

INHOUDSOPGAVE

DEFINITIEF	1
RAPPORT	1
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel onderzoek.....	3
1.3 Leeswijzer.....	3
2 OPZET ONDERZOEK.....	3
2.1 Algemeen.....	3
2.2 Goede ruimtelijke ordening; beoordelingsopzet	4
2.3 Milieuzonering	4
2.4 De omgeving; rustige woonwijk of gemengd gebied?.....	5
2.5 Milieuthema's en wijze van beoordelen	5
2.6 Onderzoek op perceelniveau.....	6
3 ONDERZOEK MILIEUTHEMA'S PER PERCEEL.....	8
3.1 Veldzicht-Noord, Vierde Fase	8
3.2 Waterberging ten noorden van Kalkoenweg	10
3.3 Kerstbomenkwekerij Oude Nijkerkerweg 165/165a	12
3.4 Oude Nijkerkerweg 116/118.....	14
3.5 Oude Nijkerkerweg 118a en 120, De heer J. Kamphorst.....	15
3.6 Oude Nijkerkerweg 145, 147, 153 en Julianalaan 100, 104,116, initiatief Bruining, Elsveld, Tomassen.....	19
3.7 Oude Nijkerkerweg 153, woning (Bilderbeek) en bedrijfsbestemming (Tomassen).....	22
3.8 Oude Nijkerkerweg 159, Timmer.....	28
3.9 Oude Nijkerkerweg 171	31
3.10 Fokko Kortlanglaan 150-152, Vierhouten	32
3.11 Fokko Kortlanglaan 140, G.J. Groen installatietechniek	34
3.12 Fokko Kortlanglaan 132, de heer Walet	36
3.13 Fokko Kortlanglaan 126, de heer Bosch.....	37
3.14 Fokko Kortlanglaan 120-122, Tomassen (voormalig Rozendaalterrein)..	39
3.15 Fokko Kortlanglaan 116, Eendenslachterij Tomassen	42
3.16 Fokko Kortlanglaan 108, Tomassen.....	44
3.17 Fokko Kortlanglaan tussen 98 en 108, Bosch- Beekhuizen.....	45
3.18 Julianalaan 123 Gederte-Bosch.....	46
3.19 Julianalaan 130, Van Strijland-Hamstra	47
BIJLAGE 1, GEURBEREKENINGEN TIMMER, OUDE NIJKERKERWEG 159	49
BIJLAGE 2, nadere toelichting OUDE NIJKERKERWEG 169	57
BIJLAGE 3, nadere beschouwing FOKKO KORTLANGLAAN 128	58

Omgevingsdienst
Noord-Veluwe
Oosteinde 17
3842 DR Harderwijk
Postbus 271
3840 AG Harderwijk

t 0341 - 474 300
f 0341 - 474 888
e info@odnv.nl
www.odnv.nl

Datum
11 oktober 2017

Pagina
1 van 60

Ons kenmerk
Z-13-02301

Uw kenmerk
-

Behandeld door
Dvi

Bijlagen
3

1. Inleiding



Bestemmingsplan De
Driehoek

1.1 Aanleiding

De Driehoek is het gebied ten noorden van de kern Ermelo en ten westen van de spoorlijn Harderwijk-Amersfoort. Het huidige bestemmingsplan voor dit gebied dateert uit 1978 en op dit plan zijn diverse wijzigingen doorgevoerd in de daaropvolgende jaren. Omdat deze plannen gedateerd zijn, is door de gemeente voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Hiertoe is een gebiedsvisie gemaakt die is gebaseerd op de Structuurvisie Ermelo 2025. Vanuit de abstracte structuurvisie, worden de plannen steeds concreter en gedetailleerder uitgewerkt en uiteindelijk doorvertaald in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat wat de bouw- en gebruiksrechten zijn op de individuele percelen in het gebied.

De gemeente heeft bij de uitwerking van het plan rekening gehouden met het huidige gebruik en de wensen van de eigenaren en gebruikers ten aanzien van de bestemming. Daartoe zijn door diverse partijen initiatieven ingebracht.

1.2 Doel onderzoek

In onderliggend document is onderzocht wat de invloed is van industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid rond bedrijven en ontwikkelingen in het gebied. De aandachtsgebieden zijn op perceelniveau beschouwd. Het doel is te bepalen of er belemmeringen optreden voor het realiseren van de plannen en wensen per perceel.

Concreet komt het erop neer dat per perceel waarop een initiatief wordt geïnitieerd, is gekeken of de (bedrijfsmatige) omgeving van het perceel de ontwikkeling toelaat. Wederzijds is onderzocht of de ontwikkeling op het perceel geen belemmeringen opwerpt voor de bestaande (bedrijfsmatige) omgeving.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst kort ingegaan op de opzet van het onderzoek. Het geeft een weerslag van de methode die is toegepast. Daarnaast geeft hoofdstuk 2 per perceel de algemene kaders en uitkomsten weer per milieuthema geluid, geur, stof en externe veiligheid. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens op perceelniveau ingegaan op de initiatieven en de percelen waar extra verduidelijking noodzakelijk is. Per perceel is hier direct een conclusie getrokken.

2 Opzet onderzoek

2.1 Algemeen

Bij de totstandkoming van het Bestemmingsplan De Driehoek hebben diverse initiatiefnemers plannen ingediend voor de ontwikkeling of verandering van percelen. De veranderingen op de percelen variëren van eenvoudige en kleine bouwblokvergrotingen tot bestemmingswijzigingen, bijvoorbeeld van agrarisch naar wonen. Ook zijn er een aantal nieuwe bedrijfsinitiatieven en uitbreidingen van bestaande bedrijven.

De Driehoek kenmerkt zich door een diversiteit aan functies en activiteiten. Binnen het gebied bevinden zich nog slechts enkele agrarische percelen. Het gebied wordt verder gekenmerkt door onder andere een eendenslachterij, een transportbedrijf, recreatiefuncties, detailhandel, kleinschalige bedrijven, horeca en diverse woonerven.



Het gebied ligt tevens aan de doorgaande Kolbaanweg, die aansluit op de Groene Zoomweg, een ontsluitingsweg van onder andere Harderwijk. Direct naast de Kolbaanweg is het spoor tussen Zwolle en Amersfoort gelegen. Ten noorden van De Driehoek wordt aansluiting gevonden bij de gemeente Harderwijk waar op relatief korte afstand, direct ten noorden van de Groene Zoomweg, de eerste woonwijk van Harderwijk ligt. Oostelijk van het spoor is bedrijventerrein Veldzicht aanwezig met daarop een aantal grote bedrijven. De meest in het oog springende bedrijven zijn Presswood en Technivet die dicht tegen het plangebied aan liggen. Het noordelijke deel van dit bedrijventerrein, Veldzicht Noord vierde fase, wordt momenteel ontwikkeld. Hier verschijnen nieuwe bedrijven.

Goede ruimtelijke ordening

Om al deze functies en alle nieuwe initiatieven goed samen te kunnen laten bestaan moet er sprake zijn van een "goede ruimtelijke ordening". In deze rapportage is onderzocht of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening op grond van de milieuthema's geluid, stof, geur en externe veiligheid vanuit de in het gebied aanwezige bedrijven en bedrijfsinitiatieven. Het afwegingskader dat hiervoor is gebruikt komt aan de orde in de volgende paragraaf.

2.2 Goede ruimtelijke ordening; beoordelingsopzet

Wanneer bedrijven en andere functies naast elkaar bestaan in een relatief beperkte ruimte, dan is er al snel sprake van wederzijdse beïnvloeding. Bedrijven kunnen daarbij overlast veroorzaken voor gevoelige objecten zoals woningen. Woningen op hun beurt kunnen het bedrijven lastig maken doordat woningen binnen milieucontouren van bedrijven komen te liggen en daarmee bedrijven in hun mogelijkheden beperken.

Om vooraf een uitspraak te kunnen doen over de mogelijkheid of onmogelijkheid van nieuwe functies in het gebied is in deze rapportage onderzocht of nieuwe functies en bestaande functies elkaar niet belemmeren. Hiervoor is gebruik gemaakt van de "VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk", editie 2009. In dit rapport wordt deze publicatie verder aangehaald als de uitgave Bedrijven en milieuzonering.

2.3 Milieuzonering

De uitgave Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Dit ruimtelijk scheiden van bedrijven en gevoelige functies (meestal wonen) dient twee doelen.

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen.
- Aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Om tot een goede zonering te komen biedt de uitgave Bedrijven en milieuzonering richtafstanden. Allereerst worden er richtafstanden gekoppeld aan de verschillende milieucategorieën. Aangezien in bestemmingsplannen vaak een maximale milieucategorie wordt toegekend aan een perceel, biedt dit al een goede ingang voor onderzoek naar functiescheiding.



Richtafstand	Milieucategorie
10 meter	1
30 meter	2
50 meter	3.1
100 meter	3.2
200 meter	4.1
300 meter	4.2
500 meter	5.1
700 meter	5.2
1000 meter	5.3
1500 meter	6

Daarnaast zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden aangegeven die aangehouden moeten worden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk". Dit is vooral belangrijk wanneer bekend is wat voor bedrijven al gevestigd zijn in het gebied of wanneer bekend is welke nieuwe bedrijfsinitiatieven ontplooid zullen worden. Met deze 'bijlage 1' in de uitgave Bedrijven en milieuzonering kan op een groter detailniveau onderzoek worden gedaan naar de benodigde functiescheiding.

2.4 De omgeving; rustige woonwijk of gemengd gebied?

De richtafstanden die worden aangehouden in de uitgave Bedrijven en Milieuzonering zijn afgestemd op de milieukwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. Er mag echter van de richtafstanden worden afgeweken waarbij er een kleinere richtafstand kan worden aangehouden. Er is dan sprake van "gemengd gebied" dat gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Voor het bestemmingsplan De Driehoek gaat de gemeente Ermelo uit van gemengd gebied. De diverse verkeersaders, het spoor, de ligging naast Veldzicht en de diversiteit aan functies in het gebied zorgen ervoor dat een vergelijking met "rustige woonwijk" in het gebied niet meer aan de orde is. Daarvoor is de omgeving te divers.

Voor de beoordeling van de verschillende initiatieven in het gebied betekent dit dat de richtafstanden met een stap verkleind mogen worden. Bijvoorbeeld: de richtafstand van milieucategorie 3.1 mag van 50 meter verkleind worden naar 30 meter.

2.5 Milieuthema's en wijze van beoordelen

Er is onderzoek gedaan naar de milieuthema's geur, stof, geluid, externe veiligheid. De milieuthema's zijn beschouwd voor zover deze betrekking hebben op de bedrijven die voorkomen in De Driehoek in relatie tot gevoelige objecten rond de bedrijven. Dat betekent dat verkeerslawaai in deze rapportage niet is meegenomen. Daarvoor is een apart onderzoek doorlopen.

De onderwerpen geur, geluid en externe veiligheid komen het vaakst aan de orde omdat dat de meer algemene milieuthema's zijn waar veel bedrijven mee te maken hebben. Externe veiligheid is bijvoorbeeld een belangrijk thema als een bedrijf propaantanks aanwezig heeft of gasflessen. Geur speelt een rol bij onder andere veehouderijen en geluid is een issue bij bijvoorbeeld aannemingsbedrijven of timmerwerkplaatsen.



Geur

Kenmerkend in het gebied is de kalverhouderij aan de Oude Nijkerkerweg 159. Het is de grootste veehouderij in het gebied en ligt tussen een diversiteit aan functies. Om die reden is in het kader van de ruimtelijke beoordeling een geurberekening uitgevoerd door de initiatiefnemer. Om te toetsen of wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat is daarbij de geurbelasting van alle veehouderijen rondom de initiatieven in het gebied van belang. Dit noemen we de "achtergrondbelasting" van geur. Kenmerkend voor het gebied is echter dat de kalverhouderij de enige veehouderij is die –op grond van de huidige initiatieven- overblijft in het gebied. De andere twee nu nog aanwezige bedrijven (aan de Oude Nijkerkerweg 165 en 165a) zullen verdwijnen als de plannen voor deze percelen doorgaan. Dat betekent dat de achtergrondbelasting voor geur alleen aan dit bedrijf is toe te schrijven.

Stof

Met "stof" wordt fijnstof bedoeld. Fijnstof zijn kleine partikels in de lucht die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid. Voor fijnstof zijn in de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor de immissie op fijnstofgevoelige objecten. Ten aanzien van de uitstoot van fijnstof vanuit bedrijven in De Driehoek kan op voorhand gesteld worden dat de uitstoot dermate laag is dat per bedrijf de grenswaarden op fijnstofgevoelige objecten niet overschreden zullen worden. In De Driehoek komen eenvoudigweg geen bedrijven voor waar de uitstoot van fijnstof echt relevant is. Fijnstof vanuit de industrie speelt pas een rol bij grote productieplants of bedrijven waar grote stookinstallaties aanwezig zijn. Deze schaalgrootte komt binnen en rondom De Driehoek niet voor. Ook Presswood en Technivet, op het naastgelegen bedrijventerrein Veldzicht, leveren geen relevante bijdrage.

Afstandsmeting

Voor de afstandsmeting is uitgegaan van de minimaal benodigde afstand tussen bestemmingen. Vaak is dat de afstand tussen de rand van het gewenste bouwblok of de perceelgrens van een bedrijfsinitiatief (of een bestaand bedrijf) en de rand van het bouwblok van een gevoelig object (vaak een woning). De keuze voor de rand van het bouwblok of de perceelgrens van een bedrijfsinitiatief berust op het feit dat bij bepaalde bedrijven ook relevante activiteiten op het buitenterrein kunnen plaatsvinden. In dat geval wordt de perceelgrens aangehouden. Bij bedrijven waarbij alle activiteiten binnen plaatsvinden of bij bedrijven waarbij het bouwblok nagenoeg gelijk is aan de perceeloppervlakte is de rand van het bouwblok aangehouden. Voor gevoelige bestemmingen of nieuwe initiatieven die als gevoelig object moeten worden aangemerkt, is bewust de rand van het bouwblok aangehouden omdat daarmee het bouwblok tot de uiterste grenzen benut kan worden.

Daar waar de afstand tussen een bedrijfsinitiatief tot de rand van het bouwblok van een gevoelig object tekort schiet, ontstaat een knelpunt. Er zijn diverse manieren om dergelijke knelpunten op te lossen. Dat kan bijvoorbeeld door op het bedrijfsperceel een lagere milieucategorie toe te staan waarbij een kortere richtafstand van toepassing is. Dat betekent echter wel een beperking in de mogelijkheden van het bedrijfsperceel. Een andere mogelijkheid is daarom het aanbrengen van een zonering op het bedrijfsperceel waarbij alleen in de rand van het perceel een lagere milieucategorie wordt toegestaan.

2.6 Onderzoek op perceelniveau

In hoofdstuk 3 wordt op perceelniveau ingegaan op de initiatieven. Het nieuwe bestemmingsplan kent, ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan en de wijzigingen daarop, een fors aantal wijzigingen. Daar waar een initiatief op een perceel effect heeft op de omgeving, is een bespreking opgenomen in hoofdstuk 3. Dat geldt ook wanneer de bestaande omgeving belemmeringen opwerpt voor initiatieven.

Niet alle percelen worden in hoofdstuk 3 terug gevonden. Een heel aantal percelen wordt ten aanzien van de reeds bestaande bestemming geconsolideerd. Daar waar zonder problemen wordt voldaan aan de richtafstanden van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering, is derhalve geen bespreking opgenomen in hoofdstuk 3.



Bestemmingsplan De
Driehoek

3 Onderzoek milieuthema's per perceel



Bestemmingsplan De
Driehoek

3.1 Veldzicht-Noord, Vierde Fase

Wijziging

Het bedrijventerrein Veldzicht-Noord, vierde fase, ligt op korte afstand van De Driehoek aan de overzijde van het spoor. Het bedrijventerrein is geen ontwikkeling binnen De Driehoek maar kan hier wel invloed op hebben. Die mogelijke invloed is in dit onderzoek meegenomen.



Beoordeling

Het plan laat bedrijven toe tot milieucategorie 3.2. Daarvan kan afgeweken worden. Er kan opgeschaald worden met één categorie hoger met dien verstande dat onderzoek aan moet tonen dat de activiteiten in die hogere milieucategorie qua milieubelasting gelijk gesteld kunnen worden aan de ter plaatse volgens het plan toegelaten milieucategorie. Dat betekent dat de milieucategorie volgens de uitgave Bedrijven en milieuzonering één categorie hoger mag zijn. Maar omdat de feitelijke milieubelasting niet hoger mag zijn dan de toegelaten maximale milieucategorie 3.2, is het reëel om voor alle toegestane bedrijfsactiviteiten uit te gaan van milieucategorie 3.2, ook ten aanzien van de richtafstanden van de uitgave Bedrijven en milieuzonering.

Afstanden

Voor De Driehoek zijn de afstanden ten opzichte van de initiatieven van belang. Bestaande of geconsolideerde objecten die in De Driehoek qua bestemming niet wijzigen zijn ook voor Veldzicht-Noord vierde fase een vast gegeven en om die reden bij de beoordeling van dat plan meegenomen.

Voor De Driehoek geldt dat de initiatieven in de noordpunt van het plan onder invloed staan van Veldzicht-Noord vierde fase. Bij de initiatieven Oude Nijkerkerweg 171 en Fokko Kortlanglaan 150-152 wijzigt de bestemming van agrarisch naar wonen.

De werkelijke afstanden van de initiatieven tot aan de plangrens van Veldzicht Noord vierde fase zijn hieronder weergegeven. Daarbij is uitgegaan van de perceelgrenzen van de initiatieven. Voorts is uitgegaan van de bestemmingsplangrens van Veldzicht-Noord vierde fase, exclusief de groenzone en de verkeersweg die rond het plan lopen. De feitelijke grens van het gebied waar zich bedrijven kunnen vestigen is aangehouden. Op die manier is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden.

Bij omgevingstype "gemengd gebied" wordt voor beide initiatieven de afstand van 50 meter gehaald en zijn er geen belemmeringen.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Initiatief	Werkelijke afstand	Minimaal benodigde afstand "gemengd gebied"
Oude Nijkerkerweg 171	90 meter	50
Fokko Kortlanglaan 150-152	75 meter	50

Maximale milieucategorie binnen Veldzicht-Noord vierde fase

Binnen het bestemmingsplan Veldzicht-Noord vierde fase is een afwijkingbevoegdheid opgenomen om tot milieucategorie 4.1 op te schalen. Bij die milieucategorie hoort op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 100 meter uitgaande van "gemengd gebied".

In het bestemmingsplan voor Veldzicht-Noord vierde fase is voorts opgenomen dat die milieucategorie alleen kan voorkomen als de milieubelasting van het betreffende bedrijf de milieubelasting van een toegestaan bedrijf in de milieucategorie 3.2 niet overschrijdt. Het heeft daarom geen zin om uit te gaan van een richtafstand van 100 meter voor een mogelijk 4.1 bedrijf. Omdat de milieubelasting die van een categorie 3.2 bedrijf niet mag overschrijden, is het advies uit te gaan van de richtafstanden die horen bij milieucategorie 3.2. De vraag is wel in hoeverre dit een handhaafbare situatie oplevert als een eenmaal gevestigd bedrijf in de milieucategorie 4.1 toch opschaalt naar een hogere milieubelasting.

Ook worden vraagtekens gezet bij de uitgangspunten die voor dergelijk onderzoek gehanteerd moeten worden. Als de milieubelasting van een mogelijk 4.1 bedrijf die van een 3.2 bedrijf niet mag overschrijden, wat is dan de milieubelasting van een 3.2 bedrijf? Dit lijkt zeer moeilijk te bepalen.

Wanneer toch van de richtafstand van 100 meter (gemengd gebied) moet worden uitgegaan, liggen beide initiatieven binnen deze zone. In dat geval wordt geadviseerd de bouwblokken van de initiatieven Fokko Kortlanglaan 150-152 en Oude Nijkerkerweg 171 buiten de afstand van 100 meter te brengen.

Conclusies

Milieucategorie 3.2

Bij omgevingstype "gemengd gebied" wordt voor ieder initiatief de afstand van 50 meter gehaald en zijn er geen belemmeringen.

Milieucategorie 4.1

Geadviseerd wordt de richtafstand voor een bedrijf in milieucategorie 4.1 gelijk te stellen aan de richtafstand voor een bedrijf in milieucategorie 3.2. Dat kan worden gemotiveerd door de bepaling in het bestemmingsplan Veldzicht-Noord vierde fase waarin door onderzoek moet worden aangetoond dat een 4.1 bedrijf geen zwaardere milieubelasting mag veroorzaken dan een 3.2 bedrijf.

Vraagtekens worden gezet bij de uitgangspunten voor dergelijk onderzoek en de handhaafbaarheid nadien.

Wanneer van "gemengd gebied" wordt uitgegaan is de richtafstand 100 meter. In dat geval wordt geadviseerd de bouwblokken van de initiatieven Fokko Kortlanglaan 150-152 en Oude Nijkerkerweg 171 buiten de afstand van 100 meter te brengen.

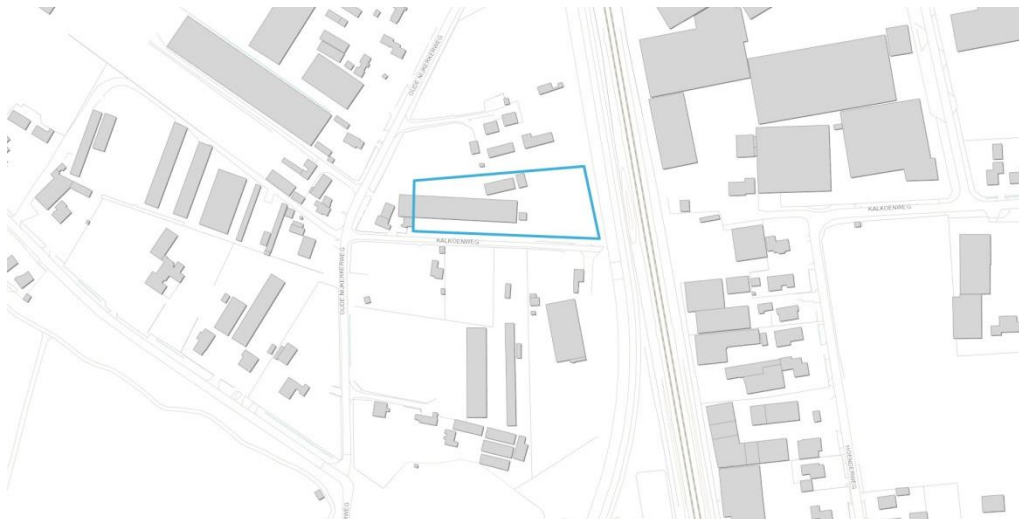
3.2 Waterberging ten noorden van Kalkoenweg



Bestemmingsplan De
Driehoek

Wijziging

Op het terrein achter de woningen ligt de optie om een waterberging te creëren. Deze waterberging functioneert als noodopvang van rioolwater in situaties van extreme regenval. De opvang is de laatste buffermogelijkheid en wordt ingeschakeld als de noodopvang naast 't Trefpunt, aan de overzijde van het spoor (hoek Kalkoenweg) volledig benut is.



Mogelijke locatie waterberging (bij benadering)



Beoordeling en conclusie

Op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering is een dergelijke calamiteitenopvang niet goed onder te brengen in de activiteiten genoemd in de richtafstandentabel.

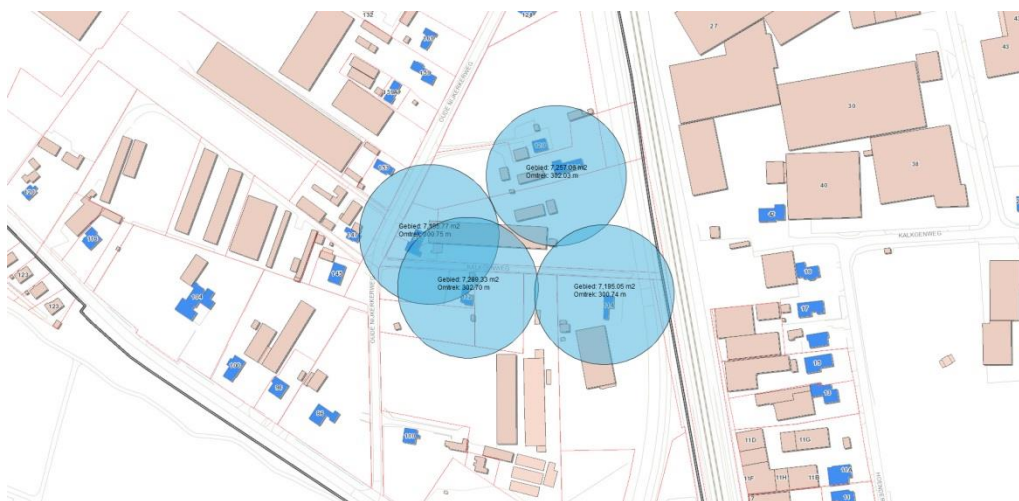
Op grond van het Activiteitenbesluit valt de activiteit onder paragraaf 3.2.4; het in werking hebben van een installatie voor het doorvoeren, bufferen of

keren van rioolwater. Op grond van het Activiteitenbesluit moet voor een dergelijke noodopvang voor geur in beginsel een afstand van 50 meter aangehouden worden tot gevoelige objecten. Omdat de exacte ligging en omvang nog niet bekend is, is de afstand van 50 meter in beginsel een randvoorwaarde voor de rond de locatie van de waterberging gelegen gevoelige objecten. Het Activiteitenbesluit gaat uit van 50 meter vanaf het emissiepunt. Omdat het in dit geval gaat om een open waterberging moet als emissiepunt de rand van de berging worden aangehouden.



Uitspraak Raad van State

Bij een afstand van 50 meter is echter op de volgende afbeelding zichtbaar dat er vrijwel geen ruimte overblijft voor het realiseren van een waterberging. Wanneer vanuit de gevels van de bestaande woningen een straal van 50 meter wordt getrokken wordt vrijwel het gehele gebied dat voor waterberging in aanmerking komt overlapt.



In een uitspraak van de Raad van State 200908966/1/R3, Datum uitspraak: 1 december 2010, ging het eveneens om het bestemming technisch mogelijk maken van een noodoverstort. In dit geval is door de gemeente gemotiveerd afgeweken van de richtafstand van 50 meter. De afdeling oordeelde vervolgens dat de motivatie voldoende was om af te wijken van de in de "Handleiding ontwerp randvoorzieningen II 1995" genoemde richtafstand van 50 meter. Een belangrijke passage in de uitspraak is de volgende:

Blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting ligt het in de bedoeling het retentie bassin en bijbehorende voorzieningen, zoals een ontsluitingsweg dan wel onderhoudspad, te realiseren op een afstand van 26 m vanaf de woning van [appellant]. Gelet hierop en gelet op het gehanteerde riolsysteem, waarbij voorgezuiverd rioolwater in het retentie bassin terecht komt, is stankoverlast dan wel overlast van ongedierte niet te verwachten. Zelfs indien desondanks rekening moet worden gehouden met de kans dat deze hinder zich voordoet, is de Afdeling van oordeel dat de raad aan het belang dat met het plan wordt beoogd om overstort van vervuild rioolwater in het milieu te voorkomen, in redelijkheid meer gewicht heeft kunnen toekennen dan aan het belang van het uitsluiten van de kans op het zich voordoen van bedoelde hinder van tijdelijke aard.

Ter vergelijking is hieronder een afbeelding opgenomen met een indicatieve afstand van 25 meter rond de bestaande woningen. Zichtbaar is dat afwijken van de richtafstand van 50 meter zoals genoemd in de uitspraak van 1 december 2010 méér ruimte biedt aan de waterberging.



Relatie met het Activiteitenbesluit

Een toets in de AIM-module laat zien dat een voorziening voor het bufferen van rioolwater een type A-inrichting betreft. Hiervoor hoeft geen melding ingediend te worden. Wel zijn de eerder genoemde voorschriften in paragraaf 3.2.4 van het Activiteitenbesluit van toepassing. Deze voorschriften bieden mogelijkheden om maatwerk te stellen. Voor het stellen van maatwerk, in deze het toekennen van een kortere afstand tot geurgevoelige objecten, kan dezelfde motivatie gebruikt worden als voor het bestemmingsplan. De opgave die er voor de gemeente ligt is het opstellen van een motivatie om af te wijken van de richtafstand van 50 meter. Dat kan bijvoorbeeld door uit te gaan van:

- Het algemene belang;
- relatief schoon water;
- aantal keren in werking (zeer beperkt);
- als er al sprake is van geuroverlast, dan van korte duur.

Conclusie

Als er een goede motivatie wordt opgesteld, kan worden afgeweken van de richtafstand van 50 meter. Planologisch kan de waterberging dan inpasbaar worden gemaakt. Op basis van de motivatie zal de minimale afstand tot woningen gemotiveerd moeten worden. De motivatie is erg belangrijk omdat deze niet alleen gebruikt wordt om de berging planologisch mogelijk te maken. De motivatie is ook nodig om maatwerkvoorschriften op te kunnen stellen zodat afgeweken kan worden van de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

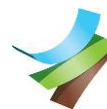
3.3 Kerstbomenkwekerij Oude Nijkerkerweg 165/165a

Wijziging

Feitelijk gaat het hier om een consolidatie van een bestaande activiteit. Op de voorzijde van het perceel van de heer Grevenhof wijzigt de bestemming van agrarisch naar bedrijf, maar de achterzijde is en blijft kwekerij. Op dit deel van het perceel worden kerstbomen gekweekt.

Hoewel het perceel Oude Nijkerkerweg 165/165a geen deel uitmaakt van het bestemmingsplan De Driehoek kan het wel invloed hebben op initiatieven in De Driehoek. Immers, hoewel het voor de kerstbomenkwekerij gaat om een consolidatie van het bestemmingsplan, liggen er rond dit terrein percelen waarvoor initiatieven zijn ingediend. In deze paragraaf wordt getoetst hoe deze initiatieven zich verhouden tot de "spuitzone" van de kwekerij. Andere milieueffecten (geur, stof, geluid of gevaar) worden vanuit de kwekerij niet verwacht en zijn daarom niet getoetst. De initiatieven die het dichtst bij de kerstbomenkwekerij liggen zijn de initiatieven op de Fokko Kortlanglaan 126 en Fokko Kortlanglaan 132. In onderstaande afbeelding is weergegeven om welke

grond het gaat. De kwekerij heeft betrekking op de grond ten westnoordwesten van de bedrijvenbestemming (B) Oude Nijkerkerweg 165/165a en ten westzuidwesten van de bestemming Tuincentrum (DH-TC) aan de Oude Nijkerkerweg ongenummerd.



Bestemmingsplan De Driehoek



Spuitzone

Spuitzones zijn feitelijk de "spuitvrije" zones tussen bestemmingen waar planten of bomen worden gekweekt en gevoelige bestemmingen zoals woningen. Omdat het spuiten met bestrijdingsmiddelen een verwaaiing met zich mee kan brengen is een zekere afstand nodig tussen de gronden waarop gekweekt wordt en deze gevoelige bestemmingen.

De kwekerij voor kerstbomen op het perceel Oude Nijkerkerweg 165/165a is reeds aanwezig en wordt geconsolideerd opgenomen in het nieuwe Bestemmingsplan De Driehoek. Ondanks de consolidatie is toch gekeken naar omliggende percelen. Door wijzigingen van omliggende bestemmingen kan het beschermingsniveau veranderen.

Voor de in acht te nemen afstand bestaan geen vaste richtlijnen. De Raad van State gaat uit van een afstand van 50 meter. Echter, in de uitspraken waarin 50 meter als minimum werd aangehouden ging het om fruitteelt, waarbij mechanisch wordt gespoten met bestrijdingsmiddelen. Bovendien wordt bij fruitbomen niet alleen neerwaarts gespoten, maar ook zijwaarts en omhoog. Dat heeft te maken met het te beschermen fruit. Bij deze vorm van spuiten reikt de drift van de bestrijdingsmiddelen verder dan wanneer slechts neerwaarts wordt gespoten. Het hoort inmiddels tot de vaste jurisprudentie van de Raad van State dat van de afstand van 50 meter kan worden afgeweken, mits dit wordt gemotiveerd.

De dichtst bijgelegen gevoelige locatie is de woonbestemming aan de Fokko Kortlanglaan 132 op ongeveer 20 meter. De bestemming van dit perceel wijzigt van recreatie naar wonen. Ten aanzien van het beschermingsniveau van dit perceel wijzigt er feitelijk niets. De bestemming "recreatie" heeft hetzelfde beschermingsniveau als de bestemming "wonen".

Deze bestemming wordt afgescheiden van de kwekerij door een brede groenstrook. In die groenstrook is bovendien een twee meter hoge aarden wal aanwezig. Dat betekent dat de afscheiding tussen de kwekerij en de woonbestemming aan de Fokko Kortlanglaan 132 optimaal is. Het perceel Fokko Kortlanglaan 126 ligt op iets grotere afstand van de kwekerij waardoor ook hier belemmeringen ontbreken.



Naast afscheiding tussen de kwekerij en de omliggende percelen is ook het volgende van belang. Bij de kweek van kerstbomen, taxus en/of laurier is de spuittechniek slechts neerwaarts gericht. De bomen zijn kleiner dan fruitbomen en dragen geen vrucht die beschermd moet worden waardoor zijwaarts en omhoog gericht spuiten niet aan de orde is. Dat betekent dat de kans op drift tot een minimum wordt beperkt. Door initiatiefnemer is voorts aangegeven dat slechts gespoten wordt wanneer dit echt nodig is en dan wordt er bovendien slechts handmatig gespoten (niet machinaal). De inzet van bestrijdingsmiddelen wordt derhalve tot een minimum beperkt.

Tot slot speelt mee dat de in Nederland overheersende windrichting (zuidwesten wind) ervoor zorgt dat beide percelen "in de luwte" liggen voor eventuele drift.

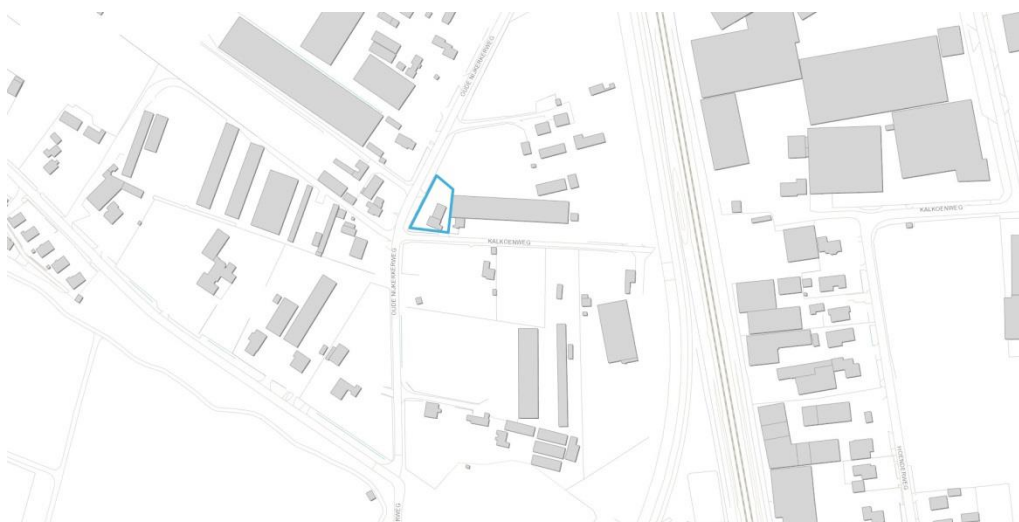
Conclusie

De initiatieven die het dichtst bij de kerstbomenkwekerij Oude Nijkerkerweg 165/165a liggen zijn de initiatieven Fokko Kortlanglaan 126 (Bosch) en Fokko Kortlanglaan 132 (Walet). Beide initiatieven ondervinden geen belemmeringen door de aanwezigheid van de kwekerij. De afstand is ruim voldoende gelet op de soort kweek, spuittechnieken en ligging ten opzichte van de kwekerij.

3.4 Oude Nijkerkerweg 116/118

Wijziging

De bestemming wijzigt van een agrarische bestemming naar een woonbestemming voor de woningen op het voorerf (nummers 116 en 118). Het perceel is in eigendom van de gemeente Ermelo. Er vinden momenteel geen bedrijfsactiviteiten plaats.



Beoordeling

Het achterterrein lijkt agrarisch te blijven. Wanneer hier in de toekomst wederom agrarische activiteiten ontplooid worden, zijn de woningen op het voorerf bepalend voor de mogelijkheden. Ook de woning Oude Nijkerkerweg 112 is een bepalende woning, omdat de bestemming van deze woning wijzigt van noodwoning naar burgerwoning. Hiermee dient rekening gehouden te

worden in de toekomst hoewel deze woning buiten het plangebied van De Driehoek ligt (ligging in De Boskamer).



Bestemmingsplan De
Driehoek

Voor de woningen op het voorerf geldt dat alle bedrijfsactiviteiten rondom (Oude Nijkerkerweg 145, 147, 153), andere woonpercelen op kortere afstand hebben liggen. Dat betekent dat de woningen Oude Nijkerkerweg 116 en 118 niet beperkend zijn voor deze bedrijven.

De afstand tot Presswood is met 160 meter ruim voldoende. De woningen vallen eveneens buiten de 3 odeur contour van Presswood. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor deze woningen.

Deze locatie ligt op korte afstand van de locatie voor de mogelijke waterberging. In het kader van de waterberging dient in beginsel rekening gehouden te worden met een afstand van 50 meter voor geur. Zie hiertoe ook paragraaf 3.2.

Conclusie

- Eigendom gemeente. Wanneer er op het achterterrein weer activiteiten ontplooid worden, zijn de woningen rondom beperkend.
- De woningen 116/118 vormen geen beperkingen voor omliggende bedrijven.
- De situatie ten aanzien van de kalverhouderij Oude Nijkerkerweg 159 wordt behandeld onder paragraaf 3.7.
- Rekening houden met de mogelijke waterberging en een aan te houden afstand van ten minste 50 meter (zie ook paragraaf 3.2).

3.5 Oude Nijkerkerweg 118a en 120, De heer J. Kamphorst

Wijziging

Omzetten van de noodwoning(118a) tot burgerwoning en verplaatsing naar de voorzijde van het perceel aan de Oude Nijkerkerweg, omzetten van de agrarische bedrijfswoning (120) naar burgerwoning. Het geheel wordt gerealiseerd op voorwaarde van sloop van de agrarische opstallen.



Beoordeling

Het plan kan integraal beschouwd worden, omdat zowel de bedrijfswoning als de noodwoning deel uitmaken van het agrarische perceel Oude Nijkerkerweg 120. De noodwoning is tot nu toe wel voor wonen bestemd maar valt onder het persoonsgebonden overgangsrecht.

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.



Bestemmingsplan De Driehoek

- 3. Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.

De onderbouwing van VanWestreenen gaat ervan uit dat de sloop en nieuwbouw van de woning valt onder de ruimte-voor-ruimte regeling op grond van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij. Echter, dan moet er op dat tijdstip wel sprake zijn van een kavel die op dat tijdstip (op of na 19 maart 2000) in werking was als veehouderij. In de regel is de aanwezigheid van een milieuvergunning op grond waarvan dieren mogen worden gehouden dan voldoende. Een vergunning komt in het systeem van ODNV echter niet voor en het lijkt erop dat de agrarische activiteiten al jaren geleden gestaakt zijn.

Gelet op de inhoud van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij is alleen een agrarische bestemming niet voldoende. Dat betekent dat de motivatie momenteel te dun is om uit te kunnen gaan van een ruimte-voor-ruimte woning. Wanneer aangetoond wordt dat een vergunning nog wel actief is, kan wel worden voldaan aan artikel 14.

De optie de nieuwe woning als ruimte-voor-ruimte woning aan te merken is wel de beste. In dat geval hoeft richting de veehouderij van de familie Timmer slechts voldaan worden aan een afstandseis van 50 meter. Omdat aan 50 meter voldaan kan worden levert de nieuwe woning geen belemmering op voor de veehouderij van de familie Timmer. Voorwaarde is dan nog wel dat de motivering steviger wordt neergezet dan nu het geval is. Omdat hier niet met zekerheid vanuit gegaan kan worden, is ook een geurberekening uitgevoerd.

Berekening op grond van de Wet geurhinder en veehouderij

Omdat artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij wellicht geen sluitende motivering oplevert, is indicatief een berekening uitgevoerd om in te kunnen schatten of de nieuwe woning als burgerwoning kan voldoen aan de grenswaarden voor geur. De berekening is hieronder opgenomen en gaat uit van de vergunde situatie van de kalverhouderij op nummer 159.

Naam van de berekening: Oude Nijkerkerweg 159 vergund.

Gemaakt op: 6-11-2016 22:27:29

Rekentijd: 0:00:02

Naam van het bedrijf: Timmer, Oude Nijkerkerweg 159

Berekende ruwheid: 0,69 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal H	170 325	480 961	4,9	5,3	0,50	0,40	9 861
2	Stal J Biobed	170 287	481 024	1,5	3,6	1,40	0,40	8 829
3	Stal J	170 287	480 991	2,4	3,6	0,50	0,40	7 049

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	ON 118a nieuw	170 385	480 913	14,0	12,5

Uit deze berekening blijkt dat op de nieuwe locatie de woning binnen de geurnorm blijft. De nieuwe woning belemmert de veehouderij derhalve niet in de bestaande rechten.

Getoetst aan het nieuwe initiatief, ingediend door Oude Nijkerkerweg 159, leidt deze woning eveneens niet tot problemen. Zie daartoe de berekening onder het initiatief Oude Nijkerkerweg 159.



Bedrijvenlocatie Oude Nijkerkerweg 153

Op deze locatie wordt een werklandschap mogelijk gemaakt tot maximaal milieucategorie 2. Aan de voorzijde wordt voorzien in een woonbestemming. Deze woonbestemming ligt op zeer korte afstand van de bedrijfsbestemming en is daarmee het meest bepalend. Deze ontwikkeling staat de bestemmingswijziging en verplaatsing van de woning Oude Nijkerkerweg 118a daarom niet in de weg.

Presswood en Technivet (Veldzicht)

Aan de overzijde van het spoor ligt bedrijventerrein Veldzicht. Hiervoor is het bestemmingsplan Veldzicht 2012 vastgesteld. Voor het bedrijfsperceel van Presswood, aan de Lokhorstweg 13-27, geldt dat de milieucategorie van het perceel is vastgesteld op 3.2. Daarbij horen, op grond van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering en SBI-code 1621 (fineer- en plaatmaterialenfabrieken), de volgende afstanden:

Milieucategorie 3.2	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	50	10	50	0

Wanneer de noodwoning wordt verplaatst naar de voorzijde van de Oude Nijkerkerweg is de afstand ruim voldoende. Voor de volledigheid wordt hierna ingegaan op de milieuthema's die aan de orde komen bij Presswood. Dat leidt tot de volgende opmerkingen.

Geur

In 2014 is voor Presswood International BV aan de Lokhorstweg 13a-27 een revisievergunning afgegeven. Onderdeel van deze vergunning vormt een geuronderzoek. Uit dit geuronderzoek blijkt dat de geursituatie van Presswood verbeterd is. De grenswaardecontour voor geur blijft binnen het bedrijventerrein. Dat betekent dat de vergunde situatie van Presswood de aanpassing van de bestemming niet in de weg staat.

Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid is Presswood het bedrijf dat het dichtstbij ligt. De afstand van de grens van het perceel tot de rand van het bedrijfsperceel van Presswood is ongeveer 45 meter. Bij nieuwbouw van de woning aan de voorzijde van het perceel wordt ruimschoots voldaan aan de afstandseis van 50 meter. De huidige bedrijfswoning (nummer 120) ligt al buiten 50 meter van de erfgrens. Voor deze woning zal het bouwvlak buiten 50 meter moeten blijven. Ten aanzien van geluid zijn er derhalve op voorhand geen belemmeringen te verwachten.

Stof en gevaar

Ook ten aanzien van deze aspecten is Presswood het meest bepalende bedrijf omdat de afstand tot dit bedrijf erg kort is. Met een afstand van 45 meter tussen de rand van het woonperceel en de rand van het bedrijfsperceel spelen zowel stof als gevaar geen rol van betekenis. De richtafstanden voor zowel stof als gevaar worden ruimschoots gehaald. Stof en gevaar vormen daarom geen belemmering voor de woning.

Technivet

Technivet ligt op een afstand van meer dan 175 meter van de Oude Nijkerkerweg 118a. Deze afstand is ten aanzien van zowel geluid, geur, stof als gevaar veel groter dan de richtafstand voor de verschillende milieuthema's. Technivet vormt derhalve voor de ontwikkeling aan de Oude Nijkerkerweg 118a/120 geen belemmering.

Conclusies

Verplaatsing noodwoning 118a naar Oude Nijkerkerweg

- Voor de nieuwe woning 118a (ipv de noodwoning) is de beste optie deze woning bij verplaatsing als ruimte voor ruimte woning te bestempelen. Daarmee wordt het eenvoudigst een situatie bereikt waarin de nieuwe woning de veehouderij op nummer 159 niet belemmert. Echter, de onderbouwing daarvoor is momenteel te dun omdat de onderbouwing slechts uitgaat van de agrarische bestemming. De onderbouwing kan sluitend worden gemaakt als er aangetoond wordt dat er nog rechten op het perceel rusten voor het houden van dieren.
- Optioneel is de nieuwe woning in te voeren in V-stacks Vergunning. Een indicatieve berekening laat zien dat de nieuwe woning binnen de geurnorm van de Wet geurhinder en veehouderij blijft op grond van de vergunde dierbezetting van het bedrijf Oude Nijkerkerweg 159 én de mogelijk toekomstige dierbezetting van het bedrijf.

Omzetting bedrijfswoning 120 naar burgerwoning

- De omzetting van de bedrijfswoning Oude Nijkerkerweg 120 naar burgerwoning leidt niet tot belemmeringen.

Algemene conclusies

- Stof en gevaar vormen geen belemmeringen.
- Techniviet ligt op relatief grote afstand en vormt ook voor geur geen belemmering voor de ontwikkeling.
- Overige bedrijvenlocaties in De Driehoek zelf vormen geen belemmering. Andere woonlocaties zijn hier bepalend.

3.6 Oude Nijkerkerweg 145, 147, 153 en Julianalaan 100, 104,116, initiatief Bruining, Elsveld, Tomassen.

Wijziging

Het betreft een initiatief van meerdere initiatiefnemers. Het betreft de percelen Julianalaan 100, 104 en 116 waar de bestemming momenteel "wonen" en deels "bedrijven" is en de percelen Oude Nijkerkerweg 145, 147 en 153 waar een agrarische bestemming op ligt. Het geheel wijzigt in een bestemming "bedrijven gemengd" en "groen" waarbinnen een tweetal woonbestemmingen worden opgenomen voor de woning Oude Nijkerkerweg 147 en Oude Nijkerkerweg 153. Ook aan de Julianalaan wordt het woonlint doorgetrokken waarbij in ieder geval voor de woningen Julianalaan 100, 104 en 116 een woonbestemming wordt opgenomen, met daarachter een bedrijvenbestemming.

Vanuit het initiatief wordt gestreefd naar een woon/werklandschap waarbij kleinere en wat grotere units worden ingericht en waarbij kleinere ambachtelijke bedrijven niet uitgesloten worden. Tevens wordt nieuwbouw van woningen voorgestaan ter vervanging van bestaande woningen en noodwoningen op de verschillende percelen. De ontwerp-plankaart geeft hierin echter nog geen doorkijk.





Beoordeling

Het plan kent een interne en een externe component. Intern, omdat binnen het totaal aan percelen, dus binnen het gehele initiatief, zowel werken als wonen voorkomt. Momenteel is op de ontwerp-plankaart zichtbaar dat aan de Julianalaan de gewenste woningen binnen het bedrijfsvlak vallen en derhalve opgevat worden als bedrijfswoning. Het is inmiddels echter duidelijk geworden dat de woningen Julianalaan 100, 104 en 116 een woonbestemming krijgen. Daarmee wordt het woonlint van de Julianalaan ook hier doorgetrokken. De woningen Oude Nijkerkerweg 147 en 153 krijgen eveneens expliciet een woonbestemming en genieten daarmee bescherming tegen de bedrijfsbestemmingen binnen het initiatief.

De externe component heeft te maken met functies die rond het initiatief liggen en waarmee rekening gehouden moet worden. Het gaat vooral om de woningen Julianalaan 96, 98 en 120. Het betreft hier in alle gevallen woonbestemmingen. Ten noorden van de Oude Nijkerkerweg 153 ligt een kalverhouderij op korte afstand. Die situatie is dermate specifiek dat die onder paragraaf 3.2 afzonderlijk wordt behandeld.

Intern

Binnen het initiatief komt in 4 vlakken de bestemming "gemengd" voor. Aan de oost- en zuidzijde worden deze vlakken begrensd door woonbestemmingen. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is op de bestemming "gemengd" een diversiteit aan bedrijven mogelijk maar is de insteek dat de milieucategorie beperkt blijft tot maximaal 2, daar waar dit specifiek is aangeduid. Ook kan worden gedacht aan dienstverlening, zorgwoningen, ondersteunende horeca of ondersteunende detailhandel. De afstand die vanaf de bedrijfsperven moet worden aangehouden tot het bouwvlak van een gevoelige bestemming is op grond van maximaal milieucategorie 2 als volgt:

Milieucategorie	Afstand "gemengd gebied"
1	0 meter
2	10 meter

De woningen waar intern rekening mee gehouden moet worden zijn in ieder geval de woningen Oude Nijkerkerweg 147 en 153 en Julianalaan 100, 104 en 116. Hier liggen immers woonbestemmingen op. Ten opzichte van de woning Oude Nijkerkerweg 147 ligt het meest zuidoostelijk gelegen bedrijfsvlak het dichtst bij. De afstand tussen de grens van dit bedrijfsvlak en de woning is ongeveer 10 meter. Uitgaande van "gemengd gebied" liggen er voor dit bedrijfsvlak dus geen beperkingen op de bestemming.

Daarbij is momenteel uitgegaan van de gevel van de woning Oude Nijkerkerweg 147 tot de rand van het bedrijvensvlak. Het bouwvlak van de woning is echter doorslaggevend. De precieze uitwerking van de afstanden is derhalve een aandachtspunt bij de specifieke uitwerking van de plankaart.



De afstanden ten opzichte van de woning Oude Nijkerkerweg 153 worden behandeld onder paragraaf 3.2.

Voor de woningen Julianalaan 100, 104 en 116 geldt eveneens dat een afstand van 10 meter vanaf de rand van het bouwvlak van de woningen gerespecteerd moet worden, vergelijkbaar met de Oude Nijkerkerweg 147.

Ook eventuele bedrijfswoningen binnen de bedrijfsvlakken kennen bescherming, ervan uitgaande dat de bedrijfsgebouwen waarin wordt voorzien dienste komen van bedrijven van derden. Dat betekent dat intern, binnen de bedrijfsvlakken, een zonering moet worden aangebracht van 10 meter rond de woningen tenzij er specifiek sprake is van een "eigen bedrijf". Gelet echter op de beschrijving in het initiatief is het de bedoeling de bedrijfsvlakken in te richten voor een scala aan bedrijfjes. De eigenaren van de percelen zijn derhalve meer gericht op de verhuur van opstallen aan andere bedrijven en exploiteren zelf geen of een deel van de opstallen.

In dat opzicht is er geen verschil tussen een woning binnen het bedrijfsvlak of een burgerwoning. Bescherming van de woningen is in dit geval aan de orde. Ook hier is het uiteindelijke bouwvlak van de woning doorslaggevend voor de precieze afstandsbevestiging en dat is daarom een aandachtspunt bij de specifieke uitwerking van de plankaart.

Extern

Extern moet vooral gekeken worden naar de woningen Julianalaan 120 en Julianalaan 98. De woning Julianalaan 96 ligt, dankzij de buffer die gevormd wordt door het perceel op nummer 98, op voldoende afstand. De volgende afstanden moeten in acht worden genomen:

Milieucategorie	Afstand "gemengd gebied"
1	0 meter
2	10 meter

Julianalaan 120 wordt geconsolideerd opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Er is geen initiatief voor ingediend. De afstand van het bouwvlak (vigerende bestemmingsplan) tot de rand van het meest westelijk gelegen bedrijfsvlak is ongeveer 17 meter. Uitgaande van "gemengd gebied" liggen er geen restricties op het bedrijfsvlak bij de activiteiten die er op grond van de bestemming "gemengd" mogen worden uitgevoerd.

Julianalaan 98 ligt op zeer korte afstand van het meest zuidelijk gelegen bedrijfsvlak. Bij "gemengd gebied" zal de benodigde afstand van 10 meter leiden tot een kleine zonering waarbinnen activiteiten van milieucategorie 2 niet voor mogen komen.

Bijzonderheden

Rondom het initiatief liggen geen objecten of bedrijven die nadere aandacht eisen ten aanzien van geur, stof, geluid of gevaar. Omdat niet bekend is welke specifieke activiteiten zich vestigen binnen het initiatief is voor deze beoordeling uitgegaan van de algemene afstanden horend bij milieucategorieën 1 en 2.

Conclusie

Er moet rekening gehouden worden met de omliggende woningen Julianalaan 120 en 98. Dat leidt voor beide woningen tot een zonerings op het naastgelegen bedrijvensvlak. Bij "gemengd gebied" dient 10 meter aangehouden te worden.

Intern dient met alle woningen rekening gehouden te worden. Dat komt omdat de woningen binnen het bouwvlak niet als "eigen bedrijfswoning" kunnen worden gezien. Immers, de opstallen zullen vooral verhuurd worden aan bedrijven van derden. Een bedrijfswoning verdient bescherming tegen de bedrijfsactiviteiten van een ander bedrijf maar geniet geen bescherming tegen de eigen activiteiten. De vraag is in hoeverre de verhuur van opstallen aan derden nog gezien kan worden als "eigen activiteiten". Het advies is om hier een zonerings voor aan te brengen, afhankelijk van de plaats van de woningen op de bedrijvensvlakken. Dit voorkomt toekomstige problemen en discussie.



Bestemmingsplan De
Driehoek

3.7 Oude Nijkerkerweg 153, woning (Bilderbeek) en bedrijfsbestemming (Tomassen)

Wijziging

De bestemming wijzigt van agrarisch naar "gemengd" waarbij de bedrijfswoning aan de Oude Nijkerkerweg een burgerwoning wordt.



Beoordeling

De bestemming "gemengd" staat conform het ontwerp bestemmingsplan voor lichte bedrijvigheid zoals dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Maximaal is er tot milieucategorie 2 mogelijk, maar alleen ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

Voor de beoordeling van de wijzigingen op dit perceel is vooral de wijziging van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning opvallend omdat voor deze woning het beschermingsniveau verandert. Dat geldt met name ten aanzien van de voormalige "eigen" stal, die in het nieuwe bestemmingsplan een bedrijfsloods wordt en deel uitmaakt van het initiatief Bruining/Esveld/Tomassen. Er is derhalve een relatie met paragraaf 3.5.

Daarnaast heeft deze locatie te maken met andere bedrijven en ontwikkelingen waarmee rekening gehouden moet worden. Het gaat om de volgende ontwikkelingen/bedrijven:

- Bestaande kalverhouderij aan de Oude Nijkerkerweg 159/159a.

- Oude Nijkerkerweg 147, deel uitmakend van het initiatief Bruining/Tomassen/Esveld en verkleurend van agrarisch naar "gemengd" en "wonen".



De ligging en de wijziging van het perceel Oude Nijkerkerweg 153 wordt hieronder per bedrijf of ontwikkeling beschouwd.

Wijzigingen Oude Nijkerkerweg 153

Bestemmingsplan De Driehoek

De wijzigingen bestaan uit een verkleuring van agrarisch naar een bedrijvenbestemming "gemengd" en een burgerwoning. Omdat er tussen de burgerwoning en de bedrijfsbestemming geen relatie meer bestaat in het bestemmingsplan, verdient de woning ook bescherming tegen de voormalige "eigen" bedrijfsloods.

In de bedrijfsloods op het perceel is volgens het concept-bestemmingsplan milieucategorie 1 toegestaan en daarnaast milieucategorie 2 wanneer daar ter plaatse een aanduiding voor is. Omdat op voorhand niet duidelijk is welke bedrijfsactiviteiten er plaats gaan vinden, wordt uitgegaan van de algemene afstanden behorend bij milieucategorie 1 en 2 zoals die worden voorgesteld door de uitgave Bedrijven en milieuzonering. De volgende afstanden moeten in acht worden genomen:

Milieucategorie	Afstand "gemengd gebied"
1	0 meter
2	10 meter

De afstand tussen de woning en de bedrijfsloods, waar nagenoeg ook de bestemmingsgrens ligt voor "bedrijven gemengd", is 15 meter (op basis van meting op de luchtfoto).

Dat betekent dat in ieder geval bedrijfsactiviteiten behorend bij milieucategorie 1 plaats kunnen vinden in de hal zonder belemmerend te werken op de woning of vice versa.

Wanneer uitgegaan wordt van "gemengd gebied" kunnen ook bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 2 uitgevoerd worden zonder dat de hal en de woning elkaar belemmeren.

Uitgangspunt van het bovenstaande is dat het bouwvlak van de woning strak rond de huidige woning komt te liggen. Indien het bouwvlak wordt vergroot in het nieuwe bestemmingsplan en dichter tegen de bedrijfshal aan komt te liggen, dan kan het zijn dat de richtafstanden voor de milieucategorieën 1 en/of 2 niet meer gehaald worden. Dit is derhalve een aandachtspunt bij de specifieke uitwerking van de plankaart.

Conclusie

Uitgaande van een bouwvlak dat strak rond de woning Oude Nijkerkerweg 153 ligt, zijn er goede mogelijkheden voor de functie "gemengd (GD)" op dit perceel. Wanneer uitgegaan wordt van het omgevingstype "gemengd gebied" zijn er geen onderlinge belemmeringen tussen woning en bedrijfshal. Alle bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 kunnen dan worden uitgevoerd, conform de beschrijving van de bestemming "gemengd (GD)" in het ontwerpbestemmingsplan.

Relatie met Oude Nijkerkerweg 147

De ontwikkelingen aan de Oude Nijkerkerweg 147 hebben betrekking op het wijzigen van de bestemming naar wonen en een klein gedeelte op het achter

terrein waar "gemengd (GD)" mogelijk wordt gemaakt. Ten aanzien van de woonbestemmingen bestaan er tussen nummer 147 en 153 geen belemmeringen.



De woonbestemming op nummer 147 kan wel een belemmering vormen voor de bedrijfsbestemming op nummer 153. Daarbij is uitgegaan van de afstand tussen het bedrijfspvlak Oude Nijkerkerweg 153 en de dichtstbijzijnde gevel van de woning Oude Nijkerkerweg 147. Die afstand is 35 meter en op grond daarvan levert de wijziging naar woonbestemming op Oude Nijkerkerweg 147 geen belemmeringen op voor de bedrijfsfunctie op nummer 153 (zie ook de afstanden in de tabel hierboven). Wanneer echter het bouwvlak van de woning op nummer 147 sterk in de richting van de bedrijfshal op nummer 153 wordt verlegd, kan dit veranderen als het bouwvlak binnen 10 meter van de perceelgrens van de bedrijvenbestemming op nummer 153 wordt gelegd. Dit is derhalve een aandachtspunt bij de specifieke uitwerking van de plankaart.

De bedrijfsbestemming van nummer 147 ligt achter op het terrein. De afstand tot de woning Oude Nijkerkerweg 153 is ongeveer 80 meter. Gelet op de maximale milieucategorie 2 van de bestemming "gemengd (GD)" is deze afstand ruim voldoende bij omgevingstype "gemengd gebied".

Conclusie

De ontwikkelingen aan de Oude Nijkerkerweg 147 vormen geen belemmering voor de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Oude Nijkerkerweg 153. Hierbij dient wel gelet te worden op de afstand van de rand van het bouwblok van de woning op nummer 147 tot de bedrijfsgrens van nummer 153. Dit dient met name tot uiting te komen bij de specifieke uitwerking van de plankaart.

Relatie met Oude Nijkerkerweg 159/159a

Direct naast Oude Nijkerkerweg 153 is een kalverhouderij gelegen op nummer 159/159a. Omdat voor dit bedrijf de specifieke bedrijfsactiviteit bekend is, kan getoetst worden aan de richtafstanden van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering.

Voor een kalverhouderij geeft de uitgave op grond van omgevingstype "gemengd gebied" de volgende richtafstanden:

SBI-code	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
0141 0142 Rundvee	50 m	10 m	10 m	0 m

De percelen liggen praktisch tegen elkaar aan. Dat betekent dat niet aan de afstanden op grond van de VNG-uitgave kan worden voldaan. Er kan daarom niet op voorhand worden uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat voor het perceel Oude Nijkerkerweg 153.

Omdat het perceel Oude Nijkerkerweg 153 feitelijk wijzigt naar twee nieuwe bestemmingen, worden beide bestemmingen ("wonen" en "gemengd (GD)") hieronder afzonderlijk beschouwd.

Woonbestemming Oude Nijkerkerweg 153

Geur

Er kan op grond van de richtafstanden van de VNG uitgave niet op voorhand uitgegaan worden van een goed woon- en leefklimaat. Motivatie dat de verkleuring van de bedrijfswoning naar woonbestemming toch mogelijk is moet worden gezocht in de wet- en regelgeving van het vergunningenspoor.

Binnen het vergunningenspoor is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Feitelijk is er aan de Oude Nijkerkerweg 153 nog steeds sprake van een agrarische bedrijfswoning. De bestemming van het perceel is tot nu toe

steeds een agrarische geweest en er is nog een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu aanwezig van 12 december 1985 voor het houden van eenden.



Aan die situatie komt nu een einde. De agrarische bestemming wordt vervangen door een bedrijfsbestemming en een woonbestemming. Voor de woning geldt dan artikel 3, de leden 2 en 3 van de Wet geurhinder en veehouderij:

Artikel 3, lid 2 en 3

2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:
 - o ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
 - o ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
3. Indien de geurbelasting, bedoeld in het eerste lid, groter is dan aangegeven in dat lid of de afstand, bedoeld in het tweede lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van het eerste en tweede lid, niet geweigerd indien de geurbelasting niet toeneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën niet toeneemt.

In lid 2 wordt, samengevat, weergegeven dat de voormalige bedrijfswoning op minimaal 50 meter van de veehouderij moet staan. Lid 3 meldt, dat wanneer deze afstand kleiner is, een omgevingsvergunning voor de veehouderij niet per definitie wordt geweigerd.

Opvallend hierin is dat er door de wet geen onderscheid wordt gemaakt tussen een agrarische bedrijfswoning en een voormalige agrarische bedrijfswoning, waar in dit geval sprake van is.

Voor de woning aan de Oude Nijkerkerweg 153 geldt dat deze na 13 maart 2000 "heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij". Daarmee wijzigt de bestemming wellicht naar burgerwoning, maar verandert het toetsingskader voor de woning ten opzichte van de kalverhouderij niet. In die zin werpt de woning Oude Nijkerkerweg 153 derhalve geen nieuwe belemmering op voor de naastgelegen kalverhouderij. Het beoordelingskader blijft gelijk.

Hierbij zijn twee aanbevelingen te maken:

1. In de specifieke uitwerking van de plankaart mag een eventueel gewijzigd bouwvlak van de woning Oude Nijkerkerweg 153 niet dichterbij de kalverhouderij op nummer 159/159a toe worden gelegd.
2. Voor de woning Oude Nijkerkerweg 153 valt het aan te bevelen hier de aanduiding "voormalige agrarische bedrijfswoning (als bedoeld in art. 3 Wet geurhinder en veehouderij)" op te nemen.

Geluid en stof

Ten aanzien van geluid en stof geldt dat het beoordelingskader niet wijzigt. Zowel in de situatie als agrarische bedrijfswoning als in de situatie als burgerwoning is de woning Oude Nijkerkerweg 153 een te beschermen object. De bestemmingswijziging levert voor het bedrijf aan de Oude Nijkerkerweg 159/159a ten aanzien van geluid en stof geen extra belemmering op mits het bouwvlak van de woning op nummer 153 niet verder verschuift in de richting van de veehouderij op nummer 159/159a. Daar dient in de specifieke uitwerking van de plankaart rekening mee gehouden te worden.

Bedrijfsbestemming "gemengd" oude Nijkerkerweg 153

Geur

Voor de bedrijfshal geldt ten aanzien van geur een ander regiem dan de woning. De hal stond tot nu toe als stal bekend. Ook de bestemming was agrarisch en er was nog steeds een, weliswaar oude, vergunning van kracht voor het houden van eenden.

Een stal is, ten opzichte van een naastgelegen veehouderij, geen geurgevoelig object. Wanneer de bestemming van de stal wijzigt, kan dit echter wel een geurgevoelig object worden, afhankelijk van de activiteiten die er in de hal uitgevoerd gaan worden. De bestemming "gemengd (GD)" geeft in het ontwerpbestemmingplan een doorkijk naar de mogelijkheden die er binnen deze bestemming mogelijk zijn. Dat zegt echter nog niets over de daadwerkelijke activiteiten die er mogelijk in de hal uitgevoerd worden. Juist die uiteindelijke activiteiten bepalen of er sprake is van een geurgevoelig object of niet.

Vanwege onduidelijkheid over de uiteindelijke activiteiten in de hal, is er geredeneerd vanuit de mogelijkheden op basis van vigerende wet- en regelgeving. Dit wordt stapsgewijs hieronder doorlopen.

Richtafstanden

Niet alleen de percelen liggen tegen elkaar aan, ook de bedrijfshal van nummer 153 en stallen van nummer 159/159a liggen op zeer korte afstand van elkaar. Dat betekent dat een goed woon- en leefklimaat nader moet worden gemotiveerd.

Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dient er in het voor de kalverhouderij geldende vergunningenspoor rekening gehouden te worden met verschillende afstanden en met geurnormering.

Vaste afstanden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij

Van toepassing is artikel 5 van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit artikel geeft de minimale afstand aan tussen de gevel van een stal en de gevel van een geurgevoelig object.

Artikel 5

1. Onverminderd de [artikelen 3](#) en [4](#) bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object:

- a.** ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b.** ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

2. Indien de afstand, bedoeld in het eerste lid, kleiner is dan aangegeven in dat lid, wordt een omgevingsvergunning, in afwijking van het eerste lid, niet geweigerd indien de afstand, bedoeld in het eerste lid, niet afneemt en:

- a.** de geurbelasting op het geurgevoelige object dat binnen de in het eerste lid genoemde afstand is gelegen, en het aantal dieren van één of meer diercategorieën, niet toenemen, of
- b.** de in [artikel 4](#) bedoelde afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de in het eerste lid genoemde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.





In onderhavige situatie betreft het bij functiewijziging naar bedrijfshal onder de bestemming "gemengd" een *nieuw* geurgevoelig object. Immers, de stal was niet geurgevoelig. Van stal is echter geen sprake meer.

Dat betekent dat op voorhand feitelijk uitgesloten is dat er in de hal activiteiten mogen plaatsvinden die ertoe leiden dat er sprake is van een geurgevoelig object. Dat is het geval wanneer er activiteiten worden uitgevoerd waarbij gedurende langere periode op een dag personen actief zijn in de hal (definitie Wet geurhinder en veehouderij).

Wanneer uitgegaan wordt van het meest positieve scenario, dan moet rekening gehouden worden met een gevel-gevel afstand van 25 meter (ligging buiten de bebouwde kom). Gelet op de plannen binnen het initiatief aan de Oude Nijkerkerweg 159 wordt deze afstand niet gehaald.

Het aantal onzekerheden is momenteel nog groot waardoor het op voorhand nog niet zinvol lijkt om dit in een geurberekening om te zetten.

Mogelijkheden

Niettemin hoeft het bovenstaande de wijziging naar bedrijfsbestemming niet in de weg te staan. De mogelijkheden voor de hal worden wel beperkt omdat voor de eerste 100 meter van de hal zeker is dat deze als geurgevoelig object belemmerend zullen werken op de naastgelegen kalverhouderij en daarmee de veehouderij in haar mogelijkheden beperken. De hal is bovendien veruit het dichtstbijgelegen object voor de kalverhouderij met een afstand tussen de gevels van ongeveer 7 meter.

Een mogelijkheid is om de hal een aanduiding "opslag" mee te geven. Daarmee wordt voorkomen dat er sprake is van een geurgevoelig object, maar worden er toch (beperkte) mogelijkheden geboden.

Geluid

De bedrijfshal op nummer 153 is niet geluidgevoelig. Ten aanzien van geluid vormt de hal geen belemmering voor de kalverhouderij op nummer 159/159a

Stof

De afstand tussen de nieuwe bedrijfshal en de stallen van Oude Nijkerkerweg 159 is gering. Toch is de kans dat dit leidt tot een overschrijding van de normen voor fijnstof gering. Problemen rond fijnstof worden hoofdzakelijk ondervonden bij bedrijven in de pluimvee-sector. Daarnaast kan de bedrijfshal geen geurgevoelig object zijn. Het ligt dan in de rede dat het object ook voor fijnstof geen gevoelig object meer is. Immers, er zijn geen personen aanwezig gedurende een langere periode op een dag. Daarom is fijnstof voor deze locatie dan ook geen belemmering.

Conclusie

Woning voorzijde

De verandering van (agrarische) bedrijfswoning naar burgerwoning levert geen belemmeringen op voor de omgeving. Hierbij zijn twee aanbevelingen te maken:

1. In de specifieke uitwerking van de plankaart mag een eventueel gewijzigd bouwvlak van de woning Oude Nijkerkerweg 153 niet dichtter naar de kalverhouderij op nummer 159/159a toe worden gelegd.
2. Voor de woning Oude Nijkerkerweg 153 valt het aan te bevelen hier de aanduiding "voormalige agrarische bedrijfswoning (als bedoeld in art. 3 Wet geurhinder en veehouderij)" op te nemen.

Bedrijfsbestemming achterzijde

Door de directe ligging naast de stallen van Oude Nijkerkerweg 159 is feitelijk uitgesloten dat er in de hal activiteiten mogen plaatsvinden die ertoe lieden dat er sprake is van een geurgevoelig object. Dat beperkt de gebruiksmogelijkheden van de hal. Het advies is om dat in het bestemmingsplan vast te leggen, bijvoorbeeld door een toevoeging "opslag".

3.8 Oude Nijkerkerweg 159, Timmer

Wijziging

De heer Timmer heeft het verzoek neergelegd tot wijziging van het bouwvlak. Het verzoek betreft het positioneren van één groot bouwvlak waarbij langs de zuidzijde het bouwvlak verder uitsteekt. Dit maakt de bouw van één lange stal mogelijk, die parallel aan de hal Oude Nijkerkerweg 153 gebouwd kan worden.



Bestemmingsplan De
Driehoek



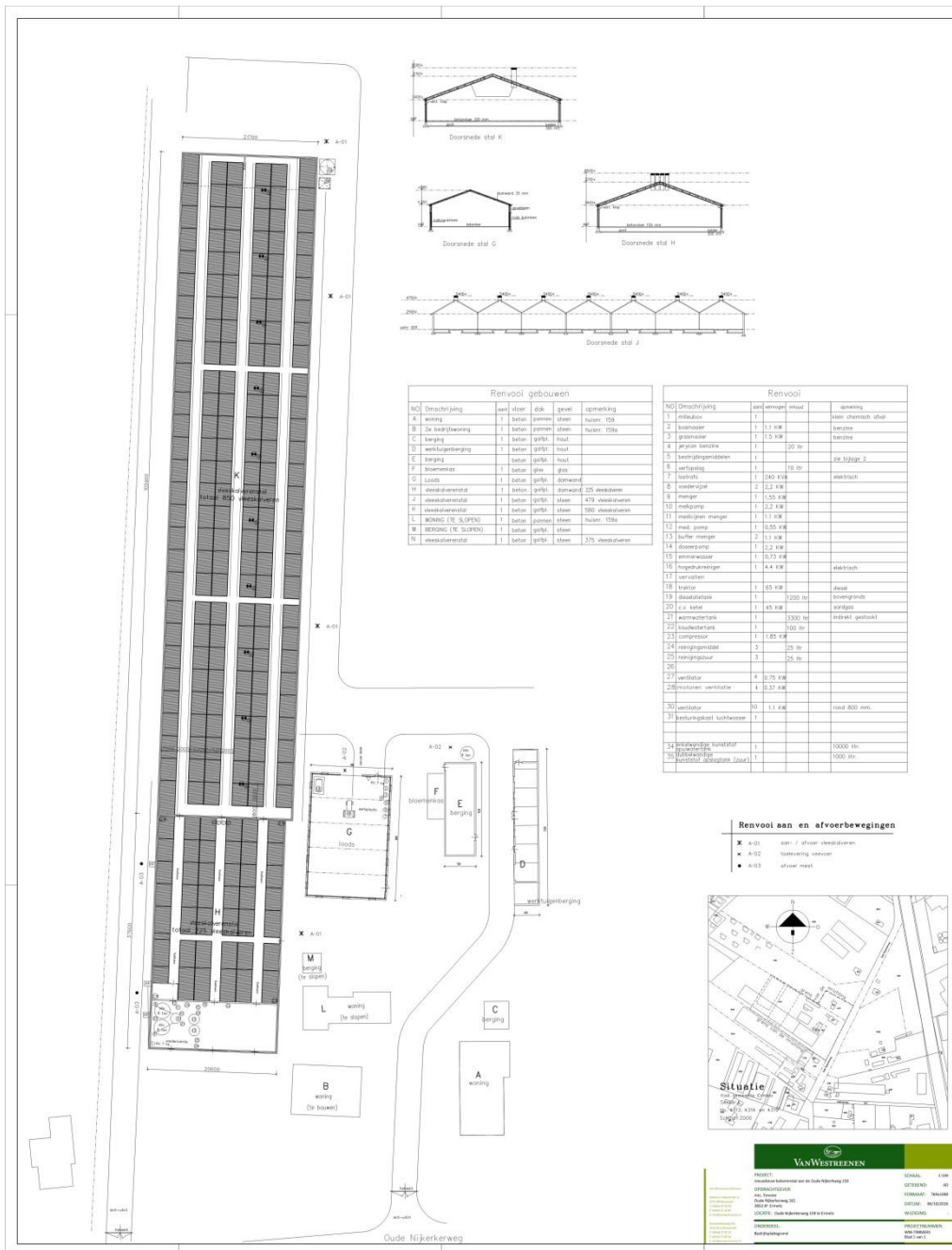
Beoordeling

De uitgave Bedrijven en milieuzonering toetst de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor een kalverhouderij zijn de afstanden waaraan getoetst moet worden op grond van de uitgave als volgt:

Rundvee	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	50	10	10	0

Ten aanzien van de huidige kalverhouderij moeten deze afstanden ook al als richtafstand aangehouden worden. Voor geur wordt er ook in de huidige situatie niet voldaan aan deze richtafstanden. Vooral op het aspect geur wordt daarom verder ingezoomd. Een weergave van de nieuwe plannen is op de volgende bladzijde weergegeven. De aanpassing van het bouwvlak is geënt op de realisatie van één nieuwe, lange stal.

Om te toetsen of deze plannen belemmeringen opleveren is het belangrijkste milieuaspect, geur, in vroeg stadium al nader onderzocht. Hiertoe zijn door de adviseur van het bedrijf geurberekeningen aangeleverd die inzichtelijk maken dat er goede mogelijkheden zijn om het bedrijf met extra kalveren uit te breiden zonder dat daardoor de woonomgeving extra wordt belast. De geurberekeningen laten zien dat er in potentie ruimte is om uit te breiden.



Geur

Het initiatief bevat een plattegrondtekening van VanWestreenen adviseurs en een geurberekening. De legenda op de tekening en de aantallen dieren die zijn weergegeven in de stallen, verschillen wezenlijk. Die aantallen verschillen weer enigszins van het aantal dieren waarmee in de geurberekening is gerekend. De aantallen dieren die in de geurberekening door Van Westreenen zijn ingevoerd worden in deze beschouwing daarom als uitgangspunt genomen: 218 kalveren in stal H en 850 kalveren in stal K.

De uitgangspunten kunnen niet gecheckt worden. Dat komt omdat er wordt gerekend aan een nieuwe situatie die nog niet feitelijk bestaat. Daarom is ervan uitgegaan dat de uitgangspunten voor de geurberekening kloppen. De resultaten van de geurberekening laten dan zien dat op geen van de

ingevoerde geurgevoelige objecten een overschrijding van de norm ontstaat. Ten aanzien van geur lijkt de nieuwe stal derhalve inpasbaar.

Met dezelfde invoerparameters is daarnaast een geurberekening uitgevoerd door ODNV. In deze berekening is ook het initiatief Oude Nijkerkerweg 118a meegenomen (verplaatsing van de woning naar de voorzijde van het perceel), en zijn een aantal rekenpunten ingevoerd ter plaatse van de hal Oude Nijkerkerweg 153 . Dit geeft de volgende resultaten:



Bestemmingsplan De Driehoek

Naam van de berekening: Timmer voorstel oktober 2016 Van Westreenen incl 153 en 163

Gemaakt op: 8-11-2016 16:26:35

Rekentijd: 0:00:04

Naam van het bedrijf: Timmer, nieuwe stal

Berekende ruwheid: 0,69 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal H + 850 kalf	170 268	481 003	8,5	5,3	0,80	4,00	30 260
2	Stal H 218 kalf	170 318	480 974	8,5	5,3	1,60	8,00	7 761

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	ON 118a Nieuw	170 385	480 913	14,0	7,4
4	ON 153 bestaand	170 343	480 928	14,0	11,2
5	ON153 1	170 332	480 940	14,0	14,7
6	ON153 2	170 306	480 957	14,0	19,3
7	ON153 3	170 285	480 972	14,0	30,0
8	ON153 4	170 261	480 988	14,0	34,6
9	ON153 5	170 233	481 007	14,0	29,4
10	ON161	170 369	481 005	14,0	12,3

Uit de tabel 'geurgevoelige locaties' is op te maken dat de woningen Oude Nijkerkerweg 118a, 161 en 153 onder de geurnorm blijven. Woning 153 is als rekenpunt meegenomen, maar moet in werkelijkheid aan een vaste afstand voldoen omdat het hier om een voormalige agrarische bedrijfswoning gaat. Voorts is uit de tabel op te maken dat de bedrijfshal naast de veehouderij achter nummer 153 overbelast ligt. Dit was in de oude (vergunde) situatie ook het geval. Ten aanzien van de bedrijfshal naast de veehouderij wijzigt de conclusie dan ook niet. Deze hal kan geen geurgevoelig object zijn omdat de geurbelasting daarvoor te hoog is.

Tot slot ontbreekt in het ruimtelijke initiatief nog veel informatie. De ruimtelijke onderbouwing zal ook in moeten gaan op de aspecten luchtkwaliteit en geluid.

Conclusie

Ten aanzien van geur kansrijk, maar voor alle andere milieuthema's ontbreekt voorsnog informatie. Op grond van de aangeleverde informatie is daarom geen sluitende beoordeling mogelijk. Voor het belangrijkste milieuthema 'geur' is een geurberekening aangeleverd. Die berekening maakt het mogelijk de volgende conclusies te trekken:

De berekening laat zien dat er geen geurgevoelige locaties rondom het bedrijf liggen die niet aan de norm kunnen voldoen. Het (nieuwe) initiatief Oude Nijkerkerweg 118a is met dezelfde invoerparameters door de ODNV doorgerekend. Deze nieuwe woning blijkt ook aan de norm te kunnen voldoen. Aandachtspunt blijft de bedrijfshal ten zuiden van het bedrijf. De geurbelasting is hier dermate hoog dat de hal feitelijk geen geurgevoelig object mag zijn. De hal ligt ook in de huidige situatie al overbelast.

Ten aanzien van geur zijn er voorsnog geen zwaarwegende argumenten om niet aan de bestemmingswijziging mee te werken. Er liggen kansen.

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting is door de gemeente gevraagd om een ruimtelijke onderbouwning. Die is tot op heden niet ontvangen.

Positief is het verdwijnen van de recreatiewoningen direct naast het perceel als gevolg van het initiatief Fokko Kortlanglaan 132. Daarmee zijn de objecten met de hoogste geurbelasting in de huidige vergunde situatie van de veehouderij verdwenen. Dat maakt de kansen voor het bedrijf groter.

Nader onderzoek, ook ten aanzien van fijnstof en geluid, zal moeten aantonen dat het plan geheel ruimtelijk ingepast kan worden. Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwning noodzakelijk.



3.9 Oude Nijkerkerweg 171

Wijziging

Wijziging van agrarisch naar wonen. Het perceel voorziet in een woning en een bijgebouw.



Beoordeling

Voor de beoordeling van de ligging ten opzichte van Veldzicht-Noord vierde fase, zie paragraaf 3.1.

Ten aanzien van de omliggende initiatieven is vooral de ligging ten opzichte van het tuincentrum op Oude Nijkerkerweg 165a van belang. Bij de beoordeling van dit initiatief (paragraaf 3.9) is al geconstateerd dat de huidige woning op voldoende afstand van de perceelgrens van het tuincentrum ligt op ruim 30 meter. Een afstand van 10 meter is echter al voldoende. In dat geval zijn er ten aanzien van het tuincentrum geen onderlinge belemmeringen.

Oude Nijkerkerweg 169

Dit perceel bevat momenteel slechts een woning. De bestemming is echter agrarisch. Op grond van wat er toegestaan is op het perceel, intensieve veehouderij (pluimvee, kalveren etc.) vormt de nieuwe woonbestemming voor dit agrarische perceel in potentie een belemmering. Er zijn op Oude Nijkerkerweg 169 geen opstallen meer aanwezig en het terrein is de afgelopen jaren voor niet-agrarische doeleinden gebruikt. Het perceel Oude Nijkerkerweg 171 maakte in het vigerende bestemmingsplan onderdeel uit van dit agrarische perceel.

Gelet op het toegestane gebruik is het niet goed mogelijk in te schatten wat de consequenties zijn. Het lijkt echter zeer onwaarschijnlijk dat er op het perceel weer een veehouderij zal worden geëxploiteerd. Het is op dit moment onduidelijk wat de plannen zijn met het perceel. In bijlage 2 wordt hier nader op ingegaan.



Conclusie

De wijziging naar burgerwoning levert in potentie een belemmering op voor de (agrarische) mogelijkheden van het perceel Oude Nijkerkerweg 169. Echter, het lijkt, gelet op de huidige situatie op het perceel waar slechts een woning aanwezig is, zeer onwaarschijnlijk dat er wederom een veehouderij zal worden geëxploiteerd. Omdat er ten aanzien van dit perceel geconsolideerd wordt bestemd en er geen bedrijf noch bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, is er in potentie een belemmering waarvan de consequenties erg moeilijk zijn in te schatten.

De woning Oude Nijkerkerweg 171 levert, met in acht name van een afstand van 10 meter vanaf de rand van het bouwblok van de woning tot de rand van het perceel van het tuincentrum, geen belemmeringen op.

3.10 Fokko Kortlanglaan 150-152, Vierhouten

Wijziging

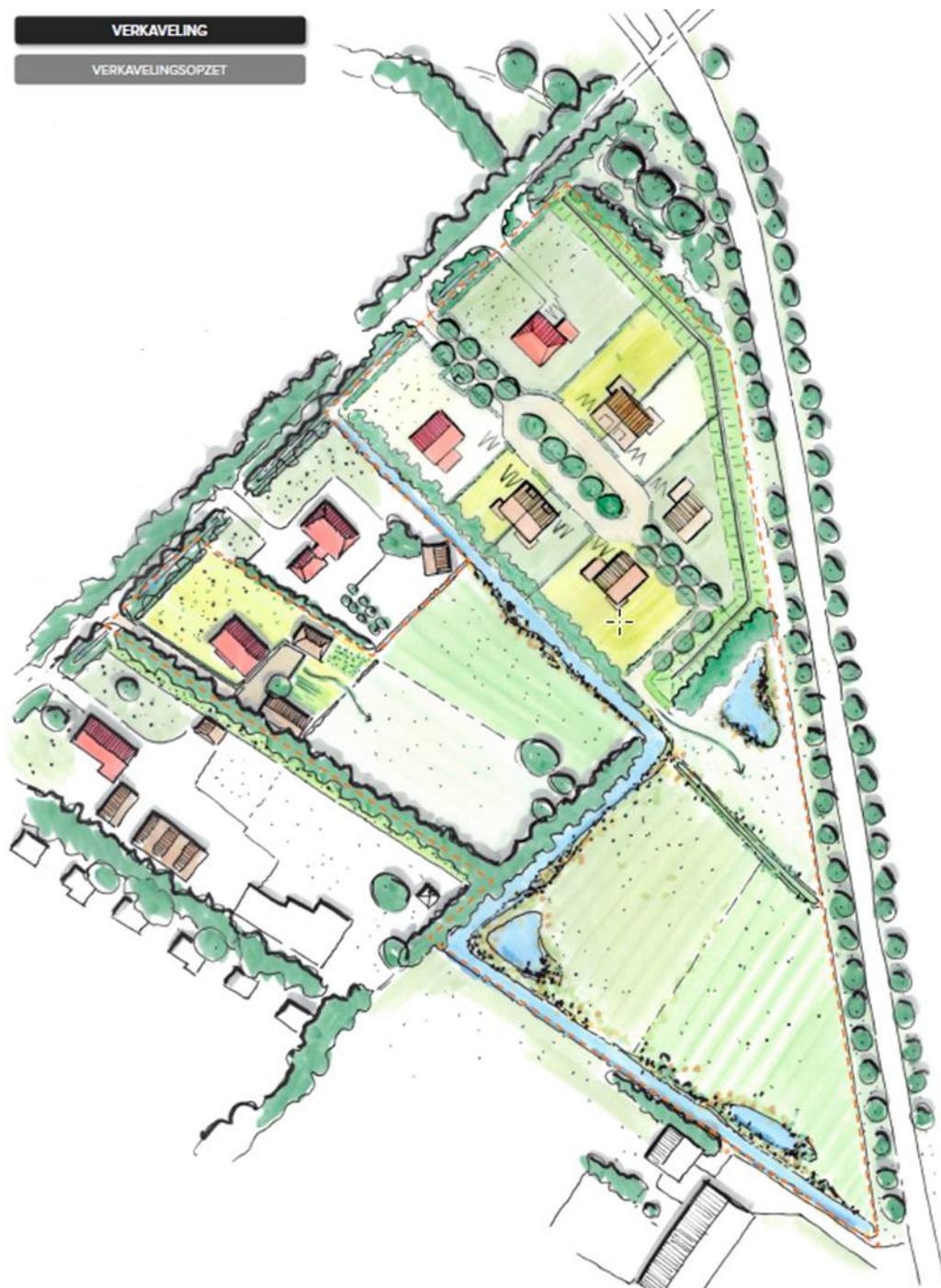
De agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming waarbij de bestaande opstallen worden gesloopt en er diverse woningen terug worden gebouwd. Het initiatief bestaat uit twee locaties (zie kaartje hieronder). Het betreft een noordelijk deel, bestaande uit de grootste oppervlakte en een zuidelijk deel, het kleinste.



VERKAVELING
VERKAVELINGSOPZET



Bestemmingsplan De
Driehoek



Beoordeling

Voor de beoordeling van de ligging ten opzichte van Veldzicht-Noord vierde fase, zie paragraaf 3.1.

Noordelijke vlak

De hier voorziene woningen liggen vooral onder invloed van ISS Landscaping, een hoveniersbedrijf/plantsoenendienst op grondgebied van de gemeente Harderwijk. Het perceel van dit bedrijf is bestemd als "bedrijf, hoveniersbedrijf" waarbij in de omschrijving is aangegeven dat dit gronden zijn voor hoveniersbedrijven en plantsoenendiensten etc. Bij een bruto oppervlak van meer dan 500 m², geeft de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering hiervoor de volgende richtafstanden:



Hovenier/plantsoenendienst	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	10	0	30	0

De werkelijke afstand van de rand van het bedrijfsperceel tot de rand van het perceel waarbinnen de woningen worden geprojecteerd is 40 meter. Bij "gemengd gebied" vormen de woningen aan de Fokko Kortlanglaan 150-152 geen belemmering voor het bedrijf aan de Fokko Kortlanglaan 137. De maximale richtafstand voor "gemengd gebied" is 30 meter, waaraan ruim kan worden voldaan.

Zuidelijke vlak

Ook hier wijzigt de bestemming van agrarisch naar wonen. Dit woonvlak staat vooral onder invloed van de ten zuiden gelegen bedrijfsbestemming Fokko Kortlanglaan 140. Op dit perceel wijzigt de bestemming van "agrarisch" naar "bedrijf". Op het perceel is een bedrijf gevestigd in installatie- en zwembadtechniek, loodgieterswerkzaamheden en aanverwante werkzaamheden. Het bedrijf is op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering te vergelijken met een aannemersbedrijf met een werkplaats <1000m². Daarbij horen op grond van milieucategorie 2 de volgende richtafstanden:

Aannemersbedrijf	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	0	0	10	0

Het voorziene woonperceel en het bedrijfsperceel op nummer 140 liggen tegen elkaar aan. Dat betekent dat in beginsel de benodigde 10 meter niet gehaald kan worden. Gelet echter op de afmetingen van het woonperceel, lijkt het mogelijk het bouwvlak van de toekomstige woning buiten 10 meter te plaatsen.

Conclusie

Noordelijke deel van het plan

Wanneer uitgegaan wordt van omgevingstype "gemengd gebied" vormen de woningen aan de Fokko Kortlanglaan 150-152 geen belemmering voor het bedrijf aan de Fokko Kortlanglaan 137 (ISS Landscaping). De maximale richtafstand voor gemengd gebied is 30 meter, waaraan ruim kan worden voldaan.

Zuidelijke deel van het plan

Dit deel van het plan ligt onder invloed van het naastgelegen bedrijvenperceel G.J. Groen, een bedrijf in zwembad- en installatietechniek. Bij omgevingstype "gemengd gebied" kan het bouwvlak voor de woning wellicht buiten een afstand van 10 meter van de perceelgrens van Fokko Kortlanglaan 140 worden geplaatst. Op die manier vormen woning en bedrijf geen belemmering voor elkaar. Wanneer toch binnen 10 meter van de perceelgrens van nummer 140 een bouwvlak wordt neergelegd, zal nader onderzoek moeten uitwijzen of dit wel of geen belemmeringen oplevert.

3.11 Fokko Kortlanglaan 140, G.J. Groen installatietechniek

Wijziging

Het perceel wijzigt van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming.



Globale locatie

Beoordeling

Op dit perceel wijzigt de bestemming van "agrarisch" naar "bedrijf". Op het perceel is een bedrijf gevestigd in installatie- en zwembadtechniek, loodgieterswerkzaamheden en aanverwante werkzaamheden. Het bedrijf is op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering te vergelijken met een aannemersbedrijf met een werkplaats <math>< 1000\text{m}^2</math>. Daarbij horen de volgende richtafstanden:

Aannemersbedrijf	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	0	0	10	0

Het bedrijf heeft impact op de bestemmingswijziging direct ten noorden, welke deel uitmaakt van het initiatief Fokko Kortlanglaan 150-152. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.10.

Ten zuiden van het initiatief vindt een bestemmingswijziging plaats van "recreatie" naar "wonen". De 52 recreatiewoningen worden gesloopt en hiervoor komen 22 burgerwoningen terug. Ook de bestaande bedrijfswoning op nummer 132 blijft behouden.

De percelen Fokko Kortlanglaan 140 en 132 liggen tegen elkaar aan. Bij omgevingstype "gemengd gebied" blijft de maximaal aan te houden afstand

beperkt tot 10 meter voor geluid en lijkt het mogelijk de woningen buiten deze tien meter te plaatsen.

Wanneer er toch woningen binnen de genoemde afstand van 10 meter gebouwd worden, is aanvullend akoestisch onderzoek nodig om aan te tonen dat er geen belemmeringen zijn. Op voorhand kan in dat geval geen goed woon- en leefklimaat voor de woningen op nummer 132 gegarandeerd worden.



Conclusie

Geredeneerd vanuit het bedrijf op nummer 140, zullen de bouwvlakken op nummer 132 buiten de genoemde richtafstand van 10 meter geplaatst moeten worden. Gelet op het initiatief op nummer 132 lijkt dat bij "gemengd gebied" geen probleem te zijn. Worden er toch woningen geprojecteerd binnen de richtafstand, dan is nader onderzoek noodzakelijk.

3.12 Fokko Kortlanglaan 132, de heer Walet

Wijziging

Op Fokko Kortlanglaan 132 vindt een bestemmingswijziging plaats van "recreatie" naar "wonen". De 52 recreatiewoningen worden gesloopt en hiervoor komen 22 burgerwoningen terug inclusief de bestaande bedrijfswoning op nummer 132.



Beoordeling

Het perceel krijgt een woonbestemming. Het perceel ligt in de nabijheid van het beoogde bedrijfspceel Fokko Kortlanglaan 140 en het bestaande perceel Fokko Kortlanglaan 128.

Fokko Kortlanglaan 140

Dit perceel is reeds behandeld onder paragraaf 3.11. Feitelijk gaat het om een bestaand bedrijf waarvoor de bestemming in bestemmingsplan De Driehoek wordt aangepast. De conclusies zijn opgenomen in paragraaf 3.11.

Fokko Kortlanglaan 128 (Zie ook bijlage 4)

Dit betreft een bestaand bedrijf in handel en reparatie van motorfietsen, scooters en tuinmachines. Het bedrijf heeft echter geen bedrijfsbestemming. In deze beschouwing is uitgegaan van een worst-case benadering. Dat betekent dat er is uitgegaan van een bestaand bedrijf. Op grond van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering gelden voor dit "bedrijf" de volgende richtafstanden:

Handel en reparatie motorfietsen	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	0	0	10	0



De feitelijke afstand tussen het perceel op nummer 132 en het motorenbedrijf op nummer 128 is 15 meter.

Op grond van het omgevingstype "gemengd gebied" is de grootste richtafstand 10 meter. Omdat de feitelijke afstand tussen de percelen groter is dan 10 meter, zijn er op voorhand geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

Het initiatief aan de Fokko Kortlanglaan 132 wordt aan de noordzijde begrensd door een bedrijf in zwembad- en installatietechniek (nummer 140) en aan de zuidzijde door een handel- en reparatiebedrijf van motoren (nummer 128).

Voor nummer 140 zijn de conclusies opgenomen in paragraaf 3.11. Voor nummer 128 geldt dat bij omgevingstype "gemengd gebied" op voorhand geen belemmeringen hoeven te worden verwacht.

3.13 Fokko Kortlanglaan 126, de heer Bosch.

Wijziging

In het plan wordt ingezet op verkleuring naar 4 burgerwoningen. De vier woningen zijn bestaande recreatiewoningen.



Beoordeling

De ruimtelijke onderbouwing gaat uit van een verkleuring naar burgerwoning, waarbij alle vier bestaande recreatiewoningen als volwaardige woning worden bestemd en de stacaravans (7 stuks) zullen worden verwijderd. Bij de woningen worden bijgebouwen in beperkte omvang mogelijk gemaakt.



Wanneer de bestemming wordt aangepast naar 'wonen', moet worden getoetst aan de richtafstanden. Daarbij moet rekening gehouden worden met twee bedrijven. Het betreft het perceel van de heer Tomassen aan de Fokko Kortlanglaan 120-122 en het motorenreparatiebedrijf aan de Fokko Kortlanglaan 128. In beide gevallen is de maximale richtafstand 10 meter voor geluid op basis van omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het beoordelingskader ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar is voor een recreatiewoning identiek aan die van een burgerwoning. In die zin wijzigt er niets voor de omliggende bedrijven noch voor het perceel Fokko Kortlanglaan 126. Dat betekent ook dat er in beginsel ten opzichte van deze wijziging geen belemmeringen zijn.



Echter, een burgerwoning kent een andere bewoning dan een recreatiewoning. De bewoning is meer permanent. De bestemmingswijziging van de woning die het dichtst bij de loods van Fokko Kortlanglaan 128 ligt, ligt binnen de richtafstand.

De afstand tot het motorenreparatie- en handelsbedrijf op nummer 128 is derhalve zeer kort. Feitelijk wijzigt het beoordelingskader niet maar een wezenlijke wijziging van bestemming rechtvaardigt een motivatie ten aanzien van bedrijfsgeluid in de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is het advies bij mogelijke aanpassingen in het bestemmingsplan het bouwblok van de woningen niet verder op te schuiven richting de bedrijven.

Conclusie

Ondanks de wijziging van recreatiewoningen naar burgerwoningen zijn er geen redenen om ten aanzien van geur, stof, geluid van de naastgelegen bedrijven en gevaar deze wijziging tegen te houden. Het beoordelingskader wijzigt feitelijk niet. Omdat er in plaats van recreatiewoningen nu burgerwoningen gewenst zijn met een ander bewoningskarakter, is het advies als volgt:

- In de ruimtelijke onderbouwing aan laten tonen dat geluid van bedrijven geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanwijziging en een goed woon- en leefklimaat derhalve gegarandeerd is;
- Bij aanpassing van het bouwvlak van de woningen deze bouwvlakken niet verder richting de bedrijven op nummers 120-122 en 128 te laten verschuiven.

3.14 Fokko Kortlanglaan 120-122, Tomassen (voormalig Rozendaalterrein)

Wijziging

Het betreft het voormalige terrein van Autocentrum Ermelo, een autodemontagebedrijf met opslag en verkoop van vuurwerk. Het terrein wordt vergroot door aan de noordzijde het terrein te betrekken waar momenteel nog vergunning op ligt voor de bouw van 17 recreatiewoningen. Het terrein achter de burgerwoning op nummer 124, waar ruimte lag voor 17 recreatiewoningen, wordt in het nieuwe bestemmingsplan gewijzigd naar "bedrijven". Voor het gehele terrein waar de bestemming "bedrijven" op komt te liggen wijzigt de milieucategorie naar maximaal 2. Het initiatief beschrijft de bouw van een tweetal nieuwe loodsen en het gehele perceel is inmiddels eigendom van de heer Tomassen, eveneens eigenaar van de naastgelegen eendenslachterij. Autodemontage en de opslag- en verkoop van vuurwerk komt niet meer voor in het nieuwe initiatief. De woning Fokko Kortlanglaan 120 blijft bedrijfswoning.

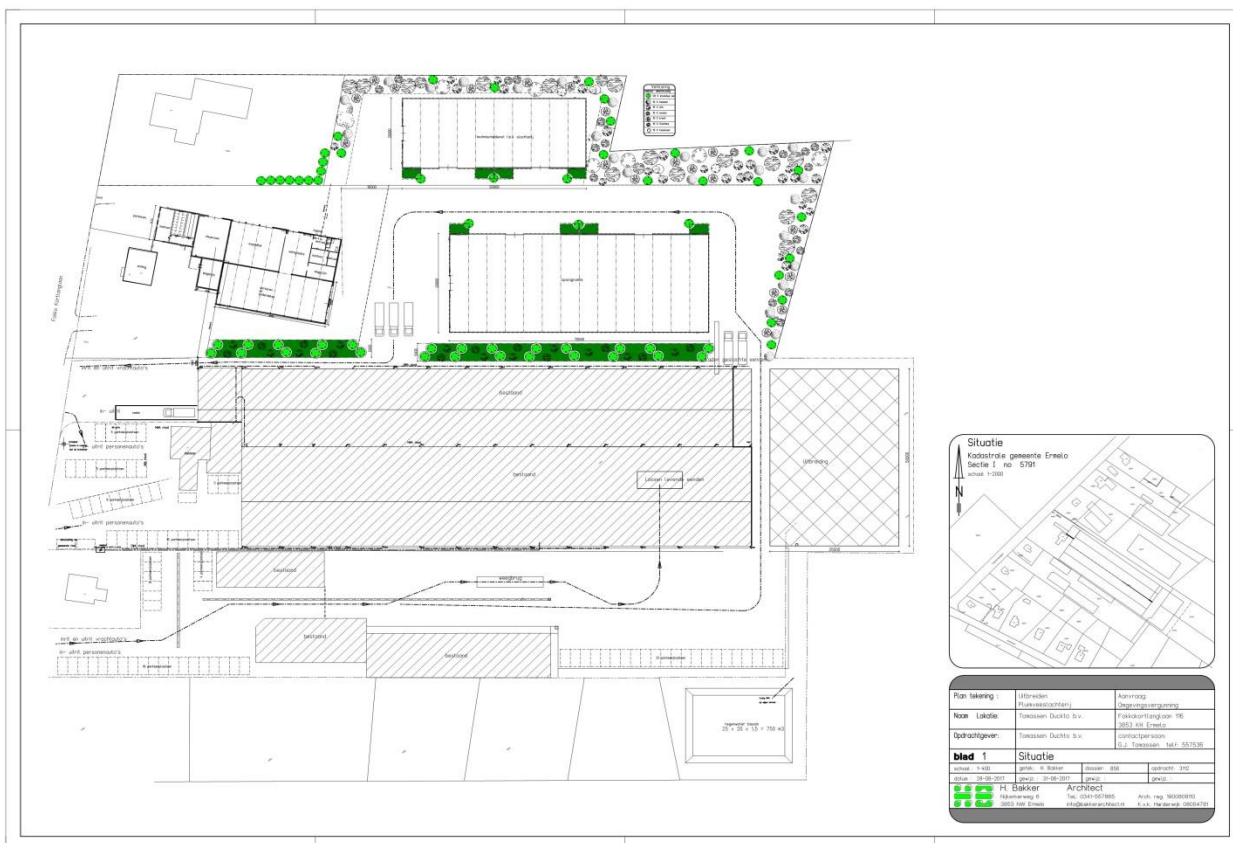


Bestemmingsplan De
Driehoek



Beoordeling

Het bedrijf wordt hoofdzakelijk geschikt gemaakt voor opslag. In de noordelijke nieuwe hal wordt daarnaast in een 'technische dienst' voorzien. Dit is een werkplaats voor reparatie van machines en onderdelen die in de eendenslachterij worden gebruikt.



Uitgaande van de maximale milieucategorie die toegestaan is op het perceel (2) en de geplande activiteiten zijn de richtafstanden op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering bij omgevingstype 'gemengd gebied' als volgt:

Opslaggebouwen	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	0	0	10	0

De nieuwste plannen, conform de plattegrond op de vorige pagina, gaan uit van opslag en een 'technische dienst' (werkplaats). Opslag past binnen milieucategorie 2. De werkplaats krijgt een vloeroppervlakte van 1000 m². Een 'technische dienst' is niet goed te plaatsen binnen de genoemde activiteiten in de richtafstandenlijst. Wanneer de technische dienst wordt gezien al werkplaats, dan is de activiteit goed te vergelijken met een 'Aannemingsbedrijf met werkplaats b.o. < 1000m²' (SBI-code 41, 42, 43-3). Voor een aannemingsbedrijf met een werkplaats tot 1000 m² gelden richtafstanden die in overeenstemming zijn met de bovenstaande. Een dergelijke activiteit past binnen milieucategorie 2 conform de VNG-uitgave.

De maximale en enige richtafstand bedraagt 10 meter voor geluid. Deze afstand van 10 meter wordt gehaald door de aanplant van een 10 meter brede groenstrook die de afscheiding verzorgt naar het naastgelegen terrein op nummer 126.

Voor de woning op nummer 124 zijn er geen belemmeringen. De afstand van het bouwblok tot de rand van het bedrijfsperceel is groter dan 10 meter.

Verlaging milieucategorie

Het mag duidelijk zijn dat de milieucategorie lager wordt in de nieuwe bestemming. De bestemming "autodemontagebedrijf" wordt van het terrein

afgehaald. Er komt een opslagbedrijf voor terug met milieucategorie 2. Dat is een aanzienlijk lagere milieucategorie.



Conclusie

De maximale en enige richtafstand bedraagt 10 meter voor geluid. Ten opzichte van het naastgelegen perceel op nummer 126 wordt deze afstand gehaald. De aanplant van een voldoende brede groenstrook zorgt hiervoor.

Voor de woning op nummer 124 zijn er geen belemmeringen. De afstand van het bouwblok tot de rand van het bedrijfsperceel is groter dan 10 meter.

3.15 Fokko Kortlanglaan 116, Eendenslachterij Tomassen

Wijziging

De wens is vergroting van het bouwpercentage binnen het bestaande bouwvlak van 80 naar 100%. Het gaat op deze locatie om een bestaande eendenslachterij. De extra uitbreiding in bouwmeters is bedoeld voor een koelhal aan de achterzijde. De uitbreiding krijgt de specifieke aanduiding 'opslag' in het bestemmingsplan.



Beoordeling

De uitgave Bedrijven en milieuzonering toetst de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor een pluimveeslachterij zijn de richtafstanden waaraan getoetst moet worden op grond van de uitgave, bij gemengd gebied, als volgt:

Pluimveeslachterij	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	50	0	50	30

Er vindt geen vergroting van het bouwvlak plaats maar er wordt slechts verzocht om een vergroting van het bouwpercentage van 80% naar 100%. De aanduiding 'opslag' op het achterste deel van het terrein kent een maximale milieucategorie 2. Daar hoort een richtafstand bij van maximaal 10 meter bij omgevingstype 'gemengd gebied'. Aan de achterzijde bijt de uitbreiding met de opslag de omliggende initiatieven niet. Het perceel in totaliteit wijzigt wel, ook in ruimtelijk opzicht. Hoewel de uitbreiding aan de achterzijde met een opslag geen andere initiatieven belemmert, moet ook het totale perceel beschouwd worden omdat er een ruimtelijke wijziging plaatsvindt.

Ruimtelijke beschouwing omgeving slachterij

Aan de voorzijde, langs de Fokko Kortlanglaan, liggen de woningen Fokko Kortlanglaan 112 en Fokko Kortlanglaan 120 binnen de richtafstand van 50 meter. Om die reden is het nodig dat nader gemotiveerd wordt dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is rond het perceel.



Geluid

De vergunningssituatie van het bedrijf geeft aan dat het bedrijf akoestisch momenteel aan zijn grenzen zit. Dit is vooral het gevolg van aan- en afrijdend transport. Een vergroting van het bouwpercentage impliceert een vergroting van het bedrijf. Als dat gepaard gaat met een vergroting van de productiecapaciteit is het goed denkbaar dat inherent hieraan het aantal transporten zal toenemen. De vraag is dan of het bedrijf akoestisch nog inpasbaar is. Om dit aan te tonen zal het bedrijf in de ruimtelijke onderbouwing aan moeten geven wat de plannen zijn met de bouwvlakvergroting. Als die plannen leiden tot een productievergroting zal het bedrijf akoestisch moeten aantonen dat het kan voldoen aan de akoestische grenswaarden.

Een ander aspect met een direct verband is dat de akoestische situatie momenteel geënt is op het feit dat de vrachtwagens het terrein aan de zuidzijde oprijden (via Tomassen Transport aan de Fokko Kortlanglaan 112) en het terrein verlaten via de noordzijde. Vrachtwagens rijden als het ware rond de slachterij. Uit het akoestische onderzoek bleek dat dit nodig was om te kunnen voldoen aan de akoestische grenswaarden. Wanneer alle vierkante meters worden bebouwd, lijkt het erop dat de mogelijkheid om rond te rijden komt te vervallen. Er ontstaat dan een akoestisch geheel andere situatie waarvan het de vraag is of deze voldoet aan de grenswaarden. Uit het initiatief Fokko Kortlanglaan 120-122 blijkt echter dat het de bedoeling is dat de vrachtwagens door de hal naar het nieuw verworven perceel op nummer 120-122 rijden. Hierdoor blijft er sprake van 'rondrijden' en lijkt, wanneer de aantallen vrachtwagens niet toenemen, dit initiatief zeer kansrijk.

Geur

Wanneer uitbreiding van het bouwpercentage betekent dat dit gepaard gaat met een vergroting van de productiecapaciteit, zal geuronderzoek moeten uitwijzen of het bedrijf, in zijn geheel beschouwd, nog kan voldoen aan de grenswaarden voor industrieel geur. In de ruimtelijke onderbouwing zal gemotiveerd moeten worden dat geur niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft.

Conclusies

Het ruimtelijke initiatief bevat momenteel nog te weinig informatie om conclusies te kunnen verbinden aan het woon- en leefklimaat rond de eendenslachterij. Wel worden bij een aantal milieuthema's de volgende kanttekeningen geplaatst.

De uitbreiding met opslag aan de achterzijde is geen belemmering voor de omliggende percelen. Deze opslag krijgt een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan. Er wordt maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De richtafstand die daarbij hoort is maximaal 10 meter.

Het gehele bedrijf is vanwege de ruimtelijke wijziging ook beschouwd. Wanneer de vergroting van het bouwpercentage betekent dat het bedrijf de productie vergroot en/of daarmee de mogelijkheid komt te vervallen om met vrachtwagens rond het bedrijf te rijden, ontstaat een akoestisch andere situatie dan momenteel vergund. Dit is van belang omdat het bedrijf op grond van de huidige vergunning maar net kan voldoen aan de akoestische grenswaarden. Een aanpassing van het bestemmingsplan zal ruimtelijk onderbouwd moeten worden met een akoestische motivering en/of rapportage om aan te tonen dat de wijzigingen niet leiden tot belemmeringen voor de omgeving en een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

Wanneer de aanpassing van het bestemmingsplan leidt tot een vergroting van de productiecapaciteit en/of het vervallen van de mogelijkheid om met vrachtwagens rond de slachterij te kunnen rijden, is de akoestische haalbaarheid twijfelachtig.

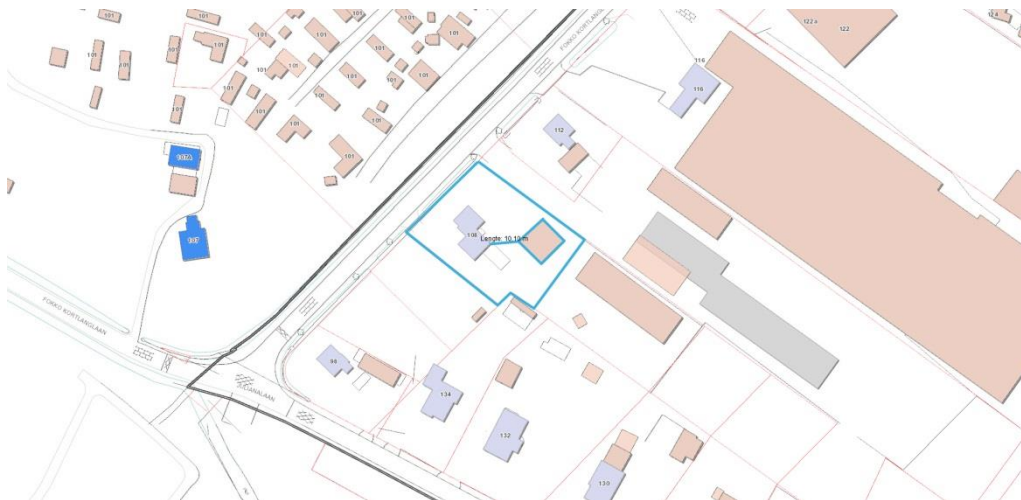
In de ruimtelijke onderbouwing zal voor geur eveneens gemotiveerd moeten worden dat dit aspect niet leidt tot belemmeringen voor de omgeving en een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft.



3.16 Fokko Kortlanglaan 108, Tomassen

Wijziging

Het perceel van de heer Tomassen, Fokko Kortlanglaan 108, is momenteel als woonbestemming opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. De heer Tomassen geeft aan al jaren een aannemingsbedrijf te hebben en wil dit in het bestemmingsplan graag geregeld zien.



Beoordeling

Het aannemingsbedrijf is op dit perceel bestemmingstechnisch nooit geregeld. Om die reden is het perceel als geconsolideerd woonperceel opgenomen in het voorontwerp. Een verkleuring naar een bedrijfsbestemming blijft in het bestemmingsplan beperkt tot de bedrijfshal die achter de woning is gerealiseerd. Deze hal is getoetst aan de richtafstanden van de uitgave Bedrijven en milieuzonering.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Aannemingsbedrijf met werkplaats b.o.< 1000m ²	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	0	0	10	0

Geluid

Wanneer alleen de hal een bedrijfsbestemming met maximaal milieucategorie 2 krijgt, dan kan uitgegaan worden van een richtafstand van 10 meter voor geluid. Die afstand geldt ook voor de eigen woning, waar de woonbestemming gehandhaafd blijft. De afstand van 10 meter is ten opzichte van de bestaande woning haalbaar. Het bouwvlak van de woning ligt momenteel anders geïmponeerd dan de woning zelf. Het advies is het bouwvlak voor deze woning in ieder geval buiten de richtafstand van 10 meter te houden.

Bij een bedrijf met deze omvang in combinatie met het bestemmen van slechts de hal als bedrijf bestaat er voor de omgeving geen vrees voor aantasting van het woon- en leefklimaat. De afstand van de hal tot de nieuw te realiseren woningen tussen Fokko Kortlanglaan 98 en Fokko Kortlanglaan 108 is ruim voldoende.

Wanneer het *gehele* perceel een bedrijfsbestemming krijgt, wordt *niet* voldaan aan de richtafstand. Eén van de twee woningen die tussen Fokko Kortlanglaan 98 en 108 geprojecteerd staan ligt dan binnen de richtafstand. Dit levert een onwenselijke situatie op.

Conclusie

Kansrijk. Het is mogelijk om de bedrijfshal te bestemmen als bedrijf. Dit levert geen belemmeringen op. De meest beperkende woning voor deze bedrijfshal is de eigen woning op nummer 108. Het advies voor deze woning is het bouwvlak anders te positioneren dan nu het geval is op de verbeelding (van 8 juni 2016). Door het bouwvlak buiten 10 meter van de hal neer te leggen wordt voldaan aan de richtafstanden. Voor het woon- en leefklimaat van de woningen tussen Fokko Kortlanglaan 98 en 108 hoeft niet te worden gevreesd, de afstand naar de bedrijfshal is méér dan 10 meter.

3.17 Fokko Kortlanglaan tussen 98 en 108, Bosch-Beekhuizen

Wijziging

In het huidige bestemmingsplan zijn deze gronden aangeduid als "erf". In het nieuwe bestemmingplan worden er twee bouwvlakken voor woningen mogelijk gemaakt.



Beoordeling

De twee nieuwe woningen worden tussen bestaande woningen in gebouwd. De rooilijn van de nieuwe woonhuizen komt niet dicht naar de weg dan de bestaande woningen. Omdat de nieuw geprojecteerde woningen aan drie zijden omsloten worden door woonerven, zijn er geen bedrijven waarvoor deze woningen als meest beperkend zullen optreden. Ten aanzien van de bedrijven aan de Fokko Kortlanglaan 112 en 116 is de woning Fokko Kortlanglaan 108 de meeste beperkende woning. Ten opzichte van het tegenover de woningen gelegen recreatieterrein worden de nieuwe woningen niet dichtbij geplaatst dan de bestaande woningen Fokko Kortlanglaan 98 en 108. Dat betekent dat er voor dit plan ten aanzien van de in de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering genoemde milieuaspecten geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Geen belemmeringen.

3.18 Julianalaan 123 Gederte-Bosch

Wijziging

De wijziging voorziet in een omschakeling van bestemming "recreatie" naar "horeca". Het plan staat de sloop van de vakantiewoningen voor en het uitbreiden van het horecagedeelte door de woonboerderij tot restaurant om te bouwen. De huidige cafetaria blijft bestaan en wordt verbonden met het restaurant.



Beoordeling

Op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering horen bij een horeca-functie zoals een restaurant/cafetaria de volgende richtafstanden:

Restaurant/snackbar	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	0	0	0	0



Bestemmingsplan De
Driehoek

Gevoelige objecten worden gevonden aan de overzijde van de Julianalaan. Hier ligt een woonlint met diverse woningen. Opvallend is echter dat bij omgevingstype "gemengd gebied" alle afstanden tot 0 meter gereduceerd zijn. Dat betekent dat op voorhand geen afstandsproblemen te verwachten zijn.

Woningen lint Julianalaan

De woningen aan de overzijde van de Julianalaan liggen allemaal op ruim voldoende afstand. Ook wanneer uitgegaan wordt van relevantie milieuthema's binnen het vergunningenspoor die te verwachten zijn bij restaurants (geluid en geur) zijn op voorhand geen problemen te verwachten. Het Activiteitenbesluit biedt dan voldoende mogelijkheden om overlast tegen te gaan door het treffen van technische voorzieningen.

Recreatiewoningen

Voor de twee dichtstbij gelegen recreatiewoningen geldt hetzelfde als voor de woningen aan de Julianalaan. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Op voorhand zijn geen problemen te verwachten.

De praktijk wijst uit dat voor het onderwerp geur in het vergunningenspoor vaak goede oplossingen voorhanden zijn. Ten aanzien van geluid zal moeten worden onderzocht wat het effect is op de recreatiewoningen. Met name het komen en gaan van bezoekers en het dichtslaan van autoportieren wil nog wel eens voor problemen zorgen.

Terrein 's Heeren Loo

Aan de achterzijde wordt het plan begrenst door een beboste zone op het terrein van 's Heeren Loo. Deze zone is breed en niet gevoelig voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

In het ruimtelijke spoor zijn op voorhand geen problemen te verwachten.

3.19 Julianalaan 130, Van Strijland-Hamstra

Wijziging

De wijziging bestaat aan het toekennen van de woonfunctie op het achter terrein. Dit gedeelte is momenteel nog bestempeld als "agrarisch". Er wordt op dit gedeelte geen bouwvlak toegekend waardoor er geen gevoelige objecten worden gecreëerd in de richting van de achterliggende bedrijven. Om die reden bestaan er geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Conclusie

Geen belemmeringen.

BIJLAGE 1, GEURBEREKENINGEN TIMMER, OUDE NIJKERKERWEG 159



Bestemmingsplan De
Driehoek

Aanleiding

1. Door de gemeente Ermelo is verzocht om geurberekeningen te beschouwen. De geurberekeningen hebben betrekking op het adres Oude Nijkerkerweg 159 in Ermelo, een kalverhouderij in eigendom van de familie Timmer.

Het bedrijf heeft plannen om het bedrijf toekomstbestendig te maken en wil daartoe uitbreiden in het aantal kalveren. Adviesbureau VanWestreenen heeft daartoe geurberekeningen aangeleverd. Gerekend is met de gewenste veebezetting voor de toekomst.

De eerste geurberekeningen zijn door VanWestreenen aangeleverd bij ODNV op 27 februari 2015. Op deze geurberekeningen is op 2 april een advies teruggekoppeld aan de gemeente Ermelo waarin vooral is ingegaan op de uitgangspunten die in de geurberekening zijn gehanteerd en het feit dat de woning Oude Nijkerkerweg 161 als geurgevoelig object dient te worden meegenomen.

Op 28 april is er reactie gekomen op het ODNV advies van VanWestreenen waarbij de strekking was dat men blijft bij de uitgangspunten zoals die in eerste instantie zijn gehanteerd, met een paar kleine wijzigingen. Daarop zijn de twee belangrijkste zaken waarover verschil van mening heerst door mij voorgelegd aan Infomil. Deze twee zaken hebben betrekking op:

- de emissiepunthoogte van de stallen;
- de gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van het biobed.

Antwoord van Infomil ten aanzien van de uitgangspunten

De vragen aan Infomil zijn als volgt omschreven:

Een kalverhouderij in Ermelo is haar mogelijkheden om uit te breiden aan het verkennen. De gemeente Ermelo heeft ons, Omgevingsdienst Noord-Veluwe, gevraagd de geurberekening te toetsen. Ik kom daarin uitgangspunten tegen die mogelijk afwijken van de handreiking V-stacks vergunning. Die afwijkingen heb ik teruggekoppeld met de adviseur (opsteller van de geurberekening) en op die memo is inmiddels weer een verklaring gekomen van de adviseur. In die verklaring wordt een uitleg gegeven over de gekozen uitgangspunten. Vanwege twijfel leg ik de gehanteerde uitgangspunten graag voor ter toetsing. De feitelijke vraag is dan ook of de gehanteerde uitgangspunten in de geurberekeningen van de adviseur correct zijn. De meeste twijfel daarbij heb ik bij de gehanteerde emissiepunthoogten van de natuurlijk geventileerde stallen en het feit dat een stal is aangesloten op een biobed die niet voorkomt in de RAV.

De aan Infomil gestelde vragen zijn:

Hoofdvraag: welke uitgangspunten om V-Stacks mee te vullen moeten in deze situatie gehanteerd worden?

- klopt het dat de emissiepunthoogte door de adviseur juist is gekozen en dat de redenatie erachter klopt? Er wordt namelijk een gemiddelde genomen tussen ventilatiekleppen en roldeuren en nokhoogte. In mijn beleving zou de open nok de emissiehoogte bepalen.

- Zijn de uitgangspunten ten aanzien van het niet in de RAV voorkomende biobed juist? Volgens mij zou beter aangesloten worden bij de defaultwaardes van de handreiking voor een natuurlijk geventileerde stal. Nu wordt gerekend alsof het een liggende luchtwater zou zijn. De diameter is berekend, maar de snelheid wordt default genomen. Oftewel, wat zijn hier de juiste te nemen uitgangspunten voor de berekening?

In antwoord op uw vraag geven wij de volgende informatie:

- Voor de bepaling van de emissiepunthoogte dient het gemiddelde tussen nok, roldeuren en inlaat te worden genomen, zie par 3.11.3 pag. 24 handleiding V-stacks. De adviseur hanteert hier dus de juiste uitgangspunten.

- Ten aanzien van de uitgangspunten van de RAV voor het biobed; dit kan worden beschouwd als één grote uitstroomopening met verticale uitstroom waarbij als hoogte kan worden gehanteerd een hoogte van 1,5 meter met een snelheid van 0,4 m/s en een diameter van 1,4 m. Eén en ander is ingegeven door de randvoorwaarden van het model; voor de hoogte is dat 1,5 m en voor de uittreesnelheid 0,4 m/s. Om de verhoogde uittreesnelheid (0,04 versus 0,4) realistisch te compenseren kan de diameter met een factor 10 worden verkleind. voor de plaats van het emissiepunt dient dan het midden van het biobed worden aangehouden. Omdat aan het biobed geen voorlopige emissiefactor is toegekend, kan er geen emissiereductie voor geur aan het systeem worden toegekend. Het stalsysteem is daarom bepalend voor de geuremissiefactor.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Ten aanzien van het biobed is er een verschil in uitgangspunten. Om die reden is een berekening uitgevoerd om te bepalen wat de verschillen zijn als de uitgangspunten van Infomil worden gehanteerd.

Geurberekeningen

In de bijlagen bij dit advies zijn twee geurberekeningen opgenomen.

- De vergunde geursituatie met de uitgangspunten zoals die door VanWestreenen zijn gehanteerd;
- De vergunde geursituatie met de uitgangspunten zoals die door Infomil worden voorgesteld ten aanzien van de stal met het biobed.

Wanneer de uitkomsten vergeleken worden, is zichtbaar dat de verschillen uiterst klein zijn. De uitgangspunten van Infomil geven een miniem lichtere geurbelasting dan de uitgangspunten zoals VanWestreenen die hanteert. De verschillen zijn dermate klein dat ze verwaarloosbaar zijn.

Toch is het advies om de uitgangspunten van Infomil aan te houden omdat die ingegeven zijn door de randvoorwaarden die het rekenmodel stelt aan een correcte berekening. De verschillen zijn echter dermate klein dat dit geen halszaak hoeft te worden.

Conclusie

Ten aanzien van de emissiepunthoogte van de conventionele stallen zijn de juiste uitgangspunten gehanteerd.

Ten aanzien van het biobed worden door Infomil afwijkende uitgangspunten voorgesteld. Die hebben te maken met de randvoorwaarden waarop het rekenmodel is geënt. Infomil stelt voor:

- een uittreesnelheid van 0,4 m/s (net als de berekening van VanWestreenen)
- een emissiepunthoogte van 1,5 meter (0,4 in de berekening van VanWestreenen)
- een emissiepuntdiameter van 1,4 (in plaats van 14,0 in de berekening van VanWestreenen)

Het advies is in de geurberekeningen de uitgangspunten zoals Infomil die voorstelt aan te houden en daarmee te rekenen in de vergunde situatie. De reden hiervoor is dat Infomil stelt dat deze uitgangspunten beter aansluiten bij de randvoorwaarden die het rekenmodel stelt aan invoergegevens.

Wanneer deze uitgangspunten in het rekenmodel worden ingevoerd, is het resultaat dat de verschillen in geurbelasting op de geurgevoelige objecten erg klein zijn in vergelijking met de resultaten wanneer de uitgangspunten van VanWestreenen worden ingevoerd. De verschillen zijn zo klein, dat deze vrijwel verwaarloosbaar zijn (0,1 tot 0,2 odour per geurgevoelig object). Het advies is dan ook aan te sluiten bij de uitgangspunten van Infomil. De verschillen zijn echter dermate klein dat dit geen halszaak hoeft te worden.

Berekening 1

Naam van de berekening: ODNV Timmer vergund,
uitgangspunten VanWestreenen 1 juni 2015

Gemaakt op: 1-06-2015 15:37:49

Rekentijd: 0:00:23

Naam van het bedrijf: Oude Nijkerkerweg 159

Berekende ruwheid: 0,69 m

Meteo station: Eindhoven



Bestemmingsplan De
Driehoek

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal H	170 325	480 961	4,9	5,3	0,50	0,40	9 861
2	Stal J biobed	170 287	481 024	0,4	3,6	14,00	0,40	8 829
3	Stal J	170 287	480 991	2,4	3,6	0,50	0,40	7 049

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	O. Nijk 169	170 443	481 140	14,0	4,3
5	O. Nijk 128	170 439	481 029	14,0	6,8
6	O. Nijk 120	170 449	480 940	14,0	6,7
7	O. Nijk 118a	170 462	480 926	14,0	5,7
8	O. Nijk 112	170 402	480 841	14,0	5,2
9	O. Nijk 147	170 322	480 881	14,0	10,9
10	O. Nijk 145	170 313	480 857	14,0	7,9
11	Julianalaan 104	170 226	480 839	14,0	4,8
12	O. Nijk 171	170 393	481 210	14,0	3,6
13	Lokhorstweg 27	170 546	481 028	3,0	3,1

14	Binnenveld 42	170 543	480 992	3,0	3,2
15	O. Nijk 114	170 499	480 835	14,0	2,9
16	O. Nijk 110	170 362	480 744	14,0	2,4
17	Julianalaan 96	170 303	480 760	14,0	3,1
18	Julianalaan 98	170 277	480 777	14,0	3,4
19	Julianalaan 100	170 244	480 788	14,0	3,4
20	Julianalaan 116	170 147	480 880	14,0	4,1
21	Julianalaan 120	170 108	480 909	14,0	3,7
22	Julianalaan 123	170 058	480 886	14,0	2,5
23	Julianalaan 126	170 063	480 961	14,0	2,8
24	Julianalaan 128	170 045	480 964	14,0	2,4
25	FKL 124	170 100	481 184	14,0	3,0
26	FKL 126	170 104	481 203	14,0	2,9
27	FKL 128	170 119	481 218	14,0	2,8
28	Rand camp zuik FKL1	170 177	481 144	14,0	5,7
29	Rand camp zuik FKL2	14	540 000	0,0	0,0
30	Rand camp zuik FKL3	170 256	481 215	14,0	3,7
31	Rand camp zuid FKL4	170 284	481 241	14,0	3,4
32	Lokhorstweg 34	170 588	481 139	3,0	2,0
33	Lokhorstweg 30	170 660	481 157	3,0	1,4
34	Hoenderweg 19	170 630	480 857	3,0	1,7
35	Hoenderweg 17	170 631	480 830	3,0	1,5
36	Hoenderweg 15 a/c	170 638	480 808	3,0	1,4
37	Hoenderweg 15	170 636	480 792	3,0	1,4
38	Hoenderweg 13	170 640	480 773	3,0	1,3
39	Julianalaan 130	170 008	480 984	14,0	1,8
40	Julianalaan 132	169 973	481 000	14,0	1,4
41	Julianalaan 134	169 952	481 011	14,0	1,3
42	FKL 108	169 959	481 067	14,0	1,4
43	FKL 112	169 990	481 097	14,0	1,7



Bestemmingsplan De Driehoek

44	FKL 116	170 040	481 118	14,0	2,3
45	FKL 120	170 055	481 163	14,0	2,5
46	FKL 127	170 099	481 317	14,0	1,7
47	FKL 132	170 167	481 262	14,0	2,4
48	FKL 140	170 227	481 329	14,0	1,8
49	FKL 146	170 285	481 381	14,0	1,6
50	Rand camp noord FKL1	169 956	481 149	14,0	1,4
51	Rand camp noord FKL2	170 001	481 194	14,0	1,8
52	Rand camp noord FKL3	170 044	481 240	14,0	2,0
53	FKL 158	170 481	481 364	14,0	1,5
54	Middelerf 10	170 567	481 334	14,0	1,4
55	FKL 98	169 914	481 020	14,0	1,0
56	FKL 107	169 865	481 058	14,0	0,9
57	FKL 107a	169 860	481 091	14,0	0,9
58	FKL 121	169 970	481 310	14,0	1,3
59	Stakenbergerhout 116	169 861	481 429	14,0	0,8
60	FKL 133	170 170	481 374	14,0	1,4
61	FKL 135	170 201	481 385	14,0	1,4
62	O. Nijk 161	170 372	481 005	14,0	15,0



Bestemmingsplan De
Driehoek

Berekening 2

Naam van de berekening: ODNV Timmer situatie vergund
uitgangspunten Infomil 1 juni 2015



Gemaakt op: 1-06-2015 15:53:19

Rekentijd: 0:00:33

Bestemmingsplan De
Driehoek

Naam van het bedrijf: Oude Nijkerkerweg 159

Berekende ruwheid: 0,69 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens :

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Stal H	170 325	480 961	4,9	5,3	0,50	0,40	9 861
2	Stal J biobed	170 287	481 024	1,5	3,6	1,40	0,40	8 829
3	Stal J	170 287	480 991	2,4	3,6	0,50	0,40	7 049

Geur gevoelige locaties:

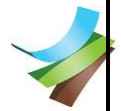
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	O. Nijk 169	170 443	481 140	14,0	4,2
5	O. Nijk 128	170 439	481 029	14,0	6,8
6	O. Nijk 120	170 449	480 940	14,0	6,7
7	O. Nijk 118a	170 462	480 926	14,0	5,7
8	O. Nijk 112	170 402	480 841	14,0	5,2
9	O. Nijk 147	170 322	480 881	14,0	10,8
10	O. Nijk 145	170 313	480 857	14,0	7,8
11	Julianalaan 104	170 226	480 839	14,0	4,8
12	O. Nijk 171	170 393	481 210	14,0	3,6
13	Lokhorstweg 27	170 546	481 028	3,0	3,1

14	Binnenveld 42	170 543	480 992	3,0	3,1
15	O. Nijk 114	170 499	480 835	14,0	2,9
16	O. Nijk 110	170 362	480 744	14,0	2,4
17	Julianalaan 96	170 303	480 760	14,0	3,1
18	Julianalaan 98	170 277	480 777	14,0	3,3
19	Julianalaan 100	170 244	480 788	14,0	3,4
20	Julianalaan 116	170 147	480 880	14,0	4,0
21	Julianalaan 120	170 108	480 909	14,0	3,6
22	Julianalaan 123	170 058	480 886	14,0	2,5
23	Julianalaan 126	170 063	480 961	14,0	2,7
24	Julianalaan 128	170 045	480 964	14,0	2,3
25	FKL 124	170 100	481 184	14,0	3,0
26	FKL 126	170 104	481 203	14,0	2,8
27	FKL 128	170 119	481 218	14,0	2,8
28	Rand camp zuik FKL1	170 177	481 144	14,0	5,6
29	Rand camp zuik FKL2	170 226	481 181	14,0	4,7
30	Rand camp zuik FKL3	170 256	481 215	14,0	3,6
31	Rand camp zuid FKL4	170 284	481 241	14,0	3,4
32	Lokhorstweg 34	170 588	481 139	3,0	2,0
33	Lokhorstweg 30	170 660	481 157	3,0	1,4
34	Hoenderweg 19	170 630	480 857	3,0	1,7
35	Hoenderweg 17	170 631	480 830	3,0	1,5
36	Hoenderweg 15 a/c	170 638	480 808	3,0	1,4
37	Hoenderweg 15	170 636	480 792	3,0	1,4
38	Hoenderweg 13	170 640	480 773	3,0	1,3
39	Julianalaan 130	170 008	480 984	14,0	1,8
40	Julianalaan 132	169 973	481 000	14,0	1,4
41	Julianalaan 134	169 952	481 011	14,0	1,3
42	FKL 108	169 959	481 067	14,0	1,4
43	FKL 112	169 990	481 097	14,0	1,7



Bestemmingsplan De Driehoek

44	FKL 116	170 040	481 118	14,0	2,3
45	FKL 120	170 055	481 163	14,0	2,5
46	FKL 127	170 099	481 317	14,0	1,7
47	FKL 132	170 167	481 262	14,0	2,4
48	FKL 140	170 227	481 329	14,0	1,8
49	FKL 146	170 285	481 381	14,0	1,6
50	Rand camp noord FKL1	169 956	481 149	14,0	1,4
51	Rand camp noord FKL2	170 001	481 194	14,0	1,8
52	Rand camp noord FKL3	170 044	481 240	14,0	1,9
53	FKL 158	170 481	481 364	14,0	1,5
54	Middelerf 10	170 567	481 334	14,0	1,4
55	FKL 98	169 914	481 020	14,0	1,0
56	FKL 107	169 865	481 058	14,0	0,9
57	FKL 107a	169 860	481 091	14,0	0,9
58	FKL 121	169 970	481 310	14,0	1,3
59	Stakenbergerhout 116	169 861	481 429	14,0	0,8
60	FKL 133	170 170	481 374	14,0	1,4
61	FKL 135	170 201	481 385	14,0	1,4
62	O. Nijk 161	170 372	481 005	14,0	14,8



Bestemmingsplan De
Driehoek

BIJLAGE 2, nadere toelichting OUDE NIJKERKERWEG 169

Wijziging

Voor het perceel Oude Nijkerkerweg 169 is uiteindelijk geen initiatief ingediend. Wel is door de gemeente Ermelo verzocht inzichtelijk te maken wat de mogelijkheden voor het perceel zijn nu is gebleken dat de huidige bestemming (intensieve veehouderij) op het perceel niet meer mogelijk lijkt.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Beoordeling

Het perceel heeft te maken met de westelijk gelegen woonbestemming Oude Nijkerkerweg 171. Daarnaast is het tuincentrum ten zuiden van de locatie van belang.

Oude Nijkerkerweg 171

Hier betreft het een woonlocatie. Wanneer het bouwvlak van de woning op nummer 171 buiten 10 meter is gelegen van de rand van het perceel op nummer 169, zijn activiteiten tot en met milieucategorie 2 mogelijk. Dit is in lijn met de zwaarte van de milieucategorieën die ook elders in De Driehoek worden toegestaan.

Oude Nijkerkerweg ongenummerd, tuincentrum

Wanneer aan Oude Nijkerkerweg 169 een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning wordt toegestaan, is de bedrijfswoning een gevoelig object voor het tuincentrum. Dat is het echter nu ook al. Herbouw van de bedrijfswoning moet ten minste op meer dan tien meter van de rand van het perceel van het tuincentrum plaatsvinden. De huidige woning echter, ligt binnen 10 meter. Dat is ook bij de beoordeling van het tuincentrum al aangegeven.

Een eventuele bedrijfsbestemming op Oude Nijkerkerweg 169 moet voorts rekening houden met de bedrijfswoning van het tuincentrum. Wanneer die bedrijfswoning op minder dan 10 meter van de perceelgrens van nummer 169 ligt, dan werkt deze woning beperkend. De omvang van het perceel op nummer 169 is echter dusdanig dat dit niet per definitie een probleem hoeft te zijn. Met zonering is hier nog het nodige te repareren in een dergelijk geval.

Een bedrijvenbestemming tot en met milieucategorie 2 lijkt derhalve een goede kans van slagen te hebben.

BIJLAGE 3, nadere beschouwing FOKKO KORTLANGLAAN 128

Wijziging

Fokko Kortlanglaan 128 betreft een bedrijf in de handel en reparatie van motoren, brommers en scooters. Het bedrijfje is al jaren gevestigd op deze locatie maar het perceel betreft een woonbestemming. De gemeente Ermelo heeft verzocht te onderzoeken wat de consequenties zijn als hier een bedrijfsbestemming wordt toegekend. Voor dit perceel is geen initiatief ingediend. De door Ermelo gestelde vraag is als volgt:

wat zijn de voors en tegens van het behoud van een woonbestemming of juist het toekennen van een bedrijfsbestemming?

Beoordeling

Woonbestemming

Wanneer de woonbestemming wordt geconsolideerd, dan levert dit voor de omliggende percelen geen belemmeringen op. Het betreft rondom het perceel slechts woonbestemmingen en een recreatiebestemming. Het levert wel een strijdige situatie op waar feitelijk een bedrijf is gevestigd op een foutieve bestemming. De vraag is of dat wenselijk is. Wellicht kan een oplossing gezocht worden in "bedrijf aan huis".

Bedrijfsbestemming

Wanneer er een bedrijfsbestemming wordt toegekend, dan gelden afstanden op grond van Bedrijven en milieuzonering. De enige relevante afstand is 10 meter voor geluid. Dit levert mogelijk een probleem op met de recreatiewoningen aan de achterzijde behorend bij nummer 126 (Bosch). In ieder geval is de afstand tot de perceelgrens te kort. In dat geval zal nader onderzoek moeten uitwijzen of de situatie toelaatbaar is. Op voorhand is daar op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering geen uitsluitsel over te geven. Gelet op het feit dat het bedrijf er al jaren zit, lijkt het gerechtvaardigd dit in ieder geval te (laten) onderzoeken.



Bestemmingsplan De
Driehoek