

Ruimtelijke onderbouwingen

## **Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplan De Driehoek 2016**

*Gemeente Ermelo*



**Teus'Advies**  
Advies in ruimtelijke ordening

## Algemene gegevens

### Omschrijving

Bundeling van ruimtelijke onderbouwingen voor nieuwe particuliere initiatieven c.q. ontwikkelingen voor en bij bestemmingsplan De Driehoek van de gemeente Ermelo

### Opdrachtgever

Gemeente Ermelo  
Postbus 500  
3850 AM Ermelo

### Opsteller

Teus' Advies  
Ambon 10  
3772 ZV Barneveld  
T 06-15658065  
E [teus@teusadvies.nl](mailto:teus@teusadvies.nl)  
W [www.teusadvies.nl](http://www.teusadvies.nl)

### Datum | status | versie

8 maart 2018 | definitief | 2.1



Teus' Advies

# Inhoudsopgave

1.	Fokko Kortlanglaan tussen 98 en 108.....	3
2.	Fokko Kortlanglaan 108 .....	5
3.	Fokko Kortlanglaan 120-122 en 124.....	6
4.	Fokko Kortlanglaan 126 .....	8
5.	Fokko Kortlanglaan 128 .....	10
6.	Fokko Kortlanglaan 132 en Oude Nijkerkerweg naast 161 .....	11
7.	Fokko Kortlanglaan 140 .....	14
8.	Fokko Kortlanglaan 150-152 .....	16
9.	Kolbaanweg 125.....	19
10.	Oude Nijkerkerweg 116-118.....	20
11.	Oude Nijkerkerweg 118a.....	21
12.	Oude Nijkerkerweg 153.....	23
13.	Oude Nijkerkerweg 159.....	25
14.	Oude Nijkerkerweg 159a.....	27
15.	Oude Nijkerkerweg 171.....	28
16.	Julianalaan 100, 104 en 116 en Oude Nijkerkerweg 145, 147 en deels 153 .....	29
17.	Julianalaan 123.....	31
18.	Julianalaan 130.....	33
	<b>Bijlagen.....</b>	<b>34</b>
Bijlage 1	Oude Nijkerkerweg 159: geuronderzoek .....	35
Bijlage 2	Oude Nijkerkerweg 159: onderzoek fijn stof .....	36

# 1. Fokko Kortlanglaan tussen 98 en 108

## 1.1 Beschrijving initiatief

Deze gronden zijn in het geldende bestemmingsplan aangeduid als 'erf'. Verzocht is om hier de bouw van twee woningen toe te staan. De gemeente heeft in het verleden de toezegging gedaan dat op deze locatie twee woningen gebouwd mogen worden ter compensatie van gesloopte noodwoningen, mits er geen milieutechnische belemmeringen uit onderzoeken naar voren komen.



*Uitsnede verbeelding met de twee nieuwe woonpercelen rood omkaderd*

## 1.2 Milieuzonering

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is dit plan beoordeeld. De woningen worden tussen de bestaande woningen in gebouwd. Omdat de nieuw geprojecteerde woningen aan drie zijden omsloten worden door woonpercelen, zijn er geen bedrijven waarvoor de nieuwe woningen als meest beperkend zullen optreden. Ten opzichte van het tegenover de woningen gelegen recreatieterrein worden de nieuwe woningen niet dichterbij geplaatst dan de bestaande woningen Fokko Kortlanglaan 98 en 108. Er zijn voor dit plan ten aanzien van de in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering genoemde milieuaspecten geen belemmeringen.

## 1.3 Geluid

Uit het akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit van de Omgevingsdienst Noord Veluwe, d.d. 17 oktober 2017 blijkt dat ter plaatse van deze woningen de geluidbelasting vanwege verkeer op de Fokko Kortlanglaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en hoger is dan de maximale waarde waarvoor een hogere grenswaarde kan worden verleend. Het is derhalve noodzakelijk de voorgevels als dove gevel uit te voeren. Dat is in het bestemmingsplan juridisch geborgd.

Voor het overige zijn er geen belemmeringen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemming.

## **2. Fokko Kortlanglaan 108**

Op 14 april 2013 is vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor het uitoefenen van een timmer- en aannemersbedrijf met een schuur, à 256 m<sup>2</sup> groot, bij de woning aan de Fokko Kortlanglaan 108. Nadien is de betreffende schuur verkocht, zodat deze geen onderdeel meer uitmaakt van het genoemde perceel. De bewoner van de woning aan de Fokko Kortlanglaan 108 is het timmer- en aannemersbedrijf vervolgens gaan uitoefenen in een ander bijgebouw bij de woning. Dat bijgebouw meet 150 m<sup>2</sup>. Daarmee heeft de activiteit een te groot grondbeslag om aangemerkt te kunnen worden als een regulier bedrijf aan huis. Evenwel is bedrijfsactiviteit ruimtelijk inpasbaar en is de ruimtelijke uitstraling niet significant anders dan een regulier bedrijf aan huis binnen een woonbestemming. Ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het aanwezige bedrijf inpasbaar gebleken. Dat blijkt uit het onderzoek naar milieuzoneringen (d.d. 11 oktober 2017) dat de ODNV heeft uitgevoerd. De afstand tot omliggende, milieugevoelige functies is voldoende groot. Het aanwezige bedrijf aan huis in de vorm van een timmer- en aannemersbedrijf van maximaal 150 m<sup>2</sup> wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt door deze uitzondering aan te duiden op de verbeelding en hier een specifieke regeling voor op te nemen. Deze ruimte kan niet voor een andersoortig bedrijf worden gebruikt.

## **3. Fokko Kortlanglaan 120-122 en 124**

### **3.1 Aanleiding**

Voor de percelen Fokko Kortlanglaan 120-122 en 124 is een plan ingediend voor de herontwikkeling van de percelen. Het betreft het voormalige terrein van Autocentrum Ermelo, een autodemontagebedrijf met opslag en verkoop van vuurwerk. In het initiatief worden de bestaande rechten ingeleverd, te weten de onherroepelijke bouwvergunning voor het bouwen van 17 recreatiewoningen, ten gunste van het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten, te weten opslag en de technische dienst van de eendenslachterij.

Op de percelen is momenteel circa 1.630 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig, waaronder naast bedrijfsgebouwen ook een woning en een (verplaatsbare) recreatiewoning. De afgelopen jaren is het terrein reeds flink opgeschoond; de autosloperij is verdwenen, enkele gebouwen zijn gesloopt en bestaande gebouwen zijn opgeknapt. Het bestaande bebouwingspercentage bedraagt voor het hele plangebied circa 12%.

### **3.2 Beoogde situatie**

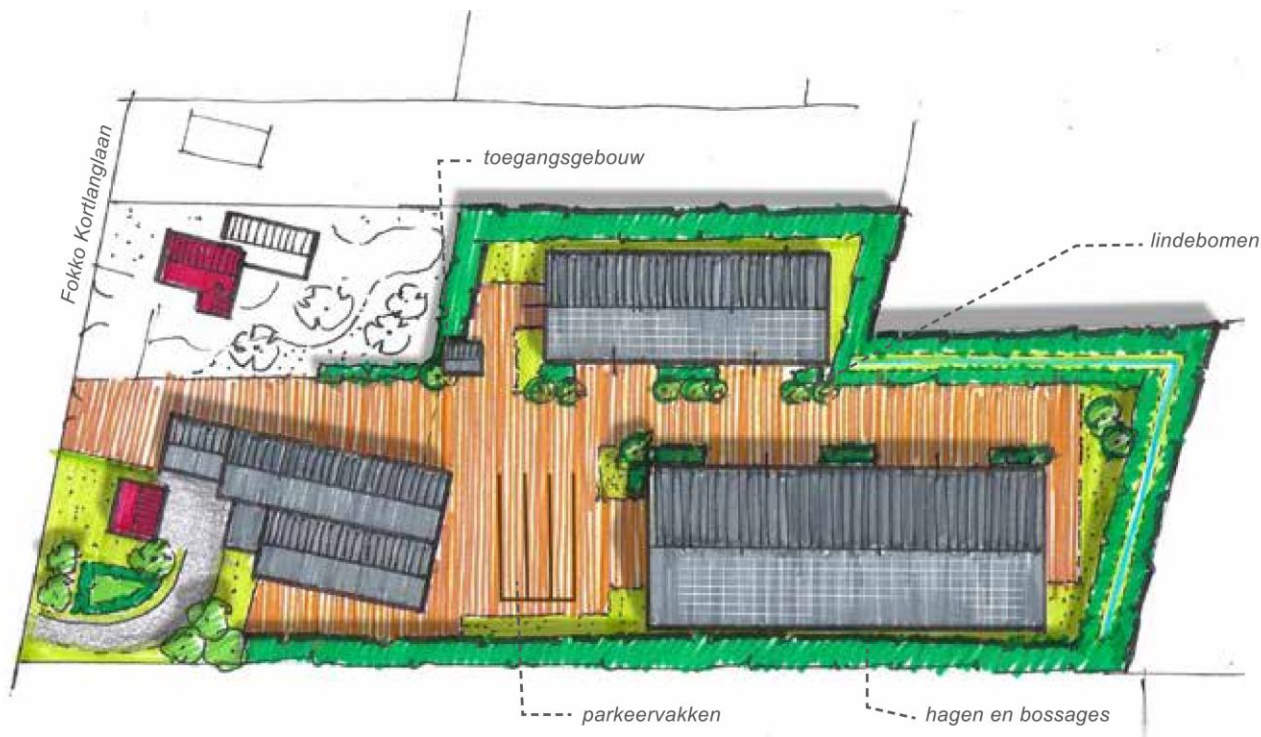
De bedrijfsbestemming wordt uitgebreid door de bestemming van het terrein gelegen achter de woning op nummer 124, waar ruimte lag voor 17 recreatiewoningen, te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. De woonbestemming van de woning op nummer 124 wijzigt niet.

Het plan gaat uit van het realiseren van twee opslagloodsen op de achterterreinen van de percelen Fokko Kortlanglaan 122 en 124, met een omvang van circa 2.000 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup>. De nieuwe loodsen worden gebruikt voor de opslag. In de noordelijke hal wordt daarnaast in een technische dienst voorzien. Dit betreft een werkplaats voor de reparatie van machines en onderdelen die in de eendenslachterij worden gebruikt. Daarnaast wordt een portierslodge gerealiseerd (verbouwing van de bestaande, verplaatsbare recreatiewoning) met een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>.

De percelen en de randen van de percelen worden aangeplant met hagen en bossages (gebiedseigen beplanting). De aanwezige bomen blijven bestaan. Aan de zuidwestzijde zal een metalen schutting worden afgeschermd door middel van hagen. Op het middenterrein tussen de toekomstige loodsen is ook voldoende ruimte voor groene beplanting. Hierbij wordt gedacht aan het plaatsen van bomen (bijvoorbeeld lindebomen). Hiermee wordt de landschappelijke kwaliteit van het gebied versterkt.

De verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie zullen niet substantieel toenemen. Op het terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig en ook voldoende ruimte voor het laden en lossen. Doordat de parkeervakken achter de bestaande bebouwing worden geplaatst is een zichtlijn mogelijk vanaf de Fokko Kortlanglaan naar het achterliggende landschap.

De eisen aan de landschappelijke inpassing worden vastgelegd in het beeldkwaliteitplan (bijlage 4 van de planregels) en in anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemer(s).



Schetsontwerp nieuwe situatie

### 3.3 Milieuzonering

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is dit initiatief beoordeeld. De bestemming wijzigt naar een bedrijfsbestemming waar maximaal milieucategorie 2 toegestaan is. Het bedrijf wordt hoofdzakelijk geschikt gemaakt voor opslag en de beoogde werkplaats.

Er moet rekening gehouden worden met een richtafstand van 10 m naar het voormalig recreatieterrein aan Fokko Kortlanglaan 126, waar wonen is beoogd. Tussen beide percelen wordt een groenbuffer van minimaal 10 m breedte aangelegd die bestemd wordt als 'Groen'. De afstand tot de woning op nummer 124 is groot genoeg. Zodoende zijn er geen belemmeringen.

De voorgestelde bedrijfsfunctie is gelet op de historie van het perceel Fokko Kortlanglaan 122 en op het naastgelegen bedrijf op Fokko Kortlanglaan 116 goed te verantwoorden. De milieutechnische uitstraling die de nieuwe functie met zich meebrengt, is zeer beperkt van aard en vormt een buffer ten opzichte van het naastgelegen bedrijf dat wel een forsere (milieutechnische) impact op de omgeving heeft. Dit in tegenstelling tot de functie 'autosloperij' die op basis van het geldende bestemmingsplan gerealiseerd kan worden. Die functie betreft niet alleen een landschappelijke ongewenste functie, maar kan ook vanuit milieutechnisch oogpunt belemmerend werken voor omliggende initiatieven voor herontwikkeling, gericht op woningbouw.



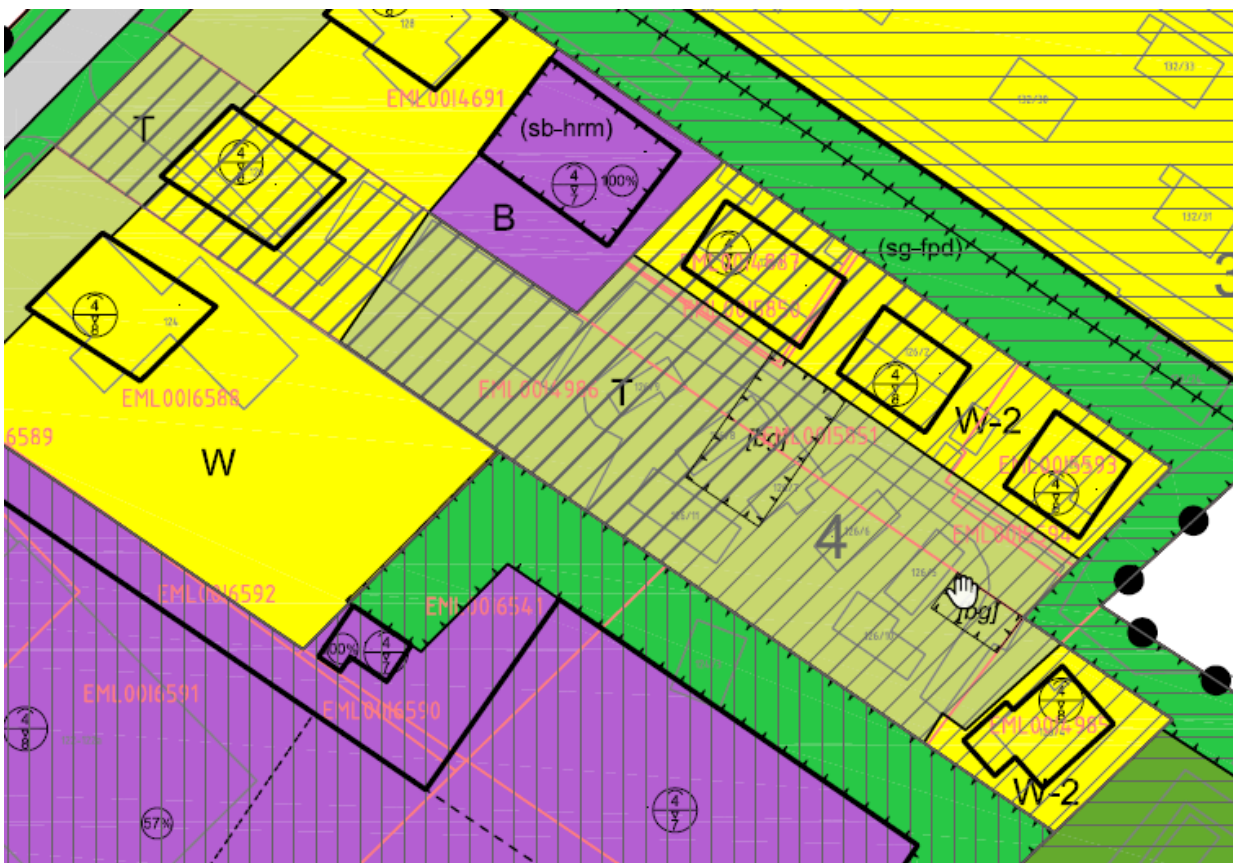
## 4. Fokko Kortlanglaan 126

### 4.1 Bestaande situatie

De Fokko Kortlanglaan 126 is momenteel in gebruik als kleinschalig recreatieterrein. Er zijn elf recreatiewoningen aanwezig. Twee woningen daarvan mogen permanent bewoond worden. Het terrein heeft nu de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie 1'. De woning aan de voorzijde van het terrein, de woning Fokko Kortlanglaan 126, heeft een woonbestemming.

### 4.2 Beoogde situatie

Door initiatiefnemer is het verzoek ingediend om zijn recreatiewoningenterrein op te heffen en vier reguliere woonbestemmingen te verkrijgen. 7 recreatiewoningen worden geamoveerd om een kwaliteitsverbetering te bereiken. De overige 4 worden behouden, waaronder de 2 die reeds permanent bewoond mogen worden. Het terrein wordt opgeschoond en opnieuw verkaveld. De infrastructuur wordt rechtgetrokken, met aan het einde van de erftoegangsweg een keerlus. Het terrein wordt groen aangekleed met hagen en bomen. Voor meer groene inrichtingsmaatregelen is geen aanleiding. Vanwege het groen op de aangrenzende percelen is de landschappelijke inpassing van terrein reeds van voldoende niveau. Door de extensivering van het terrein wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering bereikt.



*Uitsnede verbeelding*

De toekomstige situatie van het perceel kent geen verblijfsrecreatie meer. Deze bestemming van de percelen wordt gewijzigd naar wonen. De infrastructuur en het gemeenschappelijk groen zal in gedeeld eigendom blijven, waardoor het geheel een besloten 'hofachtig' karakter krijgt. De bebouwing in de nieuwe situatie bestaat uit een viertal woningen die nu reeds aanwezig zijn. Er zullen géén nieuwe woningen worden bijgebouwd. De drie woningen die tegen de noordelijke perceelsgrens zijn gesitueerd

krijgen een (beperkte) uitbreidingsmogelijkheid. Voorzien is in twee parkeerplaatsen bij elke woning en vijf parkeerplaatsen in het middengebied. Het bebouwingspercentage op het perceel gaat van 25,5% naar minder dan 20%.

### **4.3 Milieuzonering**

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is dit initiatief beoordeeld. Verder is dit initiatief ook beschouwd in het akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit van de Omgevingsdienst Noord Veluwe, d.d. 17 oktober 2017.

Wanneer de bestemming wordt aangepast naar 'Wonen' waarbij een aantal woningen mogelijk wordt gemaakt, moet worden getoetst aan de richtafstanden. Daarbij moet rekening gehouden worden met twee bedrijven. Het betreft Rozendaal 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 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 zeer kort. Feitelijk wijzigt het beoordelingskader niet maar een wezenlijke wijziging van bestemming rechtvaardigt een motivatie ten aanzien van bedrijfsgeluid. Deze motivatie is enerzijds in gelegen dat slechts een klein gedeelte van de betreffende woning en het nieuwe woonperceel zich binnen 10 meter van het bedrijfsperceel geldt. Voor het overgrote deel kan daarom bij voorbaat worden geconcludeerd dat daar sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds geldt dat het gedeelte van het bedrijfsperceel, dat zich binnen 10 meter van de woning bevindt, grotendeels een perceelsgedeelte is dat is ingeklemd tussen het (enige) bedrijfsgebouw en de perceelsgrens. Die perceelsgrens is voor het bedrijf de achterste perceelsgrens. Gezien deze ligging en de beschikbare ruimte valt niet te verwachten dat hier bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd met wezenlijke milieu-effecten richting de woning. Daarnaast heeft het bedrijfsgebouw een afscherpende werking voor de activiteiten die op de rest van het bedrijfsperceel worden uitgevoerd. Redelijkerwijs kan geconcludeerd worden dat in de betreffend woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De belasting vanwege wegverkeers- en spoorweglawaai op de gevels van de woningen voldoet aan de hoogst toelaatbare waarden.

## **5. Fokko Kortlanglaan 128**

Op het perceel Fokko Kortlanglaan 128 is al jaren een bedrijf in handel en reparatie van motoren, scooters en tuinmachines gevestigd. Op het perceel ligt echter een woonbestemming. Gelet op het feit dat het bedrijf er al jaren zit en er vanuit de buurt geen klachten bekend zijn, wordt de bestemming van het bedrijfspandje gewijzigd naar 'Bedrijf' met een specifieke aanduiding ten behoeve van 'handel en reparatie van motoren'. De woning aan de Fokko Kortlanglaan 128 behoudt de woonbestemming. Ten aanzien van milieuzoneringen wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van dit document.

## **6. Fokko Kortlanglaan 132 en Oude Nijkerkerweg naast 161**

### **6.1 Bestaande situatie**

Op het perceel aan de Fokko Kortlanglaan 132 (bungalowpark De Loohof) zijn momenteel 52 recreatiewoningen (waarvan 20 permanent bewoond mogen worden), één bedrijfswoning en bijgebouwen aanwezig. Daarnaast is er nog sprake van een vergunning voor drie recreatiewoningen, met een totale oppervlakte van circa 225 m<sup>2</sup>. Het bestaande bebouwingspercentage bedraagt circa 12%.

### **6.2 Beoogde situatie**

De ontwikkeling gaat uit van het behoud van de bestaande bedrijfswoning, het op één na slopen van de recreatiewoningen en het realiseren van twee woonerven langs de Fokko Kortlanglaan, met in totaal 21 te bouwen woningen. Het perceel de Oude Nijkerkerweg naast 161 wordt heringericht als bos en weiland.

Het woonprogramma bestaat uit zes rijwoningen, acht twee-onder-één-kapwoningen en zeven vrijstaande woningen. Dit programma wordt ingepast door een stevige groenstructuur, rondom de woonerven, tussen beiden erven in en in het middengebied. Zonder afbreuk te doen aan de voorgestelde verkavelingsopzet is flexibiliteit in het bestemmingsplan opgenomen om, indien nodig, kleinere wooneenheden mogelijk te maken. Er is daarom gekozen voor de bestemming 'Wonen-1'. Deze bestemming heeft één bouwvlak waarbinnen maximaal 22 woningen gerealiseerd mogen worden. Binnen het bouwvlak zijn vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen en rijwoningen toegestaan. Parkeren dient op eigen terrein te worden gerealiseerd en te voldoen aan een parkeernorm van 2,0 voor de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen en van 1,7 voor de rijwoningen.

Het plan voorziet daarnaast in een fietspad dat de Groene Zoom met de Oude Nijkerkerweg verbindt. Doel is om een duurzaam veilige, recreatieve en woon-werk fietsverbinding te realiseren.

Het voorterrein wordt voorzien van een stevige groenstructuur rondom die aan de achterzijde, ter hoogte van de rijwoningen, ook het terrein insteekt. Het midden van het terrein biedt ruimte aan een groene invulling in de vorm van een boomweide waar desgewenst ook ruimte is voor een speelplek voor kinderen. Het geheel krijgt een parkachtige invulling. De kavels worden van elkaar gescheiden door geschoren hagen van een inheems soort als haagbeuk, liguster, veldesdoorn of taxus. Deze wordt over het gehele terrein toegepast, ook rondom de parkeerplaatsen. Hierdoor krijgt het terrein een eenduidige uitstraling.

Op het perceel naast de Oude Nijkerkerweg 161 worden de recreatiewoningen gesloopt, met uitzondering van de meest westelijke reactiewoning. Het vrijgekomen terrein krijgt een groene invulling. Grofweg de westelijke helft wordt ingericht als bos. De andere helft wordt ingericht als grasland, met behoud van de aanwezige bomen. Het grasland betreft een nieuw agrarisch perceel. Qua gebouwen is hierbij alleen een schuilstal voorzien van beperkte omvang.

De eisen aan de landschappelijke inpassing worden vastgelegd in het beeldkwaliteitplan (bijlage 4 van de planregels) en in anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemer(s).



Schetsontwerp nieuwe situatie

### 6.3 Milieuzonering

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is dit initiatief beoordeeld.

Het perceel ligt in de nabijheid van het beoogde bedrijfsperceel aan de Fokko Kortlanglaan 140 (bedrijf

in zwembad- en installatietechniek). Door een afstand van 10 meter in acht te nemen bij de bestemmingslegging, zijn er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren tegen deze bestemmingswijziging.

Het perceel is bovendien gelegen naast Fokko Kortlanglaan 128. Hier is een bestaand bedrijf in handel en reparatie van motorfietsen, scooters en tuinmachines gevestigd. Op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering geldt voor dit bedrijf een minimale richtafstand van 10 m. De feitelijke afstand tussen deze percelen bedraagt ongeveer 15 m, waardoor er op voorhand geen belemmeringen te verwachten zijn.

Verder is dit initiatief ook beschouwd in het akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit van de Omgevingsdienst Noord Veluwe, d.d. 17 oktober 2017. Op de rand van het bestemmingsvlak wonen, is aan de zijde van de Fokko Kortlanglaan een geluidsbelasting berekend van maximaal 53 dB. Indien de woningen langs de rooilijn gesitueerd worden, zal de hoogste geluidbelasting 53 dB zijn. Het geluidbeleid stelt in dit geval dat het verlenen van hogere waarden niet mogelijk is, tenzij aan de voorwaarden uit het geluidbeleid wordt voldaan.

Vanwege het spoor bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 59 dB, op de grens van het bouwvlak. Hiermee wordt de ten hoogste toelaatbare waarde van 55 dB overschreden. Als de woningen op de rand van het bouwvlak gerealiseerd worden, zijn (ook) hogere waarden vanwege het spoor nodig. Ook hier geldt dat op grond van het geluidbeleid slechts hogere waarden vastgesteld kunnen worden als aan het geluidbeleid wordt voldaan.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Voorts is bij de vaststelling van het bestemmingsplan een nieuwe, specifieke wijzigingsbevoegdheid aan het bestemmingsplan toegevoegd. Daarmee kan worden voorzien in meer woningen op de locatie, mits de extra woningen sociale huurwoningen betreffen (conform de Verordening sociale woningbouw gemeente Ermelo 2017). Er mag, indien voor die doelgroep gebouwd wordt, tot een maximum van 40 woningen binnen het wijzigingsgebied worden gebouwd. De ontwikkeling moet wel inpasbaar zijn, onder andere vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt.



## **7. Fokko Kortlanglaan 140**

### **7.1 Huidige situatie**

Sinds een aantal jaren is op dit perceel een bedrijf gevestigd in zwembad- en installatietechniek. Het perceel bedraagt in totaal 6.930 m<sup>2</sup> en er is ongeveer 1.030 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig, aangezien ook een voormalig agrarisch bijgebouw voor de bedrijfsvoering wordt gebruikt. Voorts is er een bedrijfswoning en diverse bijgebouwen. Het bestaande bebouwingspercentage bedraagt circa 15%. Naast kantoor- en opslagfunctie vinden op het terrein ook activiteiten plaats die meldingsplichtig zijn in het kader van het Activiteitenbesluit, waaronder het lassen en solderen van metalen. Op het achterterrein is jarenlang een meubelmakerij gevestigd geweest, maar deze activiteiten zijn inmiddels gestaakt.

### **7.2 Beoogde situatie**

In 2005/2006 heeft de huidige eigenaar in het kader van de aankoop van het perceel aan de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de vestiging van zijn bedrijf in zwembad- en installatietechniek. In 2006 is hem schriftelijk medegedeeld dat het gewenste gebruik passend zou zijn in de gewenste verkleuring ter plaatse van agrarisch naar lichte bedrijvigheid. Het verzoek zou worden meegenomen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

Het verzoek is om 1.450 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing toe te staan met het oog op de ontwikkeling van het bedrijf in de komende tien jaar. Voor de nieuwe situatie betekent dit een bebouwingspercentage van 20% ten opzichte van het perceel. Weliswaar is dat een toename van het bestaande toegestane percentage (15%) maar nog is de toename gering. Bovendien is die toename ook aanvaardbaar gezien de voorgenomen maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verbeteren. Een tweetal kleine bijgebouwtjes op het achtererf worden gesloopt. De bedrijfsbebouwing wordt enigszins uitgebreid en een kantine wordt vernieuwd.

Het perceel wordt voorzien van stevige groensingels die in stand moeten blijven, aangezien dit aansluit bij het landschappelijk gewenste beeld voor De Driehoek en omdat dit een afschermende werking heeft van de bedrijfsactiviteiten naar naastgelegen percelen. Aan de noordzijde van het perceel wordt een nieuwe robuuste houtsingel aangelegd om te voldoen aan het principe van de 'rode' invulling in 'groene kamers'. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, middels instandhouding van de reeds aanwezige parkeerplaatsen.

Het achterterrein behoudt voor een deel de bestemming 'Agrarisch', zonder bouwperceel.

### **7.3 Milieuzonering**

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober maart 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is deze situatie beoordeeld.

Het bedrijf is op grond van de uitgave Bedrijven en milieuzonering te vergelijken met een aannemersbedrijf met een werkplaats < 1.000 m<sup>2</sup>. Daarbij hoort op grond van milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid.

Het bedrijf heeft impact op de bestemmingswijziging direct ten noorden, waar de bestemming 'agrarisch' wordt gewijzigd in 'wonen'. Gelet echter op de afmetingen van dat perceel, is het mogelijk het bouwvlak van de toekomstige woning buiten de 10 meter te plaatsten.

Ten zuiden van het bedrijf vindt een bestemmingswijziging plaats van 'recreatie' naar 'wonen'. De 52 recreatiewoningen worden gesloopt en hiervoor komen 22 burgerwoningen terug. Bij die wijziging is rekening gehouden met de minimale afstand van 10 meter. Indien met de genoemde afstand rekening

wordt gehouden bij de bestemmingslegging, zijn er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren tegen deze bestemmingswijziging.



## **8. Fokko Kortlanglaan 150-152**

### **8.1 Huidige situatie**

De locatie Fokko Kortlanglaan 152 is lange tijd in gebruik geweest voor agrarische bedrijfsvoering. De opstallen die op het terrein aanwezig zijn herinneren nog aan deze tijd. Naast een (verouderde) boerderij staan op het terrein een aantal agrarische bedrijfsgebouwen, waarvan de functie inmiddels verloren is gegaan. De schuren kwamen leeg te staan en raakten in verval. Een aantal schuren is inmiddels gesloopt (circa 450 m<sup>2</sup>). De rest van de bebouwing wordt nog gesloopt, met uitzondering van het bestaande nutsgebouwtje.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 29.450 m<sup>2</sup>. Er is momenteel circa 600 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig. Het bestaande bebouwingspercentage bedraagt voor het hele plangebied circa 2,1% en indien de reeds verdwenen 450 m<sup>2</sup> aan erfbebouwing nog wordt meegeteld 3,6%.

Voor de percelen Fokko Kortlanglaan 150-152 is een initiatief ingediend ter realisatie van negen nieuwe woningen. De woningen komen in de plaats van agrarische opstallen. De agrarische bestemming wordt gewijzigd naar 'wonen'. Het initiatief bestaat uit twee locaties. Het betreft een noordelijk deel, bestaande uit de grootste oppervlakte, en een kleiner zuidelijk deel.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 29.450 m<sup>2</sup>. Er is momenteel circa 600 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig. De afgelopen jaren zijn reeds enkele schuren (circa 450 m<sup>2</sup>) gesloopt of door een calamiteit verloren gegaan. De agrarische functie is hier grotendeels verdwenen. Er wordt weinig tot niets meer geïnvesteerd in de aanwezige bebouwing, wat resulteert in een verrommeld aanzien.

### **8.2 Beoogde situatie**

Van de gevraagde 9 woningen voorziet het bestemmingsplan (na een amendement) in 3 nieuwe woningen. Langs de Fokko Kortlanglaan worden drie woningen gebouwd in de rooilijn, waarbij wordt voortgeborduurd op de bestaande lintbebouwing. In de andere 6 woningen wordt niet voorzien, aangezien deze woningen geprojecteerd zijn in het zogenoemde middengebied van De Driehoek. Woningbouwontwikkeling is hier landschappelijk niet passend. Ook is voor deze woningen een geluidswal noodzakelijk is, waarmee de openheid van het gebied nog verder wordt aangetast. Dit is niet wenselijk en niet passend binnen de visie voor De Driehoek.

De woningen worden landschappelijk ingepast door het opnemen van doorzichten, hagen als erfafscheidingen, de verbetering van de watergang en realisatie van divers hoogopgaand groen. Het achterterrein, dat doorloopt tot aan de Kolbaanweg, wordt opgedeeld in verschillende kavels die hun agrarische functie, en daarmee hun open karakter, zullen behouden.



Verbeelding bij amendement Fokko Kortlanglaan 150-152

### 8.3 Milieuzonering

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is dit initiatief beoordeeld.

De nieuwe woningen liggen vooral onder invloed van ISS Landscaping, een hoveniersbedrijf/plantsoenendienst op grondgebied van de gemeente Harderwijk. De richtafstanden van een dergelijk bedrijf bedraagt volgens de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 30 m. 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 geen belemmering voor het bedrijf, omdat kan worden voldaan aan de maximale richtafstand van 30 m. Bij "gemengd gebied" vormen de woningen ook geen belemmering voor het bedrijf aan de Fokko Kortlanglaan 137. De maximale richtafstand voor gemengd gebied is 30 meter, waaraan ruim kan worden voldaan.

Het initiatief ligt ook op korte afstand van het bedrijventerrein Veldzicht Noord, vierde fase. Dit bedrijventerrein kan invloed hebben op de ontwikkelingen binnen De Driehoek en is daarom meegenomen in het onderzoek. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Bij gemengd gebied geldt een minimale richtafstand van 50 m. De werkelijke afstand bedraagt 75 m, waardoor er geen belemmeringen zijn. Bij het zuidelijke vlak wordt de ook de agrarische bestemming gewijzigd naar 'wonen'. Dit woonvlak staat vooral onder invloed van de ten zuiden gelegen

bedrijfsbestemming Fokko Kortlanglaan 140. Op het perceel is een bedrijf gevestigd in zwembad- en installatietechniek. Er geldt een richtafstand van 10 m. Gelet op de afmetingen van het woonperceel, kan het bouwvlak van de toekomstige woning buiten 10 m worden gelegd.

#### **8.4 Geluid**

Het plangebied ligt in een gebied met veel infrastructuur, zoals het spoor Amersfoort – Zwolle en de Kolbaanweg. Voor woningbouw is het ongunstig gelegen. In het akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit van de Omgevingsdienst Noord Veluwe, d.d. 17 oktober 2017, is deze locatie onderzocht.

Het plan ligt binnen de zone van de spoorbaan Zwolle-Amersfoort. Uit berekeningen blijkt dat de geluidbelasting zonder maatregelen deels hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van  $L_{den}=55$  dB. De maximaal toelaatbare waarde van  $L_{den}=68$  dB wordt niet overschreden. Voor spoorwegverkeerslawaai zijn aanvullende maatregelen nodig.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn geluidswerende voorzieningen mogelijk. Daarnaast is binnen de bestemming 'groen' op de verbeelding bij onderhavig initiatief de aanduiding 'geluidwal' opgenomen. In de regels is opgenomen dat ter plaatse van die aanduiding een geluidwerende voorziening is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 5 meter. Hierdoor kan het initiatief voldoen aan de geluidseisen.

Vanwege wegverkeerslawaai (Fokko Kortlanglaan) overschrijdt de geluidbelasting van 50 dB op geprojecteerde bouwvlakken de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB. Daarvoor zijn aanvullende maatregelen en/of een hogere grenswaarde nodig.

## **9. Kolbaanweg 125**

Vanuit de wens om brandstofverkooppunten uit de dorpskern te verwijderen en daarmee de omgevingskwaliteit te verbeteren is de gemeente een onderhandeling gestart om te komen tot een uitplaatsing van het brandstofverkooppunt aan de Hamburgerweg/Oude Telgterweg. Uit een locatiestudie bleek dat binnen De Driehoek meerdere locaties denkbaar zijn voor een brandstofverkooppunt.

Er is een locatie aan de Kolbaanweg gevonden waar zowel de initiatiefnemer als de gemeente zich in kunnen vinden. De locatie ligt ongeveer halverwege de Kolbaanweg. Een landschappelijke inpassing is mogelijk. Vanuit verkeerskundig oogpunt is dit een geschikte locatie, maar om het station vanuit twee richtingen bereikbaar te maken is een nieuwe 'linksaf afslag' vanuit het zuiden gezien op de Kolbaanweg noodzakelijk. Het (onbemande) brandstofverkooppunt is relatief klein van aard. Er wordt geen LPG verkocht. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het plan. Het plan is reeds vergund nadat met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan is afgeweken. In dit bestemmingsplan wordt deze positief bestemd.

Op de vrijkomende locatie aan de Oude Telgterweg zal woningbouw ontwikkeld worden. Voor die ontwikkeling wordt een aparte planologische procedure gestart.

## **10. Oude Nijkerkerweg 116-118**

Op de percelen Oude Nijkerkerweg 116 en 118 vindt een wijziging plaats van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er vinden momenteel geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. De bestemming wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. De woningen vormen geen beperkingen voor de omliggende bedrijven.

De locatie ligt wel op korte afstand van de locatie waar eventueel een waterberging wordt gerealiseerd. Hiervoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, aangezien de planvorming ten tijde van het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan nog niet concreet is. Deze waterberging is bedoeld 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, volledig benut is. Vooral nog loopt er ook een onderzoek om de mogelijkheden op die locatie beter te benutten, waarmee een voorziening in de Driehoek mogelijk niet nodig is.



obstakel om de woning als volwaardige woning te bestemmen. De verplaatsing in de richting van de Oude Nijkerkerweg is gunstiger geacht met het oog op geluidhinder van Kolbaanweg en het spoor en vanwege de afstand tot een eventuele waterbergbezinkvoorziening.

### **11.3 Milieuzonering**

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe zijn de voorgenomen wijzigingen beoordeeld. Uit dit onderzoek blijkt dat het wat betreft milieu kansrijk is om de voormalige bedrijfswoning als reguliere woning te bestemmen. Hetzelfde geldt voor het positief bestemmen van de noodwoning en het elders op het perceel herbouwen daarvan. De voormalige agrarische woning kan worden omgezet naar een reguliere woning. Voor de milieuzonering maakt dit geen verschil voor de bedrijfsvoering of het woon- en leefklimaat ter plaatse. De woning aan de Oude Nijkerkerweg 118a wordt op de beoogde herbouwlocatie gepositioneerd buiten de milieuzoneringen van de bedrijven in de omgeving. Wel moet 50 m worden gehanteerd ten opzichte van kalvermesterij Oude Nijkerkerweg 159. Hiermee is in het plan rekening gehouden. Ook overige bedrijvenlocaties in De Driehoek zelf geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Verder is dit initiatief ook beschouwd in het akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit van de Omgevingsdienst Noord Veluwe, d.d. 17 oktober 2017. Uit dit onderzoek volgt dat voldaan kan worden aan de voorkeurgrenswaarde vanwege het lawaai vanaf de omliggende wegen. Dit geldt niet voor spoorweglawaai. Daarvoor zijn aanvullende maatregelen en/of een hogere grenswaarde nodig. De maximale, hogere grenswaarde wordt niet overschreden.

## 12. Oude Nijkerkerweg 153

### 12.1 Beschrijving initiatief

Op dit perceel, dat deels ook onderdeel uitmaakt van het initiatief dat in hoofdstuk 17 wordt beschreven, wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Gemengd' en 'Wonen'. De voormalige bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een burgerwoning door hier de bestemming 'Wonen' op te nemen. De grote bedrijfsloods wordt bestemd als 'Gemengd'.

### 12.2 Milieuzonering

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is het initiatief beoordeeld. Omdat er tussen de burgerwoning en de bedrijfsloods geen relatie meer bestaat in het nieuwe bestemmingsplan, moet de woning ook beschermd worden tegen de voormalige "eigen" bedrijfsloods. Binnen de bestemming 'gemengd' zijn bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 toegestaan. De minimale richtafstand bedraagt 0 m op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Dit geeft dus geen belemmeringen.

De ontwikkelingen aan de Oude Nijkerkerweg 147, waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in 'gemengd' en 'wonen', vormen geen belemmeringen voor de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Oude Nijkerkerweg 153. Hier geldt immers ook een richtafstand van 0 m.

Direct naast Oude Nijkerkerweg 153 is een kalverhouderij gelegen op nummer 159. Voor een kalverhouderij geeft de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering op grond van omgevingstype gemengd gebied een richtafstand van 50 m in verband met geur. 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 dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het perceel Oude Nijkerkerweg 153. Motivatie dat de verkleuring van de bedrijfswoning naar woonbestemming toch mogelijk is moet worden gezocht in de wet- en regelgeving van het vergunningenspoor. Voor geur geldt de Wet geurhinder en veehouderij.

De agrarische bestemming wordt door dit initiatief vervangen door een bedrijfsbestemming (in de vorm van de bestemming 'gemengd') en een woonbestemming. Voor de woning geldt dan artikel 3, lid 2 en 3 van de Wet geurhinder en veehouderij. Uit de wettekst volgt dat een voormalige bedrijfswoning op minimaal 50 meter van een veehouderij moet staan. Uit lid 3 volgt, dat wanneer deze afstand kleiner is, een omgevingsvergunning voor de veehouderij niet per definitie hoeft te worden geweigerd. Er wordt door de wet geen onderscheid gemaakt tussen een agrarische bedrijfswoning en een voormalige agrarische bedrijfswoning, waar in dit geval sprake van is. De woning Oude Nijkerkerweg 153 werpt geen nieuwe belemmeringen op voor de naastgelegen kalverhouderij, omdat het beoordelingskader gelijk blijft.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de woning niet dichter naar de kalverhouderij toe gelegd. Daarnaast wordt de woning Oude Nijkerkerweg 153 op de verbeelding aangeduid als 'voormalige agrarische bedrijfswoning (als bedoeld in artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij)'.

Voor de bedrijfsloods geldt ten aanzien van geur een ander regiem dan de woning. Afhankelijk van de activiteiten die er in de bedrijfsloods uitgevoerd worden, kan de loods wel een geurgevoelig object worden. De bedrijfsloods van nummer 153 ligt op zeer korte afstand van de stallen van nummer 159. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen de gevel van een stal en de gevel van een geurgevoelig object minimaal 25 meter bedragen. Dit heeft tot gevolg dat het is



uitgesloten dat in de bedrijfsloods activiteiten mogen plaatsvinden die ertoe leiden dat er sprake is van een geurige object. Dat is het geval wanneer er activiteiten worden uitgevoerd waarbij gedurende langere periode op een dag personen actief zijn in de loods. Als de hal als geurige object is aan te merken, werkt dit belemmerend op de naastgelegen kalverhouderij en wordt de veehouderij in haar mogelijkheden beperkt. Om dit te voorkomen worden de mogelijkheden voor de bedrijfsloods beperkt. De bedrijfsloods wordt op de verbeelding aangeduid als "opslag". Daarmee wordt voorkomen dat er sprake is van een geurige object, maar worden er toch (beperkte) mogelijkheden geboden.

## **13. Oude Nijkerkerweg 159**

### **13.1 Huidige situatie**

Op het perceel Oude Nijkerkerweg 159 is een vleeskalverhouderij aanwezig. Voor het bedrijf is een milieuvergunning afgegeven voor in totaal 723 vleeskalveren. Om de continuïteit van het bedrijf voldoende toekomstperspectief te bieden, is het noodzakelijk dat het bedrijf kan uitbreiden. Op het perceel zijn momenteel twee stallen, een bedrijfswoning en bijgebouwen aanwezig. Het bestaande bebouwingspercentage bedraagt daarmee circa 19%. De twee stallen zijn geschikt voor in totaal 697 mestkalveren.

### **13.2 Beoogde situatie**

De eigenaar van de kalvermeststerij wenst de agrarische activiteiten, waarvan al decennialang sprake is op deze locatie, voort te blijven zetten en uit te breiden. Het voornemen is de stallen op het perceel, gesitueerd in de breedterichting, te vervangen door een nieuwe stal. Die vervanging is gepland door de oostelijke stal, die langs de zuidelijke perceelsgrens staat, in lengterichting uit te breiden. Hiermee wordt de doelmatigheid van de bedrijfsvoering verbeterd en kan een uitbreiding worden gerealiseerd naar in totaal 1068 kalveren. Naar hedendaagse maatstaven is daarmee sprake van een volwaardige, agrarische bedrijfsvoering.

De bedrijfsuitbreiding is deels, aan de achterzijde, buiten het bouwvlak geprojecteerd. Door een herschikking van de bouwmogelijkheden kan de uitbreiding worden ingepast in het bestemmingsplan zonder dat de bouwmogelijkheden toenemen. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt in het vigerende bestemmingsplan 6300 m<sup>2</sup>. Dat bouwvlak mag volledig (100%) bebouwd worden. Voor de geplande uitbreiding is het bouwvlak met 700 m<sup>2</sup> verruimd naar 7000 m<sup>2</sup>. Daaraan toegevoegd is echter een bebouwingspercentage van maximaal 90%. Daardoor bedragen de bouwmogelijkheden niet meer dan 6300 m<sup>2</sup>, conform het geldende bestemmingsplan. Per saldo is dus geen sprake van een toename van de toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen. De Omgevingsverordening Gelderland bevat geen relevante bepalingen voor niet-grondgebonden veehouderij als de bouwmogelijkheden van een bestaand agrarisch bouwperceel niet toenemen.

Het resterende terrein achter de nieuw te bouwen stal blijft groen. Hier wordt een groene bufferzone gerealiseerd van minimaal 1500 m<sup>2</sup>. De resterende grond blijft in gebruik als grasland. Het perceel ligt 'ingeklemd' tussen twee andere, bebouwde percelen. Vanwege deze ligging en de aanwezige en geplande, groene inpassing op die percelen is er verder geen aanleiding om nog meer inpassingsmaatregelen te treffen.

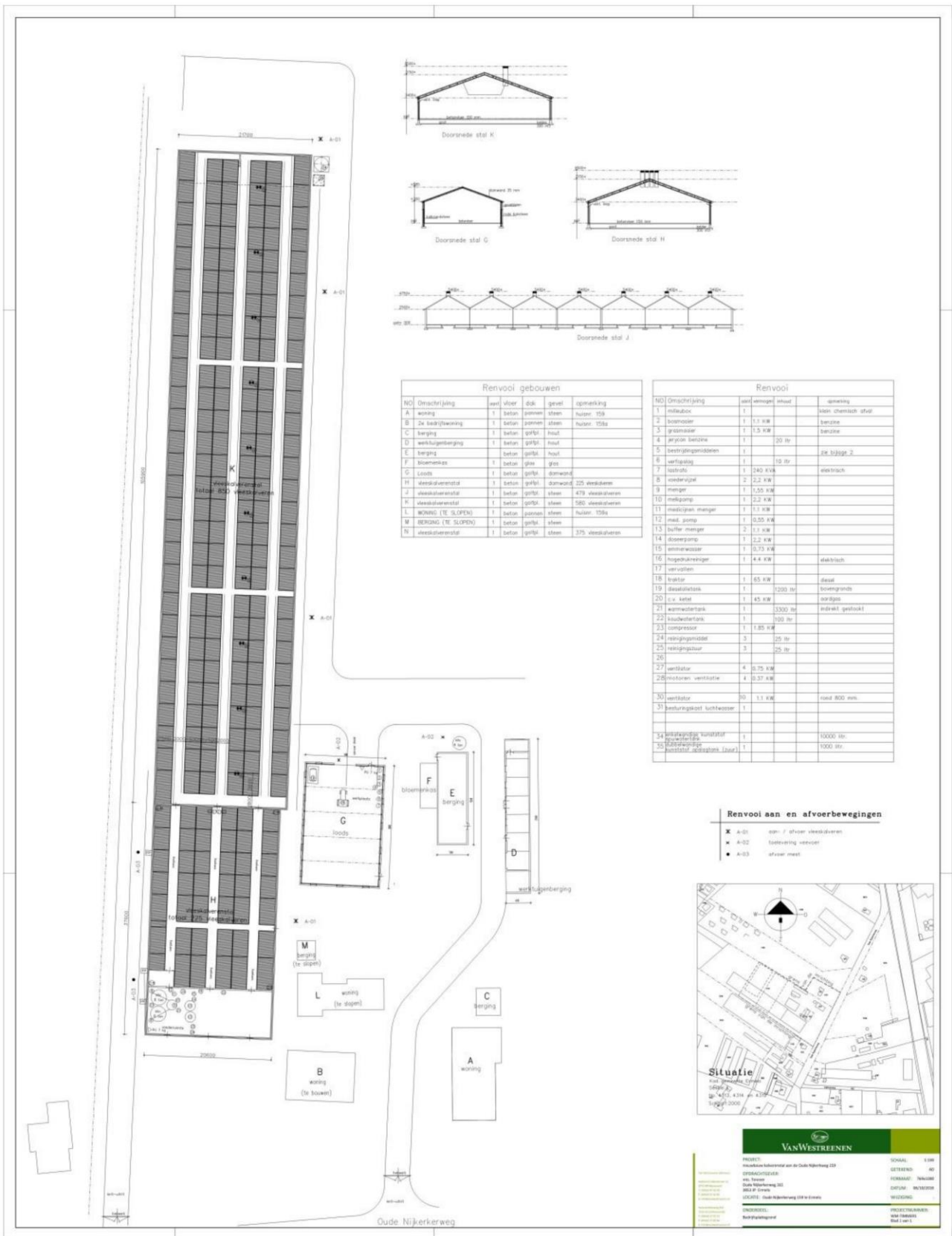
De uitbreiding van de kalverhouderij leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachting is dat het om een toename van circa 10 verkeersbewegingen met vrachtwagens gaat. Dit is geen relevante toename voor de verkeersintensiteit op de Oude Nijkerkerweg.

De eisen aan de landschappelijke inpassing worden vastgelegd in het beeldkwaliteitplan (bijlage 4 van de planregels) en in anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemer(s).

### **13.3 Milieuzonering**

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is de uitbreiding van het bedrijf beoordeeld. Het belangrijkste aspect waaraan dit initiatief moet worden getoetst is geur. Hiertoe zijn geurberekeningen aangeleverd die inzichtelijk maken dat er goede mogelijkheden zijn om het bedrijf met extra kalveren uit te breiden, zonder dat daarvoor de woonomgeving extra wordt belast. De geurberekeningen laten zien dat er in potentie ruimte is om uit te breiden. Gelet op

geurberekeningen bestaan er ten aanzien van het aspect geur geen argumenten om niet aan het initiatief mee te werken. De geurberekening van de beoogde situatie is opgenomen als bijlage 1 bij dit document. Verder is onderzoek uitgevoerd naar fijn stof. Uit dit onderzoek blijkt dat de uitbreiding niet leidt tot het overschrijden van de geldende normen. Het uitgevoerde onderzoek vormt bijlage 2 bij dit document.



Situatietekening beoogde situatie

## **14. Oude Nijkerkerweg 159a**

### **14.1 Bestaande situatie**

De noodwoning aan de Oude Nijkerkerweg 159a is gelegen in het bestemmingsplan De Driehoek en in het bestemmingsplan "Wijziging 2 De Driehoek". Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch gebied zone B'. Uit de opname van 1973 blijkt dat de opstal in gebruik is genomen als noodwoning. Uit de bewonersgeschiedenis blijkt dat de opstal vanaf 1998 nagenoeg ononderbroken bewoond wordt.

### **14.2 Beoogde situatie**

De initiatiefnemer heeft diverse stukken overlegd die laten zien dat de bewoning langer aanwezig is dan 1998. Uit de stukken is af te leiden dat de woning sinds lange tijd als bedrijfswoning is gebruikt, maar dat dat sinds kort niet meer het geval is. Momenteel wordt de woning als burgerwoning gebruikt. Gelet op de milieuregelgeving is verzocht de woning als plattelandswoning op te nemen in het bestemmingsplan.

Gelet op de bewonersgeschiedenis ligt het in de rede om het bestemmingsplan in de woning te laten voorzien. Gezien de situering, binnen het bouwvlak van een actief agrarisch bedrijf, en het huidige gebruik, het is niet langer een bedrijfswoning, is het als plattelandswoning betitelen van de woning de aangewezen weg om in de woning te voorzien. Het bestemmingsplan voorziet hier dan ook in een plattelandswoning. De woning krijgt een ruim aanduidingsvlak. Daarmee wordt het mogelijk de woning op kortere afstand van de Oude Nijkerkerweg te herbouwen, in de rooilijn van de andere woningen langs die weg. Voor de woning zal een maximale inhoudsmaat van 400 m<sup>3</sup> gelden.

### **14.3 Milieu**

De nieuwe plattelandswoning is gelegen nabij het enige, nog actieve agrarische bedrijf in de omgeving. Dat bedrijf heeft een relatief gangbare omvang. Tussen de stallen van het bedrijf en de woning is verkeersruimte aanwezig. De stallen bevinden zich ten westen en zuiden van de woningen. In de andere richtingen zijn geen dierverblijven aanwezig. Andersoortige, milieubelastende functies bevinden zich op ruime afstand van de woning. Gezien deze situatie valt te verwachten dat sprake zal zijn van een voor een plattelandswoning aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Verder is dit initiatief ook beschouwd in het akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit van de Omgevingsdienst Noord Veluwe, d.d. 17 oktober 2017. Uit dit onderzoek volgt dat voldaan kan worden aan de voorkeurgrenswaarde vanwege het lawaai vanaf de omliggende wegen. Dit geldt niet voor spoorweglawaai. Daarvoor zijn aanvullende maatregelen en/of een hogere grenswaarde nodig. De maximale, hogere grenswaard wordt niet overschreden.

## **15. Oude Nijkerkerweg 171**

### **15.1 Beschrijving initiatief**

Aan de Oude Nijkerkerweg 171 is een woning aanwezig die in 1982 is vergund als tweede bedrijfswoning, behorende bij de agrarische bedrijfslocatie aan de Oude Nijkerkerweg 169. Nadien is eerstgenoemde het perceel kadastraal afgesplitst en kreeg het een eigen adres. Er is momenteel alleen een woning en bijgebouw op het perceel aanwezig met een totale oppervlakte van 95 m<sup>2</sup>. Conform het huidige gebruik wordt de bestemming 'Agrarisch' omgezet naar de bestemming 'Wonen'.

### **15.2 Milieuzonering**

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is deze bestemmingswijziging beoordeeld.

Het perceel ligt op korte afstand van het bedrijventerrein Veldzicht Noord, vierde fase. Dit bedrijventerrein kan invloed hebben op de ontwikkelingen binnen De Driehoek en is daarom meegenomen in het onderzoek. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Bij gemengd gebied geldt een minimale richtafstand van 50 m. De werkelijke afstand tussen het bedrijventerrein en Oude Nijkerkerweg 171 bedraagt 90 m, waardoor er geen belemmeringen zijn.

Ten aanzien van omliggende initiatieven is vooral de ligging ten opzichte van het tuincentrum op Oude Nijkerkerweg 165a van belang. De huidige woning ligt echter op ruim 30 meter van de perceelgrens, zodat er geen onderlinge belemmeringen zijn van en voor het daar beoogde tuincentrum.

## **16. Julianalaan 100, 104 en 116 en Oude Nijkerkerweg 145, 147 en deels 153**

### **16.1 Huidige situatie**

Op de percelen aan de Julianalaan 100, 104 en 116 zijn vijf reguliere woningen aanwezig en twee noodwoningen. Aan de Oude Nijkerkerweg staan twee woningen binnen dit plangebied. De overige bebouwing betreft bedrijfsbebouwing. De agrarische functie is hier grotendeels verdwenen en de gronden hebben in meer of mindere mate een verrommeld uiterlijk gekregen, waarbij sprake is van diverse niet-agrarische functies. De projectlocatie heeft een omvang van ruim 4,3 ha, waarop ruim 7.400 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig is.

### **16.2 Beoogde situatie**

Het plan van de initiatiefnemers gaat uit van het concept van compacte erven, waarbij de verkaveling voortborduurde op de bestaande erven langs de Julianalaan en Oude Nijkerkerweg. Op de voorerven ligt de nadruk op woonfuncties, op de achtererven op werkfuncties. Deze erven worden gescheiden door groene open ruimten en door lijnbepanting. Hierdoor ontstaat een woonwerklandschap in een groene setting. Het schetsplan is uitgewerkt in een verkaveling op korte termijn en op langere termijn, waarbij de grote loods op het perceel Oude Nijkerkerweg 153 plaats moet maken voor meer kleinschalige bebouwing. De beoogde functies in het gebied betreffen naast wonen, op de voorterreinen, bedrijfsmatige activiteiten, waaronder dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid, op de achterterreinen.

De voorgestelde opzet sluit voor het overgrote deel goed aan bij het in Visiekaart De Driehoek geformuleerde landschappelijke kader. Dit met uitzondering van het bebouwingsoppervlak. Het beoogde bebouwingspercentage van circa 18% (zowel bedrijfsbebouwing als wonen) is meer dan het op basis van de visie voorgestelde percentage van circa 10%, echter beduidend minder dan het huidige bebouwingspercentage (25%).

Gelet op de kwaliteit die het opschonen van het terrein, de voorgestelde verkaveling en de landschappelijke inpassing bieden, valt het te verantwoorden om een bebouwingspercentage toe te staan dat hoger is dan in de visie is voorgesteld.

De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

### **16.3 Milieuzonering**

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is het initiatief beoordeeld. In het onderzoek wordt uitgegaan van omgevingstype gemengd gebied.

Het initiatief kent een interne en externe component. Intern, omdat binnen het initiatief zowel werken als wonen voorkomt. Extern omdat er rond het initiatief andere functies zijn gelegen waarmee rekening moet worden gehouden. In het rapport wordt geconcludeerd dat rekening gehouden moet worden met de omliggende bestaande woningen Julianalaan 120 en 98. De afstand van het bouwvlak van deze woning tot de dichtst bijgelegen bestemming Gemengd moet minimaal 10 meter bedragen. Hiermee wordt op de verbeelding rekening gehouden.

Binnen de bestemming Gemengd worden zorgwoningen toegestaan in combinatie met bedrijfsactiviteiten. Omdat het de bedoeling is de bedrijfsopstallen te verhuren aan derden, kunnen de zorgwoningen binnen het bouwvlak niet als 'eigen bedrijfswoning' worden gezien. Daarom moet binnen

het bouwvlak een interne zonering aangebracht worden tussen de 'bedrijfswoning' en de aangrenzende bedrijven. De afstand die vanaf de bedrijfspercelen moet worden aangehouden tot het bouwvlak van een woning bedraagt minimaal 10 meter bij bedrijven van milieucategorie 2. Omdat dit binnen hetzelfde bouwvlak niet mogelijk is, is ervoor gekozen bij de zorgwoningen alleen bedrijven in milieucategorie 1 toe te staan. De afstand tot bedrijven van milieucategorie 1 bedraagt in gemengd gebied namelijk 0 meter. Met deze zonering is op de verbeelding rekening gehouden.

Verder is dit initiatief ook beschouwd in het akoestisch onderzoek en onderzoek luchtkwaliteit van de Omgevingsdienst Noord Veluwe, d.d. 17 oktober 2017. Uit dit onderzoek volgt dat voor de meeste woningen voldaan kan worden aan de voorkeurgrenswaarde vanwege het lawaai vanaf de omliggende wegen en de spoorlijn. Voor enkele woningen zijn aanvullende maatregelen en/of hogere grenswaarden nodig. De maximale, hogere grenswaarden worden niet overschreden.

## 17. Julianalaan 123

### 17.1 Huidige situatie

Het perceel Julianalaan 123 betreft een voormalig boeren erf met een karakteristieke boerderij. Van een boerenbedrijf is echter allang geen sprake meer. Op het perceel staan momenteel zes recreatiewoningen, die permanent bewoond mogen worden, een woonboerderij en nog twee bijgebouwen. De meeste opstallen zijn bouwtechnisch in slechte staat. Op het naastgelegen perceel aan de Julianalaan 123a is café/cafetaria 't Zomernest gevestigd. Dit café heeft in 2014 een grondige verbouwing met geringe uitbreiding ondergaan, waardoor onder meer de mogelijkheden voor het nuttigen van maaltijden zijn uitgebreid. De totale oppervlakte van de aanwezige gebouwen in het plangebied bedraagt 549 m<sup>2</sup>.

### 17.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer heeft een plan ingediend waarbij de recreatiewoningen worden gesloopt en de woonboerderij wordt verbouwd tot restaurant. De bestemming 'Recreatie' wordt gewijzigd in 'Horeca'. Ten behoeve van het restaurant wordt aan de westgevel een serre gebouwd. De keuken van het restaurant wordt verbonden met de keuken van 't Zomernest. Het restaurant krijgt in totaal 50 tot 60 zitplaatsen.

De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt in de voorgestelde nieuwe situatie 407 m<sup>2</sup>, een afname van bebouwing met 142 m<sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie. Voor het restaurant worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.



*Impressie nieuwe situatie*

Het initiatief past in de visie van De Driehoek als een kleinschalige ontwikkeling in het deelgebied 'Linten'. Verouderde opstallen worden gesloopt, de oppervlakte aan bebouwing neemt af en de voorgestelde terreininrichting is passend in de omgeving. De omvorming van ondergeschikte horeca bij een recreatiebedrijf naar een volwaardige horecafunctie, in de vorm van een restaurant, wordt passend geacht op deze locatie.

### 17.3 Milieuzonering

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is dit initiatief beoordeeld. Op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering horen bij een horeca-functie zoals een restaurant/cafetaria bij het omgevingstype "gemengd gebied" richtafstanden van 0 meter. Er zijn op voorhand dan ook geen afstandsproblemen te verwachten. Het Activiteitenbesluit beidt



daarnaast voldoende mogelijkheden om eventuele overlast tegen te gaan door het treffen van technische voorzieningen.

## **18. Julianalaan 130**

### **18.1 Huidige situatie**

Het voorste gedeelte van het perceel Julianalaan 130 heeft ingevolge het geldende bestemmingsplan 'De Driehoek 1978' de bestemming 'Eengezinshuizen', waar binnen het aangegeven bouwvlak een hoofdgebouw (woning) mag worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming is ook een gedeelte van het terrein aangewezen als 'erf', waar bijgebouwen zijn toegestaan. Het achterste gedeelte van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch Gebied'. Ter plaatse is geen bouwperceel aangewezen, zodat er geen gebouwen zijn toegestaan. Dit terrein is momenteel onbebouwd.

### **18.2 Beoogde situatie**

Verzocht is het achterterrein, dat nu de bestemming 'Agrarisch Gebied' heeft, een woonbestemming tegeven. Hierbij is niet verzocht om extra bebouwing, middels vergroting van het bouwvlak en/of het erf.

In het 'Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek' d.d. 11 oktober 2017 uitgevoerd door Omgevingsdienst Noord-Veluwe is deze bestemmingswijziging beoordeeld. Er worden geen gevoelige objecten gecreëerd in de richting van de achterliggende bedrijven. Om die reden is er ook vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaar tegen deze ontwikkeling. Het bestemmingsplan voorziet daarom ter plaatse in een woonbestemming zonder bouwvlak.

# Bijlagen

## **Bijlage 1 Oude Nijkerkerweg 159: geuronderzoek**

Naam van de berekening: **beoogde situatie 1.068 vleeskalveren. Voorwaarden:**

- om aan de eis van artikel 3.119 van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen wordt voorin stal H de voerruimte gerealiseerd zo wordt de 25 meter afstand tussen gevel woning en gevel dierenverblijf behaald;
- Op bestaande stal H komen achterop het dak een centraal emissiepunt met een berekende diameter van 1,6 meter. De ventilatoren stromen vrij uit op een hoogte van 8,5 meter (is 1,3 meter boven de nok) met een ingeregelde luchtsnelheid van 8 meter per seconde;
- Op de verlenging van stal H komen ventilatoren gewoon evenredig verdeeld aan de rechterkant van de nok. Ventilatoren met elk een diameter van 0,8 meter en stromen vrij uit op een hoogte van 8,5 meter. Geen eis aan de luchtsnelheid.

Gemaakt op: 14-10-2016 11:49:49

Rekentijd: 0:00:27

Naam van het bedrijf: Timmershoeve V.O.F. Oude Nijkerkerweg 159, Ermelo  
BEOGD okt16

Berekende ruwheid: 0,69 m

Meteo station: Eindhoven

#### Brongegevens:

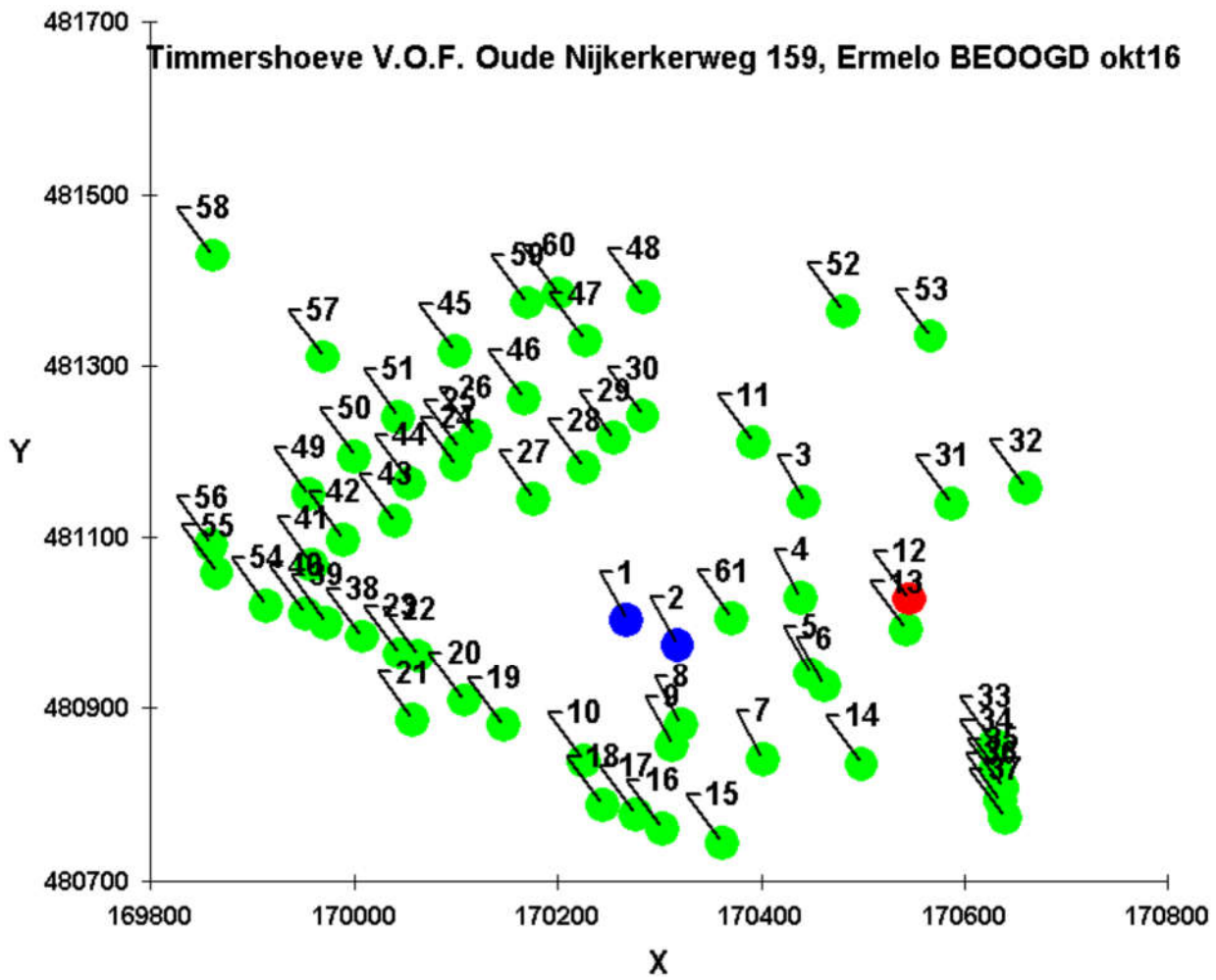
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal H+ 850 kalf	170 268	481 003	8,5	5,3	0,80	4,00	30 260
2	stal H 218 kalf	170 318	480 974	8,5	5,3	1,60	8,00	7 761

#### Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	O. Nijkerkerweg 169	170 443	481 140	14,0	4,1
4	O. Nijkerkerweg 128	170 439	481 029	14,0	6,4
5	O. Nijkerkerweg 120	170 449	480 940	14,0	5,3
6	O. Nijkerkerweg 118a	170 462	480 926	14,0	4,5
7	O. Nijkerkerweg 112	170 402	480 841	14,0	3,9

8	O. Nijkerkerweg 147	170 322	480 881	14,0	6,8
9	O. Nijkerkerweg 145	170 313	480 857	14,0	5,4
10	Julianalaan 104	170 226	480 839	14,0	4,5
11	O. Nijkerkerweg 171	170 393	481 210	14,0	4,0
12	Lokhorsterweg 27	170 546	481 028	3,0	3,0
13	Binnenveld 42	170 543	480 992	3,1	3,0
14	O. Nijkerkerweg 114	170 499	480 835	14,0	2,5
15	O. Nijkerkerweg 110	170 362	480 744	14,0	2,2
16	Julianalaan 96	170 303	480 760	14,0	2,6
17	Julianalaan 98	170 277	480 777	14,0	3,2
18	Julianalaan 100	170 244	480 788	14,0	3,4
19	Julianalaan 116	170 147	480 880	14,0	5,4
20	Julianalaan 120	170 108	480 909	14,0	5,4
21	Julianalaan 123	170 058	480 886	14,0	3,7
22	Julianalaan 126	170 063	480 961	14,0	4,0
23	Julianalaan 128	170 045	480 964	14,0	3,4
24	F. Kortlanglaan 124	170 100	481 184	14,0	4,1
25	F. Kortlanglaan 126	170 104	481 203	14,0	3,6
26	F. Kortlanglaan 128	170 119	481 218	14,0	3,6
27	Rand camp zuid FKLL1	170 177	481 144	14,0	6,8
28	Rand camp zuid FKLL2	170 226	481 181	14,0	5,4
29	Rand camp zuid FKLL3	170 256	481 215	14,0	4,6
30	Rand camp zuid FKLL4	170 284	481 241	14,0	4,1
31	Lokhorsterweg 34	170 588	481 139	3,0	2,2
32	Lokhorsterweg 30	170 660	481 157	3,0	1,6
33	Hoenderweg 19	170 630	480 857	3,0	1,6
34	Hoenderweg 17	170 631	480 830	3,0	1,5
35	Hoenderweg 15 a/c	170 638	480 808	3,0	1,4
36	Hoenderweg 15	170 636	480 792	3,0	1,4
37	Hoenderweg 13	170 640	480 773	3,0	1,3
38	Julianalaan 130	170 008	480 984	14,0	2,4

39	Julianalaan 132	169 973	481 000	14,0	1,8
40	Julianalaan 134	169 952	481 011	14,0	1,6
41	F. Kortlanglaan 108	169 959	481 067	14,0	1,8
42	F. Kortlanglaan 112	169 990	481 097	14,0	2,2
43	F. Kortlanglaan 116	170 040	481 118	14,0	3,1
44	F. Kortlanglaan 120	170 055	481 163	14,0	3,4
45	F. Kortlanglaan 127	170 099	481 317	14,0	2,0
46	F. Kortlanglaan 132	170 167	481 262	14,0	2,9
47	F. Kortlanglaan 140	170 227	481 329	14,0	2,2
48	F. Kortlanglaan 146	170 285	481 381	14,0	2,0
49	rand camp noordFKLL1	169 956	481 149	14,0	1,9
50	rand camp noordFKLL2	170 001	481 194	14,0	2,4
51	rand camp noordFKLL3	170 044	481 240	14,0	2,6
52	F. Kortlanglaan 158	170 481	481 364	14,0	1,8
53	Middelerf 10	170 567	481 334	14,0	1,6
54	F. Kortlanglaan 98	169 914	481 020	14,0	1,3
55	F. Kortlanglaan 107	169 865	481 058	14,0	1,1
56	F. Kortlanglaan 107a	169 860	481 091	14,0	1,2
57	F. Kortlanglaan 121	169 970	481 310	14,0	1,7
58	Stakenbergerhout 116	169 861	481 429	14,0	1,1
59	F. Kortlanglaan 133	170 170	481 374	14,0	1,7
60	F. Kortlanglaan 135	170 201	481 385	14,0	1,7
61	O. Nijkerkerweg 161	170 372	481 005	14,5	11,9





## **Bijlage 2 Oude Nijkerkerweg 159: onderzoek fijn stof**

**Gebiedsgegevens**

Naam van deze berekening: ISL3a met 159a Berekend op: 2017/02/14 15:06:32  
 Project: Timmer, Oude Nijkerkerweg 161, Ermelo  
 RD X coördinaat: 169 800 Lengte X: 1000 Aantal Gridpunten X: 3  
 RD Y coördinaat: 480 700 Breedte Y: 1000 Aantal Gridpunten Y: 3  
 Berekende ruwheid: 0.75 Eigen ruwheid  Eigen ruwheid: 0.00  
 Type Berekening: PM10 Rekenjaar: 2017  
 Soort Berekening: Contour Toets afstand: n.v.t. Onderlinge afstand: n.v.t.  
 Uitvoer directory: G:\timmer.oudenijkerkerweg161.1693\ontwikkeling 2015

<b>Te beschermen object</b>	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
O. Nijkerkerweg 169	170 443	481 140	19.41	7.1
O. Nijkerkerweg 128	170 439	481 029	19.41	7.1
O. Nijkerkerweg 120	170 449	480 940	19.28	7.0
O. Nijkerkerweg 118a	170 462	480 926	19.27	7.0
O. Nijkerkerweg 112	170 402	480 841	19.27	7.0
O. Nijkerkerweg 147	170 322	480 881	19.28	7.0
O. Nijkerkerweg 145	170 313	480 857	19.28	7.0
Julianalaan 104	170 226	480 839	19.27	7.0
O. Nijkerkerweg 161	170 372	481 005	19.43	7.1
O. Nijkerkerweg 165	170 411	481 060	19.42	7.1
O. Nijkerkerweg 153	170 343	480 928	19.29	7.0
O. Nijkerkerweg 118	170 369	480 880	19.28	7.0
O. Nijkerkerweg 159a	170 347	480 969	19.30	7.1

**Brongegevens**

Naam : stal K Type: AB  
 RD X Coord.: 170 268 RD Y Coord.: 481 003 Emissie: 0.00089

hoogte van emissiepunt: 8.50  
 verticale uitreesnelheid: 4.00 hoogte van gebouw: 5.4  
 diameter van emissiepunt: 0.80 X-coord. zwaartepunt van gebouw: 170 268  
 temperatuur van emisstroom: 285.00 Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 481 003  
lengte van gebouw: 105.90  
breedte van gebouw: 21.70  
orientatie van gebouw: 146.00

Naam : stal H Type: AB  
 RD X Coord.: 170 318 RD Y Coord.: 480 974 Emissie: 0.00023

hoogte van emissiepunt: 8.50  
 verticale uitreesnelheid: 8.00 hoogte van gebouw: 5.3  
 diameter van emissiepunt: 1.60 X-coord. zwaartepunt van gebouw: 170 332  
 temperatuur van emisstroom: 285.00 Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 350 000  
lengte van gebouw: 37.60  
breedte van gebouw: 20.60  
orientatie van gebouw: 146.00

