Hilversum Mediastad

VOORSTEL

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

Voorstel

1. De hierna volgende geurverordening "Manege Gooi en Eemland” vast te stellen;
2. De afstand tussen de dierverblijfplaatsen en geurgevoelig objecten, voor de manege Gooi en Eemland, Anne Franklaan 181A, 1403 HL Bussum, te verkleinen tot 60 meter.

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 (Wvg) 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 laten stellend door de raad en daarmee de geurcirkel conform dit afsprakenkader terug te brengen naar 60 meter rond de bestaande opstal van manege. De ontwerpverordening zal eerst ter inzage worden gelegd voor het inbrengen van zienswijzen. Vervolgens zal de verordening ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Aanleiding

Het plangebied van buurtschap Crailo grenst aan de bestaande manege “Gooi en Eemland”. Manege is gelegen in de gemeente Hilversum maar heeft haar postadres in Bussum. Anne Franklaan 181A, 1403 HL Bussum.

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 Wvg 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.

Artikel 6 van de Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde gebieden andere afstanden of normen vast te stellen dan de landelijke vastgestelde standaard afstanden 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, buiten de contour 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. Conform de Wvg betekent dit dat er binnen een contour van 100 meter rond het dierenverblijf van de manege geen woningen of andere geurgevoelige objecten gebouwd mogen 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 tot een gezonde grondexploitatie kan komen en de manege nu en in de toekomst een gezonde bedrijfsvoering kan hebben.

De keerzijde is dat de manege in haar uitbreidingsmogelijkheden beperkt zal moeten 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 gehandhaafd moet blijven. Als de manege de mestopslag gaat verplaatsen, wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan, kan dat een beperking van de bouwmogelijkheden zijn. De manege kan planschade indienen omdat zij, door deze verordening, belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.

De GEM Crailo BV heeft 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, welke zijn vastgelegd in bijgevoegd Afsprakenkader. Dit Afsprakenkader komt er op neer dat de uitbreidingsmogelijkheid van de manege wordt gefixeerd tot een maximum aantal in het dierenverblijf te houden paarden van 40. Omdat er bij een dergelijk aantal paarden buiten een geurcontour van 60 meter rond het dierenverblijf sprake zal zijn van een qua geurhinder aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het mogelijk om een dergelijke geurcontour formeel vast te stellen middels vaststelling van de geurverordening “Manege Gooi en Eemland”.

Argumenten

1. *De huidige geurcirkel is een te grote belemmering voor de ontwikkeling van plangebied Crailo.*
   Doordat er binnen 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 grofweg €5,2 miljoen. Dat is in strijd met een belangrijk kader dat door de gemeenteraad is meegeven 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 standaard (geur)normen en afstanden, mits de agrarische bedrijfsvoering niet wordt belemmerd en een goed woon- en leefklimaat 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 om op de gronden woningen (geurgevoelige objecten) te kunnen ontwikkelen en het belang van de manege Gooi en Eemland om nu en 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 maximaal aantal paarden uitbreiden naar 40 stuks. Dit is in goed overleg met de manege overeengekomen. De beperkingen zijn niet strijdig met hun toekomstplannen. Inmiddels zijn er afspraken gemaakt tussen de GEM Crailo BV en de manege Gooi en Eemland waar beide partijen zich goed in kunnen vinden. Dit is vastgelegd in bijgevoegd Afsprakenkader.

Financiën, middelen & capaciteit

Met de vaststelling van de gemeentelijke geurverordening neemt de gemeenteraad belemmeringen in het kader van de Wgv 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 gemaakt, en vastgelegd in het bijgevoegde afsprakenkader.

Uitvoering

Na instemming met dit voorstel wordt de (ontwerp) geurverordening met bijbehorende stukken gepubliceerd en ter inzage gelegd voor het inbrengen van zienswijzen voor de duur van zes weken conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De manege Gooi en Eemland wordt rechtstreeks geïnformeerd. Indien zienswijzen worden ingediend worden deze van een reactie voorzien en volgt zo nodig een aanpassing van de verordening. Deze wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college, aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Wonen ter advisering aan de raad en aan de raad ter vaststelling.

Bijlage(n)

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