

Retouradres: Postbus 971, 7301 BE Apeldoorn

Gemeente Epe
Mevrouw Marjo Volkers

Onderwerp:
Advies ten behoeve van het opnemen van een uitsterfregeling voor het gebruik als burgerwoning van de woning aan de Tongerenseweg 124, Epe (DOS-2018-060147)

Datum
20 juli 2018

Pagina
1 van 6

Ons kenmerk
2018-387775

Uw kenmerk
-

Behandeld door
S.D. Tuhuteru
J. Jochems
H. Bisseling
De Vries

Aanleiding/Onderzoeksvraag

De aanleiding van dit advies betreft het verzoek met betrekking tot het in een uitsterfregeling bestemmen als burgerbewoning van de woning op het perceel Tongerenseweg 124 (kadastraal adres gemeente Epe, sectie A, nummer 3048) te Epe.

De onderzoeksvraag is of er milieutechnische belemmeringen zijn met betrekking tot deze gewenste aanpak, wat deze belemmeringen inhouden en welke onderzoeken eventueel dienen te worden uitgevoerd.

Bijlage
-



Ligging object op Campingpark

Omgevingsdienst Veluwe IJssel

Tijdelijke locatie
vanaf 6 augustus 2018
Stationsplein 50
7311 NZ Apeldoorn
Postbus 971
7301 BE Apeldoorn

T 055 580 17 05
E info@ovij.nl
www.odveluweijssel.nl

KvK 56677936

Onderzoeksmethodiek

Bij de ontwikkeling van gebieden wordt met behulp van de systematiek uit de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009), bepaald binnen welke straal bedrijven invloed hebben op de omgeving en met welke milieuaspecten (zoals geluid, gevaar, e.d.) rekening gehouden dient te worden. In de VNG uitgave zijn voor de diverse SBI-codes deze zogenoemde milieuzones bepaald ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen, uitgaande van het referentie-omgevingstype "rustige woonwijk". Tevens is aangegeven voor welke milieuaspecten gecorrigeerd kan worden in geval van een ander omgevingstype.

Datum
20 juli 2018

Pagina
2 van 6

Ons kenmerk
2018-387775

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwetgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving (Wgv) of de veiligheidsregelgeving (Bevi/Revi). Deze wetgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de aangevraagde ontwikkeling.

In het kader van dit advies is geen veldonderzoek uitgevoerd. Het is dus mogelijk dat bedrijven of gevoelige objecten, die niet zijn geïnventariseerd maar wel aanwezig zijn, mogelijk nog belemmeringen vormen voor de bovengenoemde planlocatie.

In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten van het quickscan-onderzoek aangegeven:

Ligging planlocatie		Korte toelichting keuze
Rustige woonwijk/ rustig buitengebied	Nee	Gelegen op campingterrein in buitengebied Epe
Gemengd gebied	Nee	Gelegen op campingterrein in buitengebied Epe
Correctie mogelijk?	Nee	
Functiemenging	Nee	
Inwaartse zonering	Ja	Positief bestemmen als burgerwoning onder uitsterfregeling
Uitwaartse zonering	Nee	

Resultaat onderzoek

Milieuzonering bedrijven

Binnen het onderzoeksgebied (50 à 100 meter rond het plangebied) zijn de volgende bedrijven en instellingen gelegen:

Datum
20 juli 2018

Pagina
3 van 6

Ons kenmerk
2018-387775

Adres	Bedrijfs-activiteiten	SBI-code 2008	Milieu cat.	Huidige milieuzone	Planologische bestemming	Plan. milieuzone	Afstand tot planlocatie	Belemmering
Tongerenseweg 126	Kampeerterrainen, vakantiecentra (met keuken)	552	3.1	50	Recreatie - verblijfsrecreatie	50	0 m ¹	Ja

Belemmeringen

De woning in kwestie is gelegen op het terrein van Campingpark De Koekamp en bevindt zich daarmee binnen de geldende gecorrigeerde milieuzone van het campingpark. Maatgevende milieuaspecten zijn gevaar, geluid en geur.

Aspect gevaar

Voor het aspect gevaar zijn opslag van propaangas in tanks en de opslag van gasflessen relevant. De op het terrein aanwezige propaantanks bevinden zich op een afstand van 193 meter van de woning. De aanwezige opslag van gasflessen bevindt zich op een afstand van 36 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de veiligheidsafstanden opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Aspect geluid

Voor het aspect geluid zijn de aanwezige kampeerplaats, bungalows en met name de naastgelegen horecagelegenheid inclusief terras relevant. De horecagelegenheid inclusief terras van Campingpark De Koekamp bevinden zich op circa 13 meter van de gevel van de woning in kwestie (zie afbeelding). Voor de bedrijfsactiviteiten restaurants, cafetaria's en vergelijkbare horecagelegenheden aan sich geldt op grond van de Handreiking een richtafstand van 10 meter. Gemeten tussen de grens van de activiteiten en de gevel van de woning wordt aan deze richtafstand voldaan.

¹ De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.



Locatie terras Campingpark De Koekamp

In het kader van het Activiteitenbesluit wordt een woning, wanneer die bestemd is als burgerwoning, aangemerkt als geluidgevoelig object. Op basis van artikel 2.18 lid 1 onder a van het Activiteitenbesluit wordt stemgeluid meegenomen bij het bepalen van de door een inrichting veroorzaakte geluidsniveaus, wanneer dit terras overdekt of verwarmd is en/of zich op een als binnenterrein aan te merken locatie bevindt. Het terras van het Campingpark is deels overdekt en bevindt zich op een als binnenterrein aan te merken onderdeel van de inrichting. Geluid van dit terras wordt dus meegenomen bij het bepalen van geluidsniveaus. Het bestemmen van de woning aan de Tongerenseweg 124 te Epe als burgerwoning levert een belemmering op voor Campingpark De Koekamp. Het is gezien de korte afstand tussen horeca en woning aannemelijk dat maximale geluidsniveaus (in de zomerperiode) overschreden zullen worden. Om inzicht in de daadwerkelijke geluidsbelasting te krijgen, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op grond van het Activiteitenbesluit is het mogelijk om onder voorwaarden (niet meer dan 5 dB(A) en een binnenniveau van maximaal 35 dB(A)) een hogere geluidbelasting op de woning toe te staan. Een verzoek hiertoe moet tevens onderbouwd worden met een akoestisch onderzoek.

Aspect geur

Voor het aspect geur is de naast de woning gelegen horecagelegenheid relevant. Voor de naastgelegen horeca gelegenheid geldt dat deze ter plekke van de woning geen onaanvaardbare geurhinder mag veroorzaken. Hiervoor dient ofwel een voldoende hoge afvoer, of wel een afdoende werkende ontgeuringsinstallatie aanwezig te zijn.

Geluid en Lucht

Voor deze functiewijziging zijn de aspecten geluid en luchtkwaliteit niet relevant. Ze vormen dus geen belemmering.

Bodem

Op grond van de bij de OVIJ beschikbare informatiebronnen en voor zover op dit moment te beoordelen is de locatie niet verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De wijziging van het bestemmingsplan is kansrijk t.a.v. het aspect bodemkwaliteit. Volgens de provinciale asbestkansenkaart is ter plaatse van de locatie Tongerenseweg 124 in Epe een grote kans op het voorkomen van asbest in de bodem. Maar omdat de bestemmingswijziging geen wijziging van het gebruik betreft hoeft er nu geen asbestonderzoek van de bodem plaats te vinden.

Randvoorwaarden

Bij de realisatie van de aangevraagde bestemming dient met de volgende randvoorwaarden rekening te worden gehouden.

Bodemonderzoek

Wanneer voor bouw of verbouw van een bouwwerk op de locatie een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, dient te worden aangevraagd is in dat kader mogelijk de uitvoering van een bodemonderzoek verplicht.

Een uit te voeren bodemonderzoek moet aan de volgende eisen voldoen: Er dient een vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 te worden uitgevoerd, met aandacht voor asbest. Dit onderzoek moet worden gevolgd door een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Verder dient er, omdat de locatie verdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem, een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 te worden uitgevoerd.

Grondverzet

Voor grondverzet op basis van het Besluit bodemkwaliteit heeft de gemeente Epe beleid opgesteld dat is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheerplan.

Externe Veiligheid

Het verzoek om op recreatieterrein de Koekamp aan de Tongerenseweg 124 te Epe de functie bedrijfswoning te wijzigen in een woonbestemming is beoordeeld in het kader van externe veiligheid. Het geheel wordt aangemerkt als kwetsbaar object.

Stationaire bronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen (geprojecteerde) stationaire risicobronnen aanwezig die een belemmering kunnen opleveren voor de ontwikkeling van het plangebied.

De propaanopslag van de camping de Koekamp (2x 7200 liter) ligt op 190 meter afstand. Dit is ruim buiten de afstanden die gelden conform het Activiteitenbesluit voor propaantanks.

Mobiele risicobronnen

Binnen of nabij het plangebied zijn geen (geprojecteerde) mobiele risicobronnen aanwezig die een belemmering kunnen opleveren voor de ontwikkeling van het plangebied.

Wel ligt de provinciale weg N309 op 255 meter afstand. De externe veiligheid van de provinciale wegen is door de provincie Gelderland geïnventariseerd. De provincie heeft de gemeente hierover geïnformeerd bij brief van 8 maart 2011 'Definitief rapport externe veiligheid provinciale wegen'. Dit rapport is opgenomen in de beleidsvisie van de gemeente Epe.

Datum
20 juli 2018

Pagina
6 van 6

Ons kenmerk
2018-387775

Deelconclusie

Het wijzigen van de bedrijfswoningbestemming naar een woonbestemming aan de Tongerenseweg 124 te Epe is kansrijk in het kader van externe veiligheid. Er hoeft geen verantwoording groepsrisico te worden uitgevoerd en geen nader onderzoek in het kader van externe veiligheid plaats te vinden.

Conclusies & Aanbevelingen

Het bestemmen van de woning aan de Tongerenseweg 12 te Epe als burgerwoning (onder een uitsterfregeling) wordt belemmerd door de ligging van de woning op het terrein van Campingpark De Koekamp en in het bijzonder de korte afstand tot de op het Campingpark aanwezige horecagelegenheid. Door het realiseren van de woonbestemming wordt het Campingpark beperkt in de bedrijfsactiviteiten en ontstaat gereede kans op geluidsoverlast ter plekke van de woning.

Er worden drie oplossingsrichtingen voorgesteld:

- Geen uitsterfregeling op te nemen, maar kiezen voor persoonsgebonden overgangsrecht, op basis van het feit dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Ondanks de ligging van de woning op het Campingpark zijn tot op heden geen klachten bekend bij de OVIJ over deze situatie. Bij in gebruik name door nieuwe bewoners, wat onder een uitsterfregeling mogelijk is, verandert deze situatie wellicht.
- De woning middels een uitsterfregeling positief bestemmen als burgerwoning zonder aanvullende onderzoek. Argumentatie volgt dan uit het feit dat wél wordt voldaan aan de afstandseis tot de horecagelegenheid op het Campingpark, de activiteit die feitelijk het meest relevant is. Deze optie brengt wel een afbreukrisico met zich mee.
- Uitvoering van akoestisch onderzoek om feitelijke geluidsniveaus te bepalen, inzichtelijk te maken welke maatregelen mogelijk nodig zijn om aan de maximale geluidsniveaus te (blijven) voldoen en eventueel een hogere geluidbelasting ter plekke van de woning toe te staan.

Voor meer informatie of vragen kunt u contact opnemen met de heer Tuhuteru onder vermelding van kenmerk DOS-2018-060147. Van 23 juli tot en met 6 augustus kunt u het best contact opnemen met Mevrouw Jochems via (055) 580 17 05.

Met vriendelijke groet,

J.W.M. Bekkers
teammanager Advies Omgevingsdienst Veluwe