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten (voornamelijk woningen) in acht worden genomen. Voor buurtschap Crailo zijn echter ook woningen dichterbij de manege gepland. Op dit moment is de ontwikkeling van de betreffende woningen nog niet mogelijk.

De gemeentelijke geurverordening maakt het mogelijk om de in de wet vastgelegde afstanden tussen woningen en de manege te verkorten. De GEM Crailo BV heeft hierover inmiddels afspraken gemaakt met de manege, welke zijn vastgelegd in bijgevoegd Afsprakenkader. Voorstel is om een Geurverordening vast te stellen en daarmee de geurcirkel conform dit afsprakenkader terug te brengen naar 60 meter rond de bestaande opstal van manege. De ontwerpverordening zal heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad kan de verordening dan ook vaststellen.

Aanleiding
Het plangebied van het toekomstige Buurtschap Crailo grenst aan de bestaande manege “Gooi en Eemland”. Deze manege is gelegen op grondgebied van Hilversum.

In de Wgv zijn de landelijke normen en afstandseisen opgenomen om geurgevoelige objecten, zoals woningen, te beschermen tegen geurhinder van dierenverblijven. De geurnormen en -afstanden uit de Wgv kunnen ruimtelijke ontwikkelingen belemmeren, of onmogelijk maken, indien er sprake is van dierenverblijven in de omgeving. Andersom geldt dit ook: bestaande geurgevoelige objecten kunnen een belemmering vormen voor dierenverblijven. Conform de Wgv moet een afstand van 100 meter rond de manege tot de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten (voornamelijk woningen) in acht worden genomen. Voor Buurtschap Crailo zijn echter ook woningen dichterbij de manege gepland. Op dit moment is de ontwikkeling van de betreffende woningen vanwege voornoemde geurcirkel nog niet mogelijk.

Artikel 6 van de Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde gebieden andere afstanden of normen vast te stellen dan de landelijke vastgestelde standaardafstanden en -normen. Dit dient te wordt vastgelegd in een gemeentelijke verordening. Bij het besluit tot vaststelling van een dergelijke verordening dient onderbouwd te worden dat er met de nieuw vastgestelde geurcontour nog steeds sprake is van een aanvaardbaar hinderniveau. De GEM Crailo BV heeft de gemeente Hilversum verzocht een geurverordening op te stellen, waardoor de ontwikkeling van Buurtschap Crailo niet meer wordt belemmerd door de aanwezigheid van de manege Gooi en Eemland dan dat op grond van de geuremissie van het maximaal aantal paarden dat men daar wenst te houden nodig is.

Probleemstelling/doel

De GEM Crailo BV werkt in opdracht van de drie gemeenten Hilversum, Gooise Meren en Laren, aan de planvorming voor Buurtschap Crailo. Aan de noordzijde van dit plangebied is de manege Gooi en Eemland gevestigd. Ingevolge de Wgv mogen er binnen een contour van 100 meter rond het dierenverblijf van de manege geen woningen of andere geurgevoelige objecten gebouwd worden op Crailo. Dit brengt een grote beperking voor de ontwikkeling van dat gebied met zich mee. De GEM Crailo BV heeft de gemeente Hilversum daarom verzocht de minimale afstanden tot de manege te verkleinen, zodat er meer woningen gebouwd kunnen worden.

Ten tijde van het geuronderzoek in 2019 had de manege maximaal 28 paarden in het dierenverblijf. Vanwege de geurhinder van een dergelijk aantal paarden zou een geurcontour van 50 meter passend zijn. Indien een dergelijke geurcontour vastgesteld zou worden, zou dit betekenen dat het aantal paarden maar met maximaal 3 tot 31 uitgebreid zou kunnen worden.

Uit onderzoek naar de geurhinder van verschillende aantallen paarden in het dierenverblijf van de manege is naar voren gekomen dat er bij een aantal van 40 paarden buiten een contour van 60 meter qua geurhinder sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, bij een aantal van bijv. 31 paarden is dit bij een contour van 50 meter al het geval en bij een aantal van 48 paarden bij een contour van 70 meter. Opgave is om een zodanige geurcirkel vast te stellen dat de GEM enerzijds tot een gezonde grondexploitatie kan komen en de manege anderzijds zowel nu als in de toekomst niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

De keerzijde van het vaststellen van de Geurverordening is dat de manege in haar uitbreidingsmogelijkheden beperkt zal worden tot het houden van maximaal 40 paarden. Tevens moet de huidige mestopslag worden gefixeerd op de huidige plaats. Dit is noodzakelijk omdat voor de mestopslag een minimale afstand van 100 meter geldt. Als de manege de mestopslag gaat verplaatsen, wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan, kan dat leiden tot een beperking van de bouwmogelijkheden De manege kán aanspraak maken op planschade omdat zij door deze verordening belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering. Het ligt niet in de lijn der verwachtingen dat dit ook daadwerkelijk zal gebeuren.
De GEM Crailo BV heeft namelijk intensief overleg gepleegd met de gebruikers en eigenaren van de manege: Stichting Sportclub Gehandicapten Gooi en Eemland én Stichting tot Beheer van de Manege Gooi en Eemland. De GEM Crailo BV is met beide stichtingen tot afspraken gekomen, die zijn vastgelegd in bijgevoegd Afsprakenkader. In dit Afsprakenkader wordt de uitbreidingsmogelijkheid van de manege vastgelegd in een maximum aantal in het dierenverblijf te houden paarden van 40. Bij een dergelijk aantal paarden zal buiten een geurcontour van 60 meter rond het dierenverblijf sprake zijn van een qua geurhinder aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee is het mogelijk om deze geurcontour van 60 meter formeel vast te stellen middels vaststelling van voorliggende Geurverordening “Manege Gooi en Eemland”.

Argumenten

1. *De huidige geurcirkel is een te grote belemmering voor de ontwikkeling van plangebied Crailo.*
   Doordat er binnen de wettelijke grens van 100 meter tot de manege geen woningen gebouwd mogen worden, kunnen er onvoldoende woningen in het plangebied worden gerealiseerd om voldoende inkomsten te genereren voor een sluitende grondexploitatie (GREX). Volgens berekeningen moet rekening gehouden worden met een opbrengstenderving van circa€ 5,2 miljoen. Dat is in strijd met een belangrijk kader dat door de gemeenteraad is meegegeven bij de aankoop van de grond, namelijk: een sluitende GREX. Indien deze afstand wordt teruggebracht tot 60 meter, ontstaat er ruimte om voldoende woningen en daarmee voldoende grondopbrengsten te realiseren.

2. *Het opstellen van een gemeentelijke geurverordening is een instrument uit de Wet geurhinder en veehouderij.*
   Met een gemeentelijke geurverordening kan (gemotiveerd) afgeweken worden van de wettelijke standaardnormen en afstanden voor het milieuaspect geur, mits de agrarische bedrijfsvoering van de manege niet wordt belemmerd en een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige woningen kan worden gegarandeerd. Het opstellen van een gemeentelijke geurverordening is geen wettelijke verplichting, het geeft de gemeente meer flexibiliteit om ruimtelijke ontwikkelingen gemotiveerd mogelijk te maken.

3. *Toekomstige zekerheid.*
   Met het vaststellen van de geurverordening wordt tot een goed evenwicht gekomen tussen het belang van de GEM Crailo enerzijds om op de gronden woningen (geurgevoelige objecten) te kunnen ontwikkelen en anderzijds het belang van de bestaande manege Gooi en Eemland om zowel nu als ook in de toekomst haar bedrijfsvoering te kunnen continueren en daarvoor voldoende uitbreidingsmogelijkheden te hebben.

Kanttekeningen

1. *Als er geen geurverordening wordt vastgesteld bestaat er een risico voor het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen.*
   De woningen komen in dat geval dichterbij de manege dan volgens de landelijke normen is toegestaan. Dit kan betekenen dat bewoners geuroverlast van de manege gaan ervaren. Om dit te voorkomen worden in de geurverordening beperkingen opgelegd aan de omvang van de manege: de manege mag niet meer dan 40 paarden houden. Bij die schaalgrootte is een afstand van 60 meter voldoende om geen belemmering te zijn voor het woon- en leefklimaat.
2. *Met deze gemeentelijke geurverordening worden beperkingen ten aanzien van de bedrijfsvoering opgelegd aan de manege.*
   De manege mag het aantal paarden uitbreiden naar maximaal 40. Dit is evenwel in goed overleg met de manege overeengekomen. De beperkingen zijn niet strijdig met de toekomstplannen van de manege. Er zijn afspraken gemaakt tussen de GEM Crailo BV en de manege Gooi en Eemland waar beide partijen zich goed in kunnen vinden. Deze afspraken zijn vastgelegd in het bijgevoegde Afsprakenkader.

Financiën, middelen & capaciteit

Met de vaststelling van de gemeentelijke geurverordening neemt de gemeenteraad in het kader van de Wgv belemmeringen weg voor de ontwikkeling van Buurtschap Crailo. Hierdoor is het mogelijk meer woningen te bouwen en wordt een inkomstenderving van grofweg € 5,2 miljoen voorkomen. Dit is nodig om de grondexploitatie van Crailo sluitend te kunnen houden.
In verband met de beperkingen die de geurverordening oplegt ten aanzien van de manege zouden zij een claim in kunnen dienen voor planschade. Dit zal dan betaald moeten worden vanuit de grondexploitatie Crailo. De kans hierop is echter zeer gering, gezien de afspraken die hierover zijn vastgelegd in het bijgevoegde Afsprakenkader.

Uitvoering

De (ontwerp) geurverordening met bijbehorende stukken is op 23 oktober 2020 gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Tevens is de (ontwerp) geurverordening aan het bestuur van de Manege Gooi en Eemland per post gezonden. Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht konden belanghebbenden tot en met 3 december 2020 hun zienswijzen kenbaar maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Bijlage(n)

1. Geuronderzoek bestemmingplan woningbouw Crailo, bureau Blauw d.d. 14 april 2016;
2. Geuronderzoek Ontwikkelgebied Crailo, Anteagroep d.d. 9 februari 2018;
3. Afsprakenkader gebiedsontwikkeling Crailo – Manege Gooi en Eemland d.d. 3 juli 2020;
4. Raadsbesluit Geurverordening “Manege Gooi en Eemland”.