

21 JAN. 2022

Gemeente Woerden  
t.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 45  
3440 AA Woerden

[REDACTED]  
Zuurbier Ruimtelijke Ordening  
Bosplaat 25  
1025 AR Amsterdam

Amsterdam, 19-01-2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Geestdorp 10 te Woerden

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens mijn cliënten, de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] beide als privé-persoon en te samen handelend namens Manege Morgenstond, gevestigd aan de Geestdorp 10A [3444 BC] te Woerden, hierna: cliënten, dien ik hierbij de zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Geestdorp 10 Woerden' met als IMRO-nummer NL.IMRO.0632.bpgeestdorp10-bOW1.

### Inleiding

Onomkeerbare schade aan de manege. Dat zal het gevolg zijn als dit ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld. De manege is reeds sinds 1983 gevestigd op de locatie Geestdorp 10A te Woerden. De woning aan de Geestdorp 10 te Woerden is gekocht in 2016 door de initiatiefnemer. Mijn cliënten worden ernstig belemmerd door deze bestemmingsplanwijziging en kunnen hier niet mee instemmen. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en de belangen van mijn cliënten zijn in het ontwerpbestemmingsplan niet afgewogen en meegenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan zorgt ervoor dat er gevoelige objecten binnen de geurcirkel van mijn cliënten kunnen worden opgericht. De wet geurhinder en veehouderij is namelijk van toepassing op het bedrijf van mijn cliënten. Dit betekent dat op grond van artikel 6 lid 3 Wet geurhinder en veehouderij samen met de geurverordening van de gemeente Woerden er een minimale afstand van 25 meter aangehouden dient te worden tot een geurgevoelig object. Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt. Een burgerwoning en een mantelzorgwoning zijn geurgevoelige objecten.

Het probleem ontstaat doordat er door het omzetten naar een woonbestemming alle gebouwen gebruikt kunnen worden als mantelzorgwoning. Dit kan vergunningsvrij waardoor iedere beperking die opgenomen wordt in het bestemmingsplan zinloos is. De initiatiefnemer schrijft op pagina 13 van de toelichting dat het uitdrukkelijk de bedoeling is om de hooimijt als mantelzorgwoning te gaan gebruiken. Dit betekent dat dan meteen het bedrijf van mijn cliënten op slot komt te staan.

Geen paard kan er dan meer bijkomen bij de manege. Het bedrijf die bijna 40 jaar met zorg en liefde is opgebouwd wordt hierdoor ernstig beperkt en in haar voortbestaan bedreigt.

Doordat de eisen voor het dierwelzijn continue veranderen en strenger worden, dienen de paarden meer ruimte te krijgen. Dit betekent dat de de bedrijfsgebouwen van de manege op korte termijn aangepast moeten worden. De manege heeft concrete uitbreidingsplannen om aan de strengere normen te kunnen voldoen. Als er binnen de geurcirkel de mantelzorgwoning wordt opgericht dan is het volgens de Wet geurhinder en veehouderij NIET meer toegestaan om paarden op een andere plek in de manege onder te brengen. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld betekent dit de gewenste uitbreiding niet meer plaats kan vinden en dat het bedrijf van mijn cliënten gedwongen wordt te stoppen.

Het steekt mijn cliënten des te meer dat er geen enkel overleg is geweest om het plan door te spreken. Er is geen contact gezocht en de plannen zijn nooit concreet kenbaar gemaakt. Het gevolg hiervan is dat er nooit is gezocht naar een oplossing waarmee beide partijen mogelijk tevreden mee kunnen zijn. Het gehele plan wordt beredeneert vanuit Geestdorp 10 zonder ook maar enig belang af te wegen van de manege. Hierdoor worden mijn cliënten gedwongen om een zienswijze in te dienen, en alle rechtsmiddelen te gebruiken die mijn cliënten ter beschikking staan, terwijl dit mogelijk voorkomen had kunnen worden.

Mijn cliënten verzoeken uitdrukkelijk om het conceptbestemmingsplan niet vast te stellen omdat de schade die zij hierdoor lijden in geen verhouding staat tot de belangen van de Geestdorp 10.

#### **Gronden**

De toelichting van het bestemmingsplan wordt hieronder puntsgewijs doorgenomen. De punten staan niet in chronologische volgorde, maar komen wel overeen met de paragrafen uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

##### **1.2.2.2. Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie wordt de bedrijfswoning, welke enkel gebruikt mag worden ten behoeve van de paardenhouderij, omgezet naar een burgerwoning. Dit betekent een grote beperking voor de manege en dit is in de huidige vorm onacceptabel.

Inrichtingsplan:

In het inrichtingsplan wordt het agrarische gedeelte gebruikt voor de landschappelijk inpassing. Het lijkt erop dat het agrarische perceel als tuin gebruikt zal worden. Dit is niet in overeenstemming met de agrarische bestemming. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is.



## Hooimijt:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt op pagina 13 het volgende geschreven: "Het voornemen is om de hooimijt in gebruik te nemen voor mantelzorg. Hiervoor is geen omgevingsvergunning nodig." Het punt van de mantelzorg is nu juist onderdeel van het probleem. Het gebouw waar de mantelzorg verleend moet worden staat op 8 meter afstand van de bedrijfsgebouwen van de manege.



Bron: Google Earth

Op dit moment is mantelzorg namelijk niet toegestaan. Dit wordt veroorzaakt doordat de eigenaar op dit moment geen gebruik mag maken van de woning. De woning mag immers op dit moment niet voor burgerbewoning worden gebruikt en daardoor kan er geen mantelzorg worden verleend.

## Voormalige paardenstal

In de voormalige paardenstal is/wordt een douchegelegenheid gerealiseerd. De manege maakt zich zorgen dat een badkamer in de voormalige paardenstal niet uitsluitend een badkamer/douchegelegenheid blijft. Dit is het begin van een bed & breakfast of een nachtverblijf. In de regels wordt een zelfstandige wooneenheid weliswaar beperkt, maar niet een onzelfstandige wooneenheid. Mijn cliënten verwachten dat dat de badkamer gebruikt gaat worden als onderdeel van de gewenste mantelzorg in de hooimijt. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet verboden.

Het toestaan van de douchegelegenheid/badkamer zal een beperking gaan vormen voor mijn cliënten. Mijn cliënten verzoeken aan de gemeenteraad om dit niet toe te laten en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

## Westelijke inrit

In artikel 3.1 lid f van het ontwerpbestemmingsplan wordt toegestaan dat de 2<sup>e</sup> toegangsweg wordt gerealiseerd. In de handhavingprocedure jegens de initiatiefnemer was het volgens mijn cliënten voldoende duidelijk dat de 2<sup>e</sup> toegangsweg niet kon worden gelegaliseerd. In het kader van de rechtszekerheid kan niet zonder meer van dit standpunt worden afgeweken. De rechtszekerheid brengt met zich mee dat mijn cliënten daarop mochten vertrouwen.



### 2.3.6. Milieuzonering

In de paragraaf over milieuzonering is aangesloten bij de richtlijnafstanden van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Bij het meten van de werkelijke afstand tussen het plangebied en de omliggende bedrijvigheid is gemeten vanaf de woning tot de grens van het bestemmingsplan van de bedrijfsactiviteiten in het vigerend bestemmingsplan.

Onderstaande tabel geeft de afstanden tot de dichtstbijzijnde omliggende bedrijven en inrichtingen weer.

| Inrichting               | Adres                | Milieucategorie | Richtafstand (gemengd gebied) (m) | SBI-2008      | Afstand tot woning (m) | Voldoet |
|--------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------------------|---------------|------------------------|---------|
| Manege                   | Geestdorp 10A        | 3.1             | 30                                | 931           | 26 m                   | nee     |
| Paarden-/schapenhouderij | Geestdorp [redacted] | 3.1             | 30                                | 0143, 0145    | 56 m                   | Ja      |
| Fruitteelt               | Geestdorp [redacted] | [redacted]      | 10                                | 011, 012, 013 | 92 m                   | Ja      |

Deze toetsing is onjuist uitgevoerd. Het klopt dat de afstand tussen de manege en het woonhuis 26meter bedraagt, echter er dient niet tussen de woning en de manege gemeten te worden, maar tussen de plaats van de mantelzorgwoning en de manege. De mantelzorgwoning is immers ook een gevoelig object. Dit betekent dat de afstand slechts 3 meter bedraagt. Dit betekent dat er aan geen enkele richtlijnafstand wordt voldaan, niet aan geurafstand, niet aan geluidafstand en niet aan stofafstand.

Dit betekent dat de conclusie van de daaropvolgende paragraaf 'geur' niet klopt.

*"Om te voorkomen dat binnen de geurcirkel van de manege nieuwe geurgevoelige objecten worden gerealiseerd, is het noodzakelijk om de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten binnen 50 meter van het bouwvlak te verbieden. Dit om te voorkomen dat de manege in zijn bedrijfsvoering wordt ingeperkt. Om dit te verduidelijken is op de verbeelding de aanduiding 'milieuzone - geurzone' (50 m) aangegeven. Op grond van de planregels zijn binnen deze zone geen nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan, tenzij sprake is van een bouwwerk dat voldoet aan de afwijkende afstanden conform de 'Verordening lokaal geurbeleid veehouderijen landelijk gebied Woerden' en diens rechtsopvolger(s)."*

Vaststelling van dit bestemmingsplan heeft tot gevolg dat mijn cliënten hoe dan ook beperkt worden in de bedrijfsvoering omdat gevoelige objecten binnen de cirkel van 25 meter kunnen worden gerealiseerd. De mantelzorgwoning komt op een afstand (gemeten vanaf het bedrijfsgebouw tot de mantelzorgwoning) van 8 meter te liggen. Ruim binnen de vergunde geurcirkel van mijn cliënten. De beperking die gesuggereerd wordt houdt geen enkele beperking in voor de mantelzorgwoning. Op grond van artikel 2 lid 22 Bijlage 2 Bor mag deze namelijk vergunningsvrij gerealiseerd worden en dan kan de beperking uit het bestemmingsplan genegeerd worden. Het bestemmingsplan is derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

### 2.3.2 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderzocht te worden of er sprake is van een akoestisch aanvaardbare situatie. In de toelichting op het bestemmingsplan is niet onderzocht of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van geluid op de locatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit een verplichting om te onderzoeken.



Het bedrijf van mijn cliënten voldoet aan alle geldende normen, maar de Raad van State heeft meerdere malen geoordeeld dat enkel toetsing aan de normen niet voldoende is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen alle geluidsbronnen, ook waarvoor geen normen zijn vastgesteld, getoetst te worden.

Hoewel de vergunde geluidsruimte in de omgevingsvergunning voor vergunningplichtige inrichtingen of de standaard geluidsruimte in het Activiteitenbesluit een belangrijk aspect is bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening en de belangenafweging, dient in dit geval een nog uitgebreidere afweging uitgevoerd te worden. Dat komt omdat niet alle relevante geluidsemissies die gerelateerd zijn aan het bedrijf, genormeerd zijn in het Activiteitenbesluit. Voorbeelden hiervan zijn de geluidsbelasting van het laden en lossen ([ABRvS 200601373/1](#)), de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf ([ABRvS 200606508/1](#)) of het menselijk stemgeluid ([ABRvS 200509319/1](#)).

Bij de manege van mijn cliënten komen veel gasten waardoor er sprake is van menselijk stemgeluid. Een manege is nu eenmaal een plek waar veel mensen samenkomen. Mensen dienen te parkeren en dit zorgt weer voor verkeersbewegingen. Daarbij worden er ook regelmatig vrachtwagens gelost voor het voer van de dieren. Dit alles zorgt voor geluidsproductie welke in het kader van een goede ruimtelijke ordening in kaart dient te worden gebracht.

Er zijn hier meerdere redenen om dit onderzoek te verlangen:

Ten eerste het omschakelen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning;

Ten tweede het realiseren van een mantelzorgwoning. De initiatiefnemer wil een mantelzorgwoning realiseren in de hooimijt. De mantelzorgwoning is ook een geluidsgevoeligobject welke een volwaardige toetsing dient te krijgen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De mantelzorgwoning wordt op 8 meter van de manege gesitueerd. Deze afstand is natuurlijk veel te dichtbij om nog te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat.

Dit betekent dat voor het omschakelen naar een burgerwoning en het realiseren van een mantelzorgwoning een volwaardig akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Uitsluitend het wegverkeerslawaai is op dit moment onderzocht maar het onderzoek naar het industrielawaai ontbreekt volledig. Dit is wel vereist in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit zal naar de mening van mijn cliënten blijken dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat dit betekent dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden.

### 2.3.3. Luchtkwaliteit

In de conclusie van 2.3.3.2. staat het volgende geschreven:

*“Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2018 van fijnstof (PM<sub>10</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in het plangebied bedragen respectievelijk 19,2 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 11,8 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 17,1 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. **De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> en 10 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor PM<sub>10</sub> maar niet voor PM<sub>2,5</sub>.** Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.”*

De initiatiefnemer concludeert zelf dat de advieswaarden van het GGD en WHO niet worden gehaald. Het lag op de weg van de gemeente om hierover vervolgens advies in te winnen bij de GGD. Welke invloed heeft deze ruimtelijke ontwikkeling op de gezondheid van de mensen? Op deze manier had ook de impact van de manege van mijn cliënten meegenomen kunnen worden.



Het is gebruikelijk dat bij het omschakelen van bedrijfswoning naar een burgerwoning advies wordt gevraagd aan de GGD. Dit advies ontbreekt.

Zelfs als een bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, kan toch een luchtkwaliteitsbeoordeling nodig zijn voor een goede ruimtelijke ordening. Daarbij staat dan de vraag centraal, of de nieuwe bestemmingen aanvaardbaar zijn bij de bestaande luchtkwaliteit. Zie bijvoorbeeld ook ECLI:NL:RVS:2014:4099:

*“5.4. Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat op grond van het Besluit niet in betekenende mate geen afzonderlijke beoordeling van de luchtkwaliteit behoefde plaats te vinden, overweegt de Afdeling dat het Besluit niet in betekenende mate betrekking heeft op de vraag of de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit dienen te worden onderzocht. In dit geval en anders dan in de voormelde uitspraak van de Afdeling [201011624/1/R4] gaat het evenwel niet om de gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit, maar om de vraag of het mogelijk maken van nieuwe gevoelige bestemmingen en woningen aanvaardbaar is, gelet op de bestaande luchtkwaliteit ter plaatse.”*

Mijn cliënten zijn benieuwd wat de GGD over het omschakelen naar een burgerwoning én het oprichten van een van mantelzorgwoning zou hebben geoordeeld. De mantelzorgwoning is immers ook een gevoelig object welke objectief getoetst dient te worden. LET OP: Dit is ook een verplichting vanuit de landelijke overheid. Reeds in 2012 is hierover een motie aangenomen in de Tweede Kamer. Zie hiervoor: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-30175-136.html>

#### 4.2 Overleg en inspraak

Tot op heden is nooit contact gezocht over het voornemen om de locatie om te schakelen naar een burgerwoning met mantelzorgwoning. In de paragraaf 4.2.1 Afstemming wordt geschreven dat er afstemming met de omgeving heeft plaatsgevonden. Deze heeft niet plaatsgevonden met de manege. Geen enkel contact of overleg heeft het afgelopen jaar hierover plaatsgevonden. Voor mijn cliënten was het een verrassing dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

Het is een gemiste kans voor de initiatiefnemer want dit belemmert ieder onderzoek naar een mogelijk oplossing waarin **beide** partijen tevreden kunnen zijn. Dit bestemmingsplan zoals deze momenteel ter inzage legt biedt voor mijn cliënten alleen maar grote nadelen. Het bedrijf van mijn cliënten wordt middels dit ontwerpbestemmingsplan op slot gezet.

Het is niet voor niets dat de gemeenteraad een participatiekader heeft opgesteld om juist in het voortraject de omgeving te betrekken. Op dat moment kan er samen gekeken worden naar de plannen en komt er mogelijk een haalbaar resultaat uit.

Dit betekent dat niet voldaan is aan het participatiekader van de gemeente en dat het participatietraject dit eerst dient plaats te vinden. Mijn cliënten staan open voor een overleg. Hierdoor kan het ontwerpbestemmingsplan niet vast kan worden gesteld omdat de procedure strijdig is met de eigen regels en beleid van de gemeente.



## **Conclusie**

Middels dit ontwerpbestemmingsplan wordt het bedrijf van mijn cliënten op slot gezet en wordt verdere ontwikkeling onmogelijk gemaakt. Onomkeerbare schade wordt veroorzaakt aan het bedrijf van mijn cliënten. Vaststelling betekent het einde van het bedrijf van mijn cliënten. Mijn cliënten verzoeken daarom met klem het conceptbestemmingsplan niet vast te stellen.

Mijn cliënten verzoeken daarbij ook om gevolg te geven aan het participatiekader en mijn cliënten te betrekken in het ontwikkelen van het plan. Hierdoor ontstaat de kans om samen andere mogelijkheden te onderzoeken.

Met vriendelijke groet,



Zuurbier Ruimtelijke Ordening