

Principeverzoek

Bommelsestraat - Ophemert



Betreft: *Principeverzoek - Ophemert*
Datum: 31 juli 2023

Opdrachtgever: Cathy Sprenger
 Bommelsestraat 77
 4016 RG Ophemert

Opgesteld: Hendrik Waaijenberg
 Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.
Hendrik@hansrietveldagraris Chadvis.nl
 0183-351000

Aan: College van B&W Gemeente West Betuwe
 Postbus 112
 4190 GC Geldermalsen

Inleiding

Middels onderhavig principeverzoek willen wij het college van burgemeester en wethouders het verzoek voorleggen om medewerking te verlenen aan de voortzetting en vestiging van een hondenpension.

Huidige-situatie

Richard Boogaard en Cathy Sprenger hebben de locatie aangekocht/overgenomen in 2020. Met de aankoop ging een langgekoesterde wens in vervulling om een hondenpension op te starten. De locatie is dan ook bewust aangekocht om als hondenpension te exploiteren. Aan kopers is destijds door makelaar en notaris aangegeven dat er een vergunning voor een hondenpension aanwezig was (zie bijlage 1)

De voormalige eigenaar heeft er een hondenpension geëxploiteerd tot haar overlijden in 2019. In 1975 is er een vergunning verleend voor het in bewaring nemen van honden en katten (bijlage 1) en in 1979 is er vergunning verleend voor een trimruimte (bijlage 2). Hieruit blijkt dat er al langere tijd sprake is van een hondenpension. De voormalige eigenaar had circa 25 kennels in gebruik.

In het verleden heeft er een vernummering van de locatie plaatsgevonden van 17 naar 23 (omstreeks 1975-1980) en naar 77 (2014) zoals in de huidige situatie. Uit een luchtfoto in 1975, 2006 en 2020 (figuur 1 en 2) blijkt dat er al meerdere gebouwen aanwezig zijn welke ook in gebruik zijn als hondenpension. Volgens de bagviewer dateert de bebouwing uit 1920.

In het bestemmingsplan van 2016 heeft de locatie een woonbestemming. Op basis van het bestemmingsplan is een aan huis verbonden beroep/bedrijf toegestaan/mogelijk met een maximum oppervlakte van 40% van de vloeroppervlakte.





Figuur 1 luchtfoto 2006



Figuur 2 luchtfoto 1975



Figuur 3 luchtfoto 2020

Toekomstige-situatie

Voor het exploiteren van een hondenpension is het essentieel duidelijkheid te hebben over de planologische situatie. Zoals reeds beschreven is er sprake van een reeds bestaande situatie waarmee het overgangsrecht van toepassing is.

Het plan richt zich op het voortzetten van het bestaande gebruik als hondenpension. Het gebruik is ruimtelijk inpasbaar namelijk;

- Een hondenpension is volgens de VNG milieuzonering te typeren als een 3.2 milieucategorie. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter voor geluid. De dichtstbijzijnde woning van derden bevindt zich op 130 meter vanaf de kennels.
- De ontsluiting is goed te noemen vanwege de ligging aan de doorgaande weg Bommelsestraat
- Op het erf is voldoende parkeergelegenheid aanwezig danwel te realiseren.
- Er is sprake van een reeds aanwezige situatie/bebouwing.



Tot slot

Namens de Richard Boogaard en Cathy Sprenger het verzoek of de gemeente West Betuwe haar medewerking wil verlenen aan het voorgestelde plan.

Wij zijn bereid om dit principeverzoek desgevraagd nader toe te lichten. U kunt hiertoe contact opnemen met ons kantoor, telefoon 0183-351000 of per email. Wij danken u voor het in kennis nemen van dit verzoek en zien daartoe uw reactie met belangstelling tegemoet.

met vriendelijke groet,

Hendrik Waaijenberg
Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.

Bijlagen:

1. Vergunning honden en kattenpension
2. Vergunning 1979 verbouwing
3. Ver Nummering
4. Situatie tekening opstallen