



Omgevingsdienst
Noord-Veluwe

Definitief

Onderzoek naar industrieel geluid, geur, stof en externe veiligheid Bestemmingsplan De Driehoek

Rapport

Datum
29 maart 2016

Pagina
1 van 28

Ons kenmerk
Z-13-02301

Uw kenmerk
-

Behandeld door
Dvi

Bijlagen
-

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

INHOUDSOPGAVE

DEFINITIEF	1
RAPPORT	1
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Doel onderzoek.....	4
1.3 Leeswijzer	4
2 OPZET ONDERZOEK	4
2.1 Algemeen.....	4
2.2 Goede ruimtelijke ordening; beoordelingsopzet.....	5
2.3 Milieuzonering.....	5
2.4 De omgeving; rustige woonwijk of gemengd gebied?.....	6
2.5 Milieuthema's en wijze van beoordelen	6
2.6 Onderzoek op perceelniveau	7
3 ONDERZOEK MILIEUTHEMA'S PER PERCEEL.....	9
3.1 Veldzicht-Noord, Vierde Fase.....	9
3.2 Waterberging ten noorden van Kalkoenweg.....	11
3.3 Oude Nijkerkerweg 116/118.....	11
3.4 Oude Nijkerkerweg 118a, De heer J. Kamphorst	12
3.5 Oude Nijkerkerweg 145, 147, 153 en Julianalaan 100, 104, 116, initiatief Bruining, Elsveld, Tomassen.	16
3.6 Oude Nijkerkerweg 153, woning (Bilderbeek) en bedrijfsbestemming (Tomassen)	19
Artikel 5	23
3.7 Oude Nijkerkerweg 159, Timmer.....	25
3.8 Oude Nijkerkerweg naast 161 (onderdeel van initiatief Fokko Kortlanglaan 132, De Loohof).....	26
3.9 Oude Nijkerkerweg 165, Fam. Grevenhof.....	28
3.10 Oude Nijkerkerweg 165a, verplaatsing De Struukakkers	29
3.11 Oude Nijkerkerweg 171	31
3.12 Fokko Kortlanglaan 150-152, Vierhouten.....	32
3.13 Fokko Kortlanglaan 140, G.J. Groen installatietechniek	33
3.14 Fokko Kortlanglaan 132, de heer Walet	35
3.15 Fokko Kortlanglaan 126, de heer Bosch.	36
3.16 Fokko Kortlanglaan 120-122 en 124.....	37
3.17 Fokko Kortlanglaan tussen 98 en 108, Bosch- Beekhuizen	38
3.18 Julianalaan 123 Gederte-Bosch	39
3.19 Julianalaan 130, Van Strijland-Hamstra	40
 BIJLAGE 1, GEURBEREKENINGEN TIMMER, OUDE NIJKERKERWEG 159	41
BIJLAGE 2, VERPLAATSING DE STRUUKAKKERS, Struikakkers 23 in Ermelo.	50
BIJLAGE 3, nadere toelichting OUDE NIJKERKERWEG 169	51
BIJLAGE 4, nadere beschouwing FOKKO KORTLANGLAAN 128.....	53

Datum
29 maart 2016

Pagina
1 van 28

Ons kenmerk
Z-13-02301

Uw kenmerk
-

Behandeld door
Dvi

Bijlagen
-



Bestemmingsplan De
Driehoek

1. Inleiding



Bestemmingsplan De
Driehoek

1.1 Aanleiding

De Driehoek is het gebied ten noorden van de kern Ermelo (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 wordt door de gemeente voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan voorbereid.

Hiertoe is een gebiedsvisie opgesteld 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 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 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 veehouderijen. Het gebied wordt verder gekenmerkt door onder andere een eendenslachterij, een transportbedrijf, recreatiefuncties, detailhandel, kleinschalige bedrijven, horeca en diverse woonerven.



Opvallend is de ligging 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.

In de noordpunt van Veldzicht is momenteel het bestemmingplan Veldzicht Noord vierde fase in voorbereiding. Ook met dit plan is rekening gehouden in dit onderzoek.

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 als 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 in het gebied elkaar niet bijten. 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;
- Het daarmee 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 lijsten 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. Gelet op de inkleuring van het gebied zelf geldt ook hiervoor dat er sprake is van gemengd gebied.

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 30 meter.

2.5 Milieuthema's en wijze van beoordelen

Er is onderzoek gedaan naar de milieuthema's geur, stof, geluid, externe veiligheid en visuele hinder. 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 verkeerslawaaï 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 toetsten of wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat is daarbij de geurbelasting van alle bedrijven 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.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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. Ook voor de eendenslachterij aan de Fokko Kortlanglaan geldt dat fijnstof niet 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 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 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 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. Vandaar dat de mogelijke invloed van dit bedrijventerrein, waarvoor de ontwikkeling van het bestemmingsplan momenteel in vergevorderd stadium is, in dit onderzoek is meegenomen.



Beoordeling

Het plan laat bedrijven toe tot milieucategorie 3.2. Daarvan kan afgeweken worden naar één categorie hoger met dien verstande dat onderzoek aantoont 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 VNG-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 reeel 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. Immers, binnen deze initiatieven zijn nog

geen bouwvlakken weergegeven. 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.

Initiatief	Werkelijke afstand	Minimale 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 ontwerpbestemmingsplan Veldzicht-Noord vierde fase is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om tot milieucategorie 4.1 te gaan. 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. Om die reden kan eraan getwijfeld worden of het zin heeft 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 opschakelt naar een hogere milieubelasting. Mogelijk kan zonering binnen Veldzicht Noord vierde fase hierin uitkomst bieden door de afwijkingsbevoegdheid slechts voor de oostelijke helft van Veldzicht-Noord op te nemen.

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.

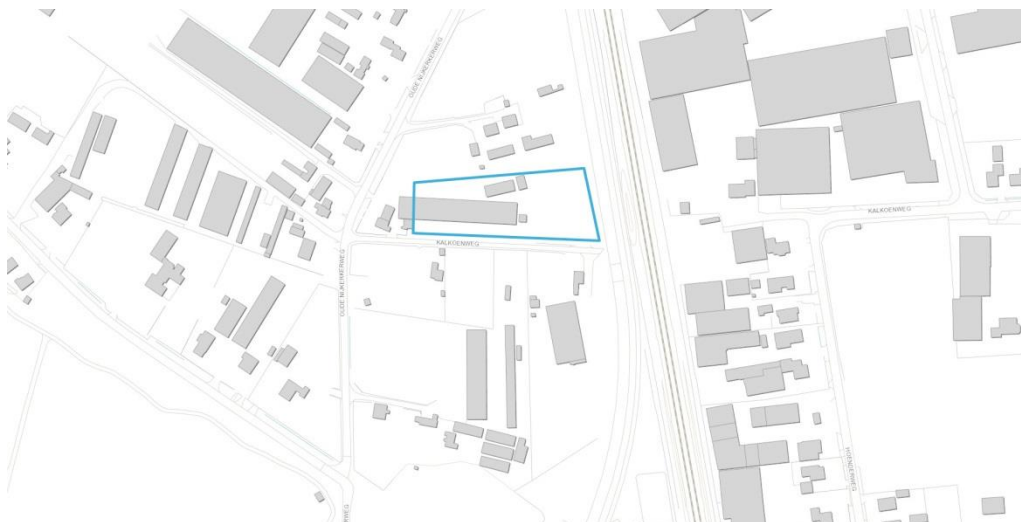


Bestemmingsplan De
Driehoek

3.2 Waterberging ten noorden van Kalkoenweg

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

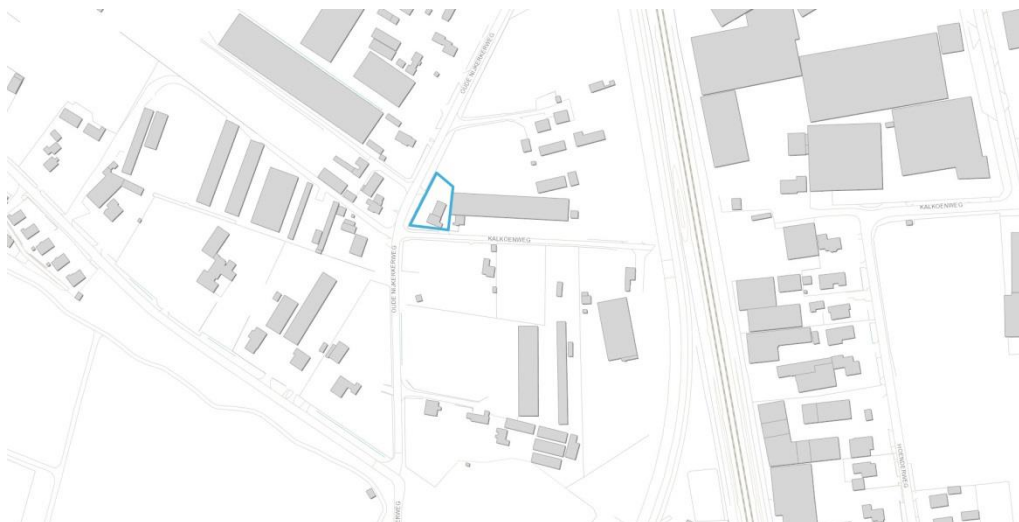
Op grond van de uitgangspunten van Bedrijven en milieuzonering is een dergelijke calamiteitenopvang niet goed onder te brengen in de activiteiten genoemd in de richtafstandentabel.

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 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 een randvoorwaarde voor de rond de locatie van de waterberging gelegen gevoelige objecten. Het advies is om de rand van de noodberging aan te houden en voor de gevoelige objecten de rand van het bouwblok.

3.3 Oude Nijkerkerweg 116/118

Wijziging

Voor zover traceerbaar vindt hier een wijziging plaats 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.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Beoordeling

Het achter terrein lijkt agrarisch te blijven. Wanneer hier in de toekomst wederom agrarische activiteiten ontplooit gaan worden, zijn de woningen op het voorerf bepalend voor de mogelijkheden. Ook de woning Oude Nijkerkerweg 112, die wijzigt van noodwoning naar burgerwoning, is een bepalende factor. Hiermee dient rekening gehouden te worden in de toekomst.

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

De afstand tot Presswood is met 160 meter ruim voldoende. De woningen vallen eveneens buiten de 3 odour 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 waterberging waarin is voorzien in het plan. In het kader van de waterberging dient 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 achter terrein weer activiteiten ontplooid gaan worden, zijn de woningen rondom beperkend.
- De woningen 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).

3.4 Oude Nijkerkerweg 118a, De heer J. Kamphorst

Wijziging

Legaliseren van de noodwoning op Oude Nijkerkerweg 118a. In het vigerende bestemmingsplan staat de woning omschreven als een "niet toegelaten woning". Verzocht is te onderzoeken of deze woning gelegaliseerd kan worden.



Bestemmingsplan De Driehoek

Beoordeling

De bestemming wijzigt van agrarisch naar wonen waarbij de noodwoning als nieuwe woning wordt opgenomen. Rondom het initiatief liggen een aantal bedrijven die van invloed kunnen zijn op het initiatief. Het initiatief op haar beurt kan belemmerend werken op de bedrijven. Direct rondom het perceel zijn geen agrarische activiteiten meer aanwezig op zeer korte afstand met uitzondering van de kalverhouderij aan de Oude Nijkerkerweg 159.

Van invloed zijn:

- Bedrijvenlocatie aan de Oude Nijkerkerweg 153;
- Bedrijvenlocatie naast Oude Nijkerkerweg 161;
- De kalverhouderij Oude Nijkerkerweg 159;
- Presswood en Technivet op bedrijventerrein Veldzicht.

Ten aanzien van de kalverhouderij op Oude Nijkerkerweg 159 verwijzen wij graag naar de beoordeling van dat adres. Hieronder worden de overige bedrijven behandeld.

Bedrijvenlocatie Oude Nijkerkerweg 153

Op deze locatie wordt een werklandschap mogelijk gemaakt tot maximaal milieucategorie 2. Aan de voorzijde, aan de Oude Nijkerkerweg 153 zelf, 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 van de woning Oude Nijkerkerweg 118a derhalve niet in de weg.

Bedrijvenlocatie naast Oude Nijkerkerweg 161

Achter en naast de woonlocatie Oude Nijkerkerweg 161 wordt een bedrijvenlocatie mogelijk gemaakt. Het meest bepalend voor deze bedrijvenlocatie is de woning Oude Nijkerkerweg 161. Dat betekent dat deze locatie geen belemmering vormt voor de wijziging op Oude Nijkerkerweg 118a.

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
----------------	----	----	----	---

Het is nog niet duidelijk waar het bouwvlak komt te liggen voor de woning Oude Nijkerkerweg 118a. Om die reden is uitgegaan van de rand van het woonperceel tot de rand van het bedrijfsperceel van Presswood. Die afstand blijkt minder dan 50 meter te zijn. Op voorhand kan derhalve geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

Om die reden is verder gekeken naar de bedrijfsprocessen van Presswood. Dat leidt tot de volgende opmerkingen.

Geur

Om woningbouw mogelijk te maken in het gebied 't Trefpunt in Ermelo is onderzoek verricht naar de geursituatie rondom dit gebied. De uitkomsten zijn neergelegd in het onderzoek Actualisatie beoordeling geursituatie 't Trefpunt van 16 maart 2006 met referentie EML35-2/eeck/003.

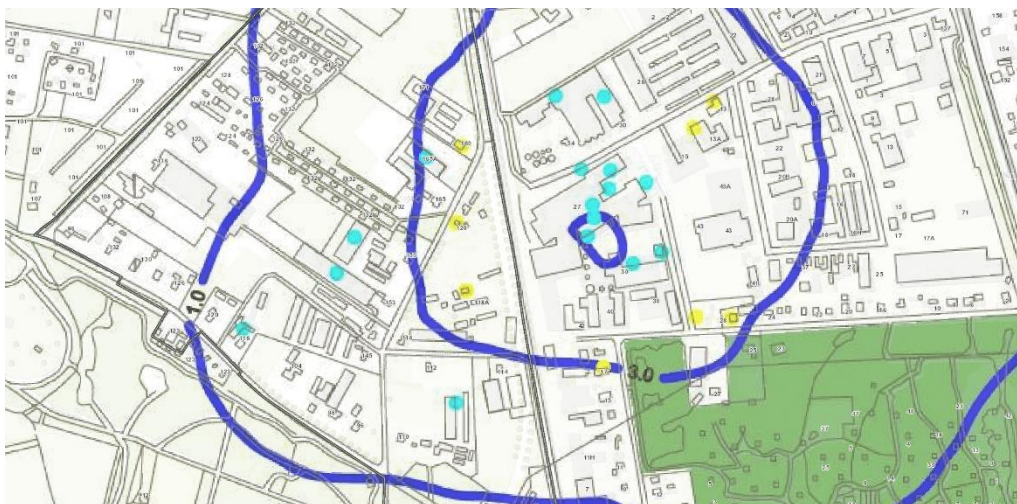
Deze rapportage geeft de geurcontouren van zowel Presswood als Technivet van de *vergunde* situatie. Feitelijk geven deze contouren derhalve de vergunde rechten weer van de beide bedrijven. Het rapport geeft voor de vergunde geuremissie van de beide bedrijven streefwaarden en grenswaarden op als toetsingskader in geureenheden per kubieke meter als 98 percentiel. Onder de streefwaarde is er nagenoeg geen hinder. Boven de grenswaarde is er sprake van "ernstige hinder". Tussen de streefwaarde en de grenswaarde dient gemotiveerd te worden waarom ontwikkelingen toch mogelijk zijn. In het rapport wordt de volgende normering aangehouden:

Afhankelijk van de aard en/of ligging van de woonbebouwing en of er sprake is van een bestaande of nieuwe situatie is in het milieuonderzoek/beleidskader randzone Ermelo-Harderwijk voorgesteld de volgende normering aan te houden voor geur:

- bij nieuwe woonbebouwing in de bebouwde kom dienen alle woningen in principe te voldoen aan de streefwaarde;
- bij bestaande woonbebouwing in de bebouwde kom dient gestreefd te worden naar een zo laag mogelijke milieubelasting conform de streefwaarde. Hierbij wordt een geurbelasting groter dan de grenswaarde in principe niet als acceptabel beschouwd;
- bij nieuwe woonbebouwing in het buitengebied en nieuwe recreatiewoningen dient gestreefd te worden naar een zo laag mogelijke milieubelasting conform de streefwaarde. Hierbij wordt nieuwbouw in principe niet toegestaan indien sprake is van een milieubelasting groter dan de grenswaarde;
- bij bestaande woonbebouwing in het buitengebied en bestaande recreatiewoningen dient gestreefd te worden naar een zo laag mogelijke milieubelasting conform de streefwaarde, maar kan een milieubelasting groter dan de grenswaarde geaccepteerd worden.



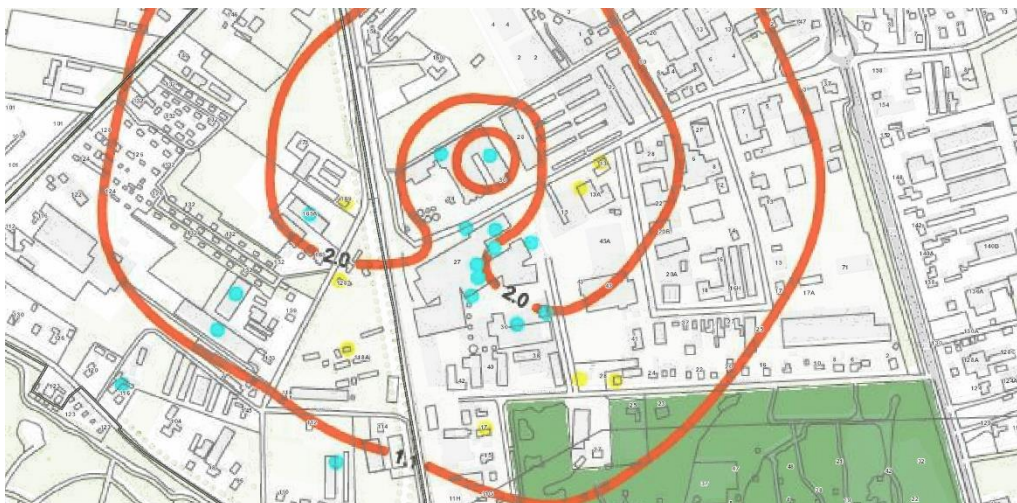
Bestemmingsplan De
Driehoek



Vergunde geurcontour Presswood

Uit de bovenstaande afbeelding blijkt dat de grenswaarde-contour van 3 geureenheden per kubieke meter over de planlocatie heel ligt. Dat betekent dat de mogelijke geurbelasting op grond van de vergunde rechten van Presswood hoger is dan de grenswaarde. Dat betekent dat momenteel geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het advies is dan ook om de wijziging naar woonbestemming niet op te nemen in het bestemmingsplan. De redenen hiervoor zijn:

- Presswood wordt in haar rechten aangetast;
- De woning ligt op zeer korte afstand van het bedrijf en is daarmee bepalend;
- Voor de woning kan geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden ten aanzien van geur.



Vergunde geurcontour Technivet

Voor Technivet geldt dat de contour voor de grenswaarde op het bedrijfsperceel zelf ligt. De planlocatie Oude Nijkerkerweg 118 a ligt ver buiten de contour van 3 geureenheden per kubieke meter. Dat betekent dat Technivet geen belemmering vormt voor de woning en de woning derhalve geen belemmering voor Technivet.

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. Ook hier kan derhalve niet op voorhand gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en

leefklimaat. Dat kan wel op het moment dat het bouwvlak buiten een afstand van 50 meter wordt gelegd. Op grond van de functies rondom de woning Oude Nijkerkerweg 118a, onder de rook van Veldzicht, kan gesteld worden dat hier sprake is van gemengd gebied. Als tussen de rand van het bouwblok van de woning en de perceelgrens van Presswood minimaal 50 meter wordt aangehouden hoeft het geluid van Presswood geen belemmering te vormen voor deze ontwikkeling. Ten aanzien van geluid is de situatie derhalve kansrijk.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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, stof als gevaar veel groter dan de richtafstand voor de verschillende milieuthema's. Technivet vormt derhalve voor de ontwikkeling aan de Oude Nijkerkerweg 118a geen belemmering.

Conclusies

- Presswood is voor deze locatie bepalend voor het aspect geur. De wijziging van de bestemming naar wonen ligt binnen de grenswaarde contour van het bedrijf. Daarmee tast de woning in potentie de rechten aan van het bedrijf. Bovendien is een goed woon- en leefklimaat voor deze woonbestemming niet gegarandeerd.
- Het advies is om in lijn met het toetsingskader zoals voorgesteld in het geuronderzoek 2006 (Trefpunt) deze nieuwe ontwikkeling niet toe te staan.
- De leeftijd van het rapport staat niet ter discussie omdat in dat rapport de vergunde grenswaarden en contouren van Presswood als uitgangspunt zijn genomen. Dat zijn ook nu nog de rechten van het bedrijf.
- Geluid vanuit Presswood is momenteel een belemmering. Wanneer het bouwblok van de woning buiten een afstand van 50 meter wordt gebracht hoeft geluid geen belemmering meer te zijn. Kansrijk.
- Stof en gevaar vormen geen belemmeringen.
- Technivet 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.

3.5 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.



Bestemmingsplan De
Driehoek



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 ontwerp-bestemmingsplan 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, 1054 en 116. Hier liggen immers woonbestemmingen op. Ten opzichte van de woning Oude Nijkerkerweg 147 ligt het meest zuid-oostelijk 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 bedrijfsvlak. 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 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 ten 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 afstandsbepaling 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 behorend bij de milieucategorieën 1 en 2.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Conclusie

Er moet rekening gehouden worden met de omliggende woningen Julianalaan 120 en 98. Dat leidt voor beide woningen tot een zonering 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 zonering voor aan te brengen, afhankelijk van de plaats van de woningen op de bedrijvensvlakken. Dit voorkomt toekomstige problemen en discussie.

3.6 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 als 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 verwordt

tot bedrijfsloods 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 dient te 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

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 de 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 in de hal zonder dat de hal en de woning elkaar belemmeren.

Uitgangspunt van het bovenstaande is echter wel 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



Bestemmingsplan De
Driehoek

uitgevoerd, conform de beschrijving van de bestemming "gemengd (GD)" in het ontwerpbestemmingsplan.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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 bedrijfsvlak 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 van worden uitgegaan dat er sprake is 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.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Op grond van het vergunningenspoor geldt voor geur de Wet geurhinder en veehouderij. 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.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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 er 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). Slechts het achterste gedeelte van de hal ligt buiten die straal van 25 meter, gemeten vanuit de gevels van de stallen op nummer 159/159a. Feitelijk ligt alleen de laatste 20 meter van de hal buiten deze straal van 25 meter. Er moet vervolgens aan voorwaarden voldaan worden om hier geurgevoelige activiteiten mogelijk te maken. In ieder geval moet dit van binnenuit een afgesloten compartiment van de hal zijn met een eigen entree die eveneens buiten de afstand van 25 meter ligt. Een geurberekening zal vervolgens aan moeten tonen of dit achterste compartiment binnen de voor de kalverhouderij geldende norm blijft. Het aantal onzekerheden is echter 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 minimale afstand tussen de gevels van 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 pluimveesector. 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".

3.7 Oude Nijkerkerweg 159, Timmer

Wijziging

Vergroting van het bouwvlak ten behoeve van realisatie van een extra stal om de toekomstbestendigheid van het bedrijf te waarborgen.



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. De vergroting van het bouwvlak vindt plaats aan de achterzijde van het perceel. Direct achter de grootste stal van het bedrijf kan dan een extra stal gerealiseerd worden.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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. In het vergunningenspoor krijgt dit een nadere uitwerking.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Gelet op deze berekeningen bestaan er ten aanzien van het aspect "geur" geen zwaarwegende argumenten om niet aan de bestemmingswijziging mee te werken. Uiteindelijk zullen in het vergunningenspoor de verschillende milieuaspecten aan de orde komen. Ten aanzien van de bouwvlakvergroting is door de gemeente gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing. 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 zoals de geurberekeningen ook aantonen.

Conclusie

Ondanks de ligging in een gebied met diverse geurgevoelige objecten tonen aangeleverde geurberekeningen aan dat er door het treffen van maatregelen goede mogelijkheden voor het bedrijf zijn om uit te breiden in dieren zonder een verslechtering van het woon- en leefklimaat te veroorzaken. Hoewel de exacte plannen nog niet zijn uitgewerkt in een ruimtelijke onderbouwing, is aangetoond dat er op voorhand geen zwaarwegende argumenten zijn tegen de bouwplanvergroting.

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

3.8 Oude Nijkerkerweg naast 161 (onderdeel van initiatief Fokko Kortlanglaan 132, De Loohof)

Wijziging

Het perceel dat binnen het initiatief wijzigt van "agrarisch" naar "bedrijven met bedrijfswoning" is direct gelegen naast en achter de woning Oude Nijkerkerweg 161. Het perceel maakt onderdeel uit van het initiatief "De Loohof". Het geheel is momenteel in gebruik als recreatieterrein met bungalows. Het gebruik als recreatieterrein verdwijnt. Het perceel aan de Oude Nijkerkerweg wijzigt naar een bedrijfsbestemming.



Beoordeling

Binnen de bestemming "bedrijven" zijn bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 mogelijk conform het ontwerpbestemmingsplan. Bij deze milieucategorieën horen de volgende richtafstanden.

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

Bepalend voor de mogelijkheden binnen deze bedrijfsbestemming is de woning Oude Nijkerkerweg 161. Echter, de percelen grenzen aan elkaar waardoor geen van de afstanden in beginsel gehaald kunnen worden met uitzondering van milieucategorie 1.

Voor de milieuaspecten geluid, geur en stof is de woning op nummer 161 een te beschermen object. Dat betekent dat voor de mogelijkheden op het bedrijfsperceel de plaats van het bouwvlak van de woning 161 bepalend zal zijn. Wanneer dat bouwvlak buiten 10 meter wordt gebracht, zijn er op grond van omgevingstype "gemengd gebied" geen belemmeringen.

Woningen Oude Nijkerkerweg 165

Op het perceel Oude Nijkerkerweg 165 is voorzien in een tweetal woningen. Het betreft een bedrijfswoning en daarnaast is er een vergunningvrije mantelzorgwoning. Voor deze woningen geldt hetzelfde als voor de woning op nummer 161. De afstand tussen het bedrijfsperceel en het perceel op nummer 165 is zeer kort. De woningen op nummer 165 genieten echter wel bescherming. Bij omgevingstype "gemengd gebied" zal rekening gehouden moeten worden met een afstand tot de bedrijfswoningen van ten minste 10 meter. Het is moeilijk in te schatten of de groenstrook tussen beide percelen breed genoeg is. De situatie lijkt echter zeer kansrijk.

Overigens wordt in het initiatief voor Oude Nijkerkerweg 165 voorzien in twee bedrijfswoningen waarbij het de wens is dat de bestaande mantelzorgwoning derhalve ook een woning wordt. Voor het beoordelingskader maakt dit in deze rapportage echter geen verschil.

Conclusie

Het bedrijfsperceel en het perceel van woning Oude Nijkerkerweg 161 grenzen aan elkaar. Veel is afhankelijk van het uiteindelijke bouwvlak van de woning op nummer 161 en de afstand van dat bouwvlak tot de bedrijfsbestemming. Bij "gemengd gebied" liggen er mogelijkheden voor zowel activiteiten van milieucategorie 1 als 2.

Hetzelfde geldt voor de woningen binnen het initiatief van Oude Nijkerkerweg 165. Met name de mantelzorgwoning ligt op zeer korte afstand. Er dient een afstand van ten minste 10 meter aangehouden te worden tot het bouwvlak van deze woning om de mogelijkheden maximaal te benutten. Mogelijk is de groenstrook tussen de percelen al breed genoeg. De situatie lijkt echter zeer kansrijk.



3.9 Oude Nijkerkerweg 165, Fam. Grevenhof

Wijziging

Het perceel wijzigt van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming waarbij aan de voorzijde in twee bedrijfswoningen is voorzien.



Beoordeling

Binnen de bestemming "bedrijven" zijn bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 mogelijk conform het ontwerpbestemmingsplan. Bij deze milieu categorieën horen de volgende richtafstanden.

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

Bepalend voor de mogelijkheden binnen deze bedrijfsbestemming zijn de woningen Oude Nijkerkerweg 128 en de bedrijfswoning tussen Oude Nijkerkerweg 161 en 165 (behorend bij het initiatief De Loohof). Daarnaast is op het naastgelegen perceel op nummer 165a voorzien in een tuincentrum met bedrijfswoning.

Oude Nijkerkerweg 128

De afstand van de perceelgrens op nummer 165 tot het bestaande bouwvlak van de woning oude Nijkerkerweg 128 is ruim 30 meter. Ten opzichte van deze woning zijn er geen belemmeringen.

Oude Nijkerkerweg naast 161 (bedrijfswoning bij initiatief De Loohof)

De bedrijfswoning waarin is voorzien binnen het initiatief op het naastgelegen terrein grenzend aan nummer 161 ligt binnen 30 meter van de perceelgrens van Oude Nijkerkerweg 165. Bij omgevingstype "gemengd gebied" is de maximale afstand 10 meter. Dat biedt voldoende mogelijkheden voor de bouw

van een bedrijfswoning op het naastgelegen perceel waarbij de woning buiten 10 meter van de perceelgrens van Oude Nijkerkerweg 165 moet worden gebouwd.

De plaats van het bouwvlak van de bedrijfswoning op het naastgelegen perceel zal bepalend zijn. Wanneer dat bouwvlak buiten 10 meter wordt gebracht, zijn er op grond van omgevingstype "gemengd gebied" geen belemmeringen.

Bedrijfswoning tuincentrum Oude Nijkerkerweg 165a

Feitelijk geldt voor deze bedrijfswoning hetzelfde als de bedrijfswoning van het initiatief De Loohof. De ligging van de woning is binnen 30 meter van de perceelgrens van het nieuwe bedrijf op nummer 165. Ligt het bouwvlak van de nieuwe bedrijfswoning op nummer 165a dan nog binnen een richtafstand, dan is er de keuze tussen het aanbrengen van een zonering of door middel van aanvullend onderzoek aantonen dat er geen belemmeringen zijn. In dat geval kan worden afgeweken van de richtafstanden.

Conclusie

Het bedrijfsperceel en het naastgelegen bedrijfsperceel waarbinnen een bedrijfswoning ligt geprojecteerd liggen op korte afstand van elkaar. Hetzelfde geldt voor de bedrijfswoning van het tuincentrum op nummer 165a waarin binnen De Driehoek is voorzien. Veel is afhankelijk van het uiteindelijke bouwvlak van de woning op het bedrijfsperceel naast nummer 161 en de afstand van dat bouwvlak tot de bedrijfsbestemming op nummer 165. Bij "gemengd gebied" liggen er goede mogelijkheden voor zowel activiteiten van milieucategorie 1 als 2. Een afstand van 10 meter vanaf de rand van de bedrijfsbestemming tot de rand van het bouwvlak van de omliggende geprojecteerde woningen is voldoende om de bestemmingsmogelijkheden maximaal te kunnen benutten.

3.10 Oude Nijkerkerweg 165a, verplaatsing De Struukakkers

Wijziging (zie ook bijlage 2)

Vestiging van een tuincentrum op het perceel dat tot dan toe steeds als agrarisch perceel bestemd is geweest. De bestemming wijzigt in het concept bestemmingsplan naar een detailhandelsbestemming. Het initiatief beschrijft een tuincentrum met kas, bedrijfswoning en buitenuitstalling.

Beoordeling

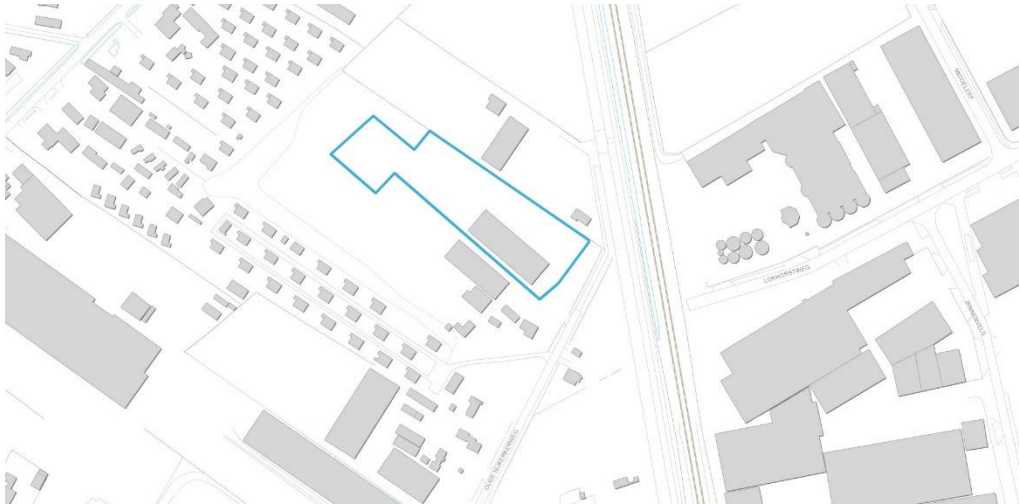
Het betreft een tuincentrum. De bestemming wijzigt van agrarisch naar detailhandel – tuincentrum. Het meest bepalende object wordt een kas waarbij het de bedoeling is een gedeelte met en een gedeelte zonder verwarming te realiseren. Op grond van de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering horen bij een tuincentrum met kas de volgende richtafstanden:

Kassen	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	0	0	10	0

De afstanden zijn relatief kort. Gelet op de bedrijfsactiviteiten die horen bij een kwekerij/tuincentrum komt dat overeen met milieucategorie 2.



Bestemmingsplan De
Driehoek



Bestemmingsplan De
Driehoek

Het perceel ligt ingesloten door het perceel Oude Nijkerkerweg 169, waarop zich een woning bevindt, het perceel Oude Nijkerkerweg 171, waar voorzien is in een burgerwoningbestemming en het perceel Oude Nijkerkerweg 165, een bedrijfsperceel waar twee bedrijfswoningen geprojecteerd zijn en momenteel een bedrijfswoning en een mantelzorgwoning aanwezig zijn.

Oude Nijkerkerweg 171

De huidige woning op dit perceel ligt op een afstand van meer dan 30 meter van de perceelgrens van het tuincentrum. Het bouwblok op deze nieuwe burgerwoningbestemming is echter nog niet bekend. Het advies is om het bouwblok voor deze woning niet binnen de 10 meter contour te brengen. In dat geval zijn er voor het tuincentrum ten opzichte van deze woning geen belemmeringen.

Oude Nijkerkerweg 169 (zie ook bijlage 3)

Voor dit perceel is geen initiatief ingediend. Het perceel wordt dan ook beschouwd als een geconsolideerde bestemming. In het vigerende bestemmingsplan is dit perceel agrarisch bestemd. De afstand van het bouwblok voor de bedrijfswoning tot de grens van het perceel van het tuincentrum is met ongeveer 6 meter erg kort. Ook bij "gemengd gebied" is het noodzakelijk om inwaarts te zoneren op het perceel van het tuincentrum tenzij er door aanvullend onderzoek aangetoond wordt dat het tuincentrum en de woning elkaar niet belemmeren. In dat geval kan er gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand van 10 meter. Zie ook bijlage 2, waar dieper ingegaan wordt op het perceel Oude Nijkerkerweg 169.

Bedrijfswoningen Oude Nijkerkerweg 165.

Het initiatief op nummer 165 voorziet in een bedrijfsbestemming met twee bedrijfswoningen. De bouwvlakken voor de bedrijfswoningen zijn op de huidige plankaart nog niet ingetekend. Afhankelijk van het omgevingstype is het advies om met de richtafstanden rekening te houden door ofwel het bouwblok van de woningen buiten de getoonde richtafstand te leggen of het perceel van het tuincentrum inwaarts te zoneren. De huidige woning op nummer 165 ligt op een afstand van ongeveer 20 meter van de rand van het perceel van het tuincentrum. In het geval van omgevingstype "gemengd gebied" betekent dit dat er geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Oude Nijkerkerweg 171

Wanneer het bouwvlak van de woning op een afstand van 10 meter blijft van de perceelgrens van het tuincentrum, zijn er geen belemmeringen.

Oude Nijkerkerweg 169 en bedrijfswoningen Oude Nijkerkerweg 165

In beide gevallen geldt dat de percelen tegen het perceel van het tuincentrum aan liggen. Wellicht kan door inwaartse zonering op het perceel van het tuincentrum voldaan worden aan de richtafstand van 10 meter. Voor het perceel Oude Nijkerkerweg 165 is dan van belang te weten waar de bouwvlakken van de bedrijfswoningen komen te liggen. Op basis van de huidige woningen wordt voor Oude Nijkerkerweg 165 voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 10 meter. Voor de woning Oude Nijkerkerweg 169 wordt deze 10 meter niet gehaald. Hier kan wellicht een kleine inwaartse zonering op het perceel Oude Nijkerkerweg 165a uitkomst bieden.



Bestemmingsplan De
Driehoek

3.11 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.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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.

3.12 Fokko Kortlanglaan 150-152, Vierhouten

Wijziging

De agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming waarbij de bestaande opstallen worden gesloopt en er diverse woningen worden terug 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.



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. De grond 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 uitgabe 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. Op dit perceel op nummer 140 is G.J. Groen gevestigd, een bedrijf in zwembad- en installatietechniek. Bij omgevingstype "gemengd gebied" kan het bouwblok 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.

3.13 Fokko Kortlanglaan 140, G.J. Groen installatietechniek

Wijziging

Het perceel wijzigt van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Sinds een aantal jaren is op dit perceel een bedrijf gevestigd in zwembad- en installatietechniek.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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 <1000m². 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 3.11.

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 blijft 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.

3.14 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.



Bestemmingsplan De Driehoek



Een deel van het initiatief wordt ontwikkeld aan de Oude Nijkerkerweg naast 161. Hier wordt een perceel bestemd als bedrijfsp perceel. Dit is behandeld als los initiatief onder paragraaf 3.7. De daar geprojecteerde bedrijfswoning maakt geen onderdeel uit van de hier genoemde 22 burgerwoningen.

Beoordeling

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

Fokko Kortlanglaan 140

Dit perceel is reeds behandeld onder paragraaf 3.12. Feitelijk gaat het om een bestaand bedrijf waarvoor de bestemming in bestemmingsplan De Driehoek wordt aangepast. De conclusies zijn opgenomen in paragraaf 3.12.

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).



Bestemmingsplan De
Driehoek

Voor nummer 140 zijn de conclusies opgenomen in paragraaf 3.12. Voor nummer 128 geldt dat bij omgevingstype "gemengd gebied" op voorhand geen belemmeringen hoeven te worden verwacht.

3.15 Fokko Kortlanglaan 126, de heer Bosch.

Wijziging

Op het perceel wordt medewerking verleend om twee van de drie noodwoningen positief te bestemmen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de aanduiding "wonen toegestaan" opgenomen. De bestemming blijft "recreatie".



Beoordeling

De twee recreatiewoningen worden positief bestemd. De woningen krijgen de aanduiding "wonen toegestaan" terwijl de bestemming van het terrein niet wijzigt. Het beoordelingskader ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar is voor een recreatiewoning identiek aan die van een recreatiewoning waar een aanduiding "wonen toegestaan" op ligt. In die zin wijzigt er niets voor de omliggende bedrijven noch voor het perceel Fokko Kortlanglaan 126. Dat betekent ook dat er ten opzichte van deze wijziging geen belemmeringen zijn.

Met name de afstand tot het motorenreparatie- en handelsbedrijf op nummer 128 is zeer kort. Maar aan de afstanden tot dit bedrijf verandert niets. Omdat ook het beoordelingskader niet wijzigt, is er geen reden deze wijziging tegen te houden.

Conclusie

Ondanks de wijziging van "recreatiewoning" naar "recreatiewoning met de aanduiding wonen toegestaan", zijn er geen redenen om ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar deze wijziging tegen te houden. Het beoordelingskader wijzigt niet.

3.16 Fokko Kortlanglaan 120-122 en 124.

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. De woonbestemming van de woning op nummer 124 wijzigt niet. Hier zijn geen plannen voor verandering van het bouwvlak waardoor deze bestemming geconsolideerd wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het terrein achter de woning 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 voor de opslag van nieuwe scooters. Autodemontage en de opslag- en verkoop van vuurwerk komt niet meer voor in het nieuwe initiatief.



Bestemmingsplan De
Driehoek



Beoordeling

De bestemming wijzigt naar een bedrijfsbestemming waar maximaal milieucategorie 2 toegestaan is. Het bedrijf wordt hoofdzakelijk geschikt gemaakt voor de opslag van nieuwe scooters. Vanaf de locatie worden de nieuwe scooters geleverd naar de verkooppunten. De hoofdactiviteit is opslag.

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 als volgt:

Opslaggebouwen	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Gemengd gebied	0	0	10	0

Omgevingstype "gemengd gebied"

Wanneer uitgegaan wordt van omgevingstype "gemengd gebied" is de maximale en enige richtafstand 10 meter voor geluid. Ook nu geldt dat deze afstand vanaf de perceelgrens niet gehaald kan worden naar het recreatieterrein op nummer 126. In dit geval kan er voor gekozen worden om het bedrijfsterrein op nummer 122 inwaarts te zoneren. Een andere mogelijkheid is nader onderzoek, waarin wordt aangetoond dat het bedrijf akoestisch geen belemmeringen oplevert voor het recreatieterrein. 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.

Een derde mogelijkheid is het verbreden van de groenstrook waarin in het plan is voorzien. Mogelijk wordt daarmee voldaan aan de richtafstand van 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. Het uitgangspunt voor mogelijk onderzoek echter, is de wijziging van de bestemming van het terrein. Hoewel er voor de omgeving een verbetering wordt gemaakt ten aanzien van de situatie met het autodemontagebedrijf, vraagt een bestemmingswijziging om een integrale afweging. Dat betekent dat, zeker nu het terrein wordt uitgebreid, er gedegen onderzoek moet plaatsvinden op het moment dat niet aan de richtafstanden kan worden voldaan. Een nadere motivatie voor een goed woon- en leefklimaat voor het recreatieterrein op nummer 126 is daarom op zijn plaats wanneer een verbreding van de groenstrook geen uitkomst biedt om aan de minimale afstand van 10 meter te voldoen.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Conclusie

Omgevingstype "gemengd gebied"

Wanneer uitgegaan wordt van omgevingstype "gemengd gebied" is de maximale en enige richtafstand 10 meter voor geluid. Ook nu geldt dat deze afstand vanaf de perceelgrens niet gehaald kan worden naar het recreatieterrein op nummer 126. In dit geval kan er voor gekozen worden om het bedrijfsterrein op nummer 122 inwaarts te zoneren. Een andere mogelijkheid is nader onderzoek, waarin wordt aangetoond dat het bedrijf akoestisch geen belemmeringen oplevert voor het recreatieterrein. Een derde mogelijkheid is in overleg met de initiatiefnemer de groenstrook te verbreden tot minimaal 10 meter.

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.

3.17 Fokko Kortlanglaan tussen 98 en 108, Bosch-Beekhuizen

Wijziging

In het huidige bestemmingsplan zijn deze gronden aangeduid als "erf". In het nieuwe bestemmingsplan 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 dichterbij 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 dichterbij 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.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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

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 relevante 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.



Bestemmingsplan De
Driehoek

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 in 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 uit het toekennen van de woonfunctie op het achterterrein. 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.



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 redenering 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 luchtwasser 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 emissiepunt diameter 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.



Bestemmingsplan De
Driehoek

Bijlage 1

Naam van de berekening: ODNV Timmer vergund,
uitgangspunten Westreenen 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

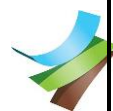
Brongegevens:

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:

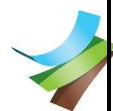
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	O. Nijk 169	170 443	481 140	14,0	4,3
5	O. Nijk 128	170 439	481 029	14,0	6,8
6	O. Nijk 120	170 449	480 940	14,0	6,7
7	O. Nijk 118a	170 462	480 926	14,0	5,7
8	O. Nijk 112	170 402	480 841	14,0	5,2
9	O. Nijk 147	170 322	480 881	14,0	10,9
10	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

Bijlage 2

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



Bestemmingsplan De
Driehoek

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

Rekentijd: 0:00:33

Naam van het bedrijf: Oude Nijkerkerweg 159

Berekende ruwheid: 0,69 m

Meteo station: Eindhoven

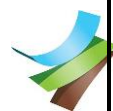
Brongegevens:

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:

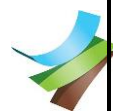
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	O. Nijk 169	170 443	481 140	14,0	4,2
5	O. Nijk 128	170 439	481 029	14,0	6,8
6	O. Nijk 120	170 449	480 940	14,0	6,7
7	O. Nijk 118a	170 462	480 926	14,0	5,7
8	O. Nijk 112	170 402	480 841	14,0	5,2
9	O. Nijk 147	170 322	480 881	14,0	10,8
10	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, VERPLAATSING DE STRUUKAKKERS, Struikakkers 23 in Ermelo.

Wijziging

Naast de nieuwvestiging van De Struukakkers in het plangebied van De Driehoek, betekent het initiatief tevens de beëindiging van het tuincentrum in de bebouwde kom van Ermelo. De huidige vestiging ligt aan de Struikakkers 23 in Ermelo. De verplaatsing van het tuincentrum maakt woningbouw mogelijk op de locatie aan de Struikakkers.

Beoordeling woningbouw Struikakkers 23

De woningen waarin voorzien wordt liggen temidden van andere woningen. De locatie wordt niet begrensd door bedrijven. Ruimtelijk betekent dit dat een toets aan de uitgave Bedrijven en milieuzonering niet aan de orde is. De uitgave gaat uit van richtafstanden voor bedrijfsmatige activiteiten. Ten aanzien van de Uitgave Bedrijven en milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de wijzigingen aan de Struikakkers 23 in Ermelo.



Bestemmingsplan De
Driehoek

BIJLAGE 3, 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 165a, 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 op nummer 165a. 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.

Woonbestemming i.r.t. Presswood.

Wanneer aan het perceel op nummer 169 een woonbestemming zou worden toegekend, dan is het zaak het bouwvlak van deze woning op ten minste 10 meter van de rand van het perceel van het tuincentrum te leggen. Een groter probleem wordt verzorgd door Presswood. De nieuwe woonbestemming ligt binnen de 3 odour contour van Presswood. Dat maakt dat de woning de rechten van

Presswood schaadt. Voor de bestaande woning lijkt dit geen probleem maar voor een nieuwe woning vormt dit een belemmering. Wanneer de bestaande woning wordt omgezet naar burgerwoning, lijken er kansen te liggen wanneer het bouwvlak voor de woning wordt geconsolideerd. Zie hiertoe ook paragraaf 3.4.



Bestemmingsplan De
Driehoek

BIJLAGE 4, 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