

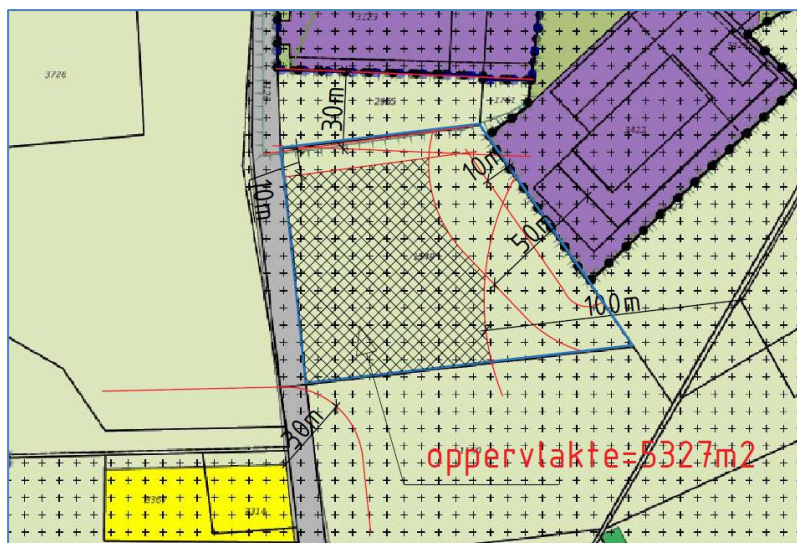
Aan: De heer C. Bosch
Van: M. Keegstra
Datum: 7-10-2019
Betreft: Milieu-analyse drie bedrijven rondom locatie Walhuisweg Kootwijkerbroek, sectie G nr. 1549.

Inleiding

De locatie die kadastraal bekend staat als sectie G 1549, Walhuisweg te Kootwijkerbroek is in beeld voor de realisatie van een kerkgebouw. Naast een eerste belemmeringen-analyse is een verdieping gemaakt aan de hand van de bouw- en milieuvergunningen. Op basis van de totaal-informatie is inzichtelijk gemaakt of er kansen zijn voor realisatie. In deze memo worden allereerst de resultaten benoemd. Navolgend volgen een toelichting op de analyse, een vertaalslag daarvan en een toelichting op de te volgen procedure.

Resultaat van de analyse

Op basis van de analyse blijkt dat de omgeving van de locatie gemotiveerd aangemerkt kan worden als “gemengd gebied”. Dit biedt perspectief, omdat een gedeelte van het perceel zo vrij blijft van bezwarende milieucirkels. Dit vrije gedeelte is aangegeven met een arcering en kan worden gebruikt voor de benodigde bebouwing. Over dit vrije deel loopt nog wel de molenbiotoop waardoor de bouwhoogte begrensd is.



Milieu-afstanden die liggen over de beoogde locatie, het ‘vrije’ gedeelte is gearceerd (ca. 5.327 m2)

De bezwaarde gedeelten kunnen bijvoorbeeld wel worden aangewend voor parkeren en de ontsluiting. Bij het bestemmingsplan dient expliciet aandacht geschonken te worden aan de te gebruiken bestemmingen. Verder zij opgemerkt dat er mogelijk nog extra afstand gehouden moet worden van de weg, dit verkleint het bebouwingsgebied.

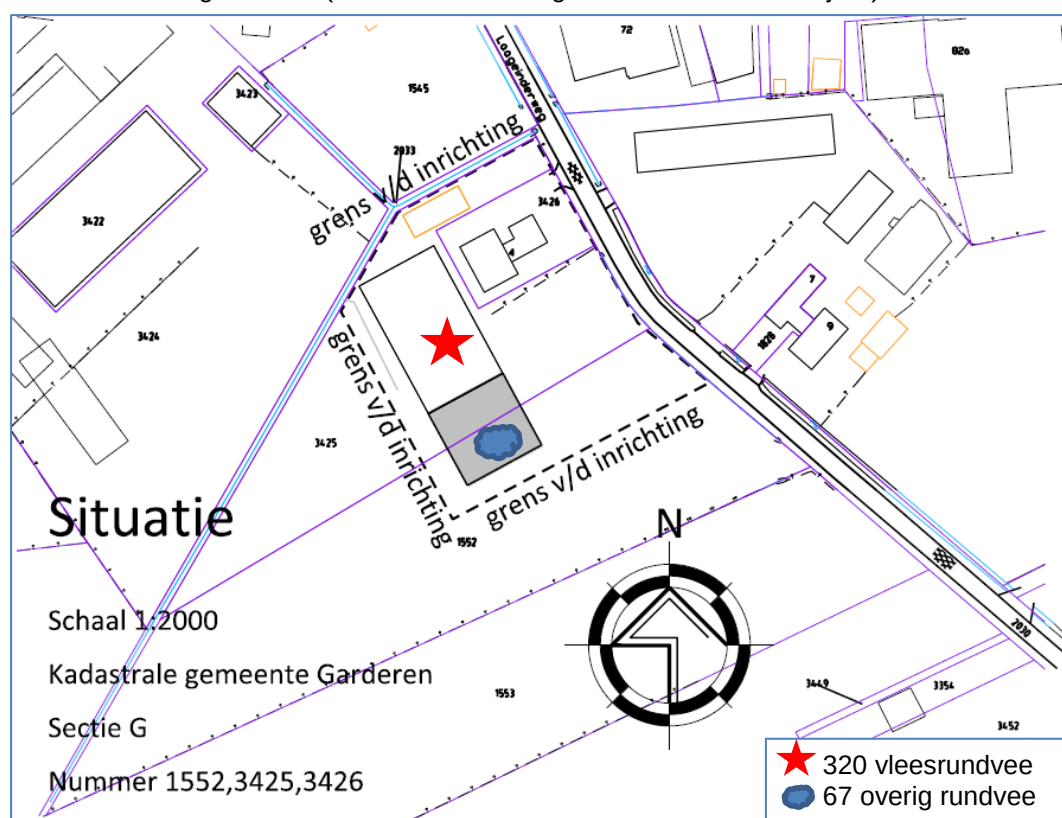
Toelichting op de analyse

Per bedrijf heeft er een onderzoek naar de bouwvergunningen en milieuvergunningen plaatsgevonden. De drie omliggende bedrijven die in deze memo geanalyseerd zijn, zijn achtereenvolgens het agrarische bedrijf aan de Laageinderweg 4, het bedrijf aan de Essenerweg 66 en het bedrijf aan de Essenerweg 56.

Onderzoek Laageinderweg 4

De laatste milieuvergunning is bepalend, zijnde de melding Activiteitenbesluit nummer 2015M0471 d.d. 16 februari 2016. Vergund is:

- 320 vleesrundvee
- 67 overig rundvee (fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar)



Bron: milieuvergunning 16 februari 2016

Bepalend voor de beoogde locatie:

- Geuremissiefactor binnen bebouwde kom 100 m1 / buiten bebouwde kom 50 m1 gemeten vanaf het bouwblok (bron: milieumelding/Wet geurhinder en Veehouderij)

Om negatieve situaties door het realiseren van een kerk te voorkomen wordt voorgesteld om de 100 m1-afstandsnorm te gebruiken. Argumenten hiervoor zijn:

1. Het begrip 'bebouwde kom' is niet gedefinieerd in de Wet geurhinder en veehouderij. In de Memorie van Toelichting van het wetsvoorstel staat het volgende vermeld: "De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur."

De beoogde locatie ligt nu nog buiten de bebouwde komgrens (Wegenverkeerswetgrens/kombord). Na realisatie van de kerk is het voor de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening aannemelijk te stellen dat de locatie naar aard van de omgeving ook toebehoort bij de bebouwde kom. Dit is vergelijkbaar met het bestemmingsplan voor Essenerweg 66 (Essenerweg XI), hierin aangegeven dat de locatie eerst buiten de bebouwde kom lag en na bp-wijziging tot de kom zal behoren.

Als er dan slechts gerekend is met 50 m1-afstandsnorm impliceert dit negatieve effecten voor het bedrijf op Laageinderweg 4, het raakt direct de bedrijfsvoering.

2. Het is mogelijk voor het bedrijf om het agrarisch bouwvlak te wijzigen. Gelet op de aanwezige woonbestemming ten oosten en ten zuiden alsmede de bedrijfsbestemming ten noorden, zal een uitbreiding in westelijke richting in de rede liggen. Daarmee kan het bouwblok dichterbij de beoogde locatie toe komen. Binnen het huidige of mogelijk gewijzigde bouwblok mag bebouwing gerealiseerd worden. Onder voorwaarden mogen deze gebouwen gebruikt worden voor intensieve veehouderij. Verder zijn er tot 50 m1 buiten het bouwblok realisaties mogelijk.

Navolgend volgt een visualisatie van het effect 100 m1-afstand en 50 m1-afstand. Afstand 100 m1 vanaf het huidige agrarisch bouwvlak eindigt in het perceel voor de beoogde locatie. Afstand 50 m1 vanaf agrarisch bouwvlak eindigt bij rand perceelgrens beoogde locatie.



Visualisatie 100 m1 van het bouwvlak tot het beoogde perceel (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Visualisatie 50 m1 van het bouwvlak tot het beoogde perceel (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Onderzoek Essenerweg 66

Voor het perceel Essenerweg 66 heeft de gemeenteraad op 31 januari 2018 een specifiek bestemmingsplan vastgesteld, Essenerweg XI.

In dit bestemmingsplan zijn afspraken gemaakt over de bebouwing en het gebruik. De veehouderij-activiteiten zijn hierbij gestaakt en omgezet naar staalconstructiebedrijf met categorie 3.2 en een gedeelte met categorie 1.

Qua bebouwing zouden er twee gebouwen gesloopt moeten worden, één ervan (gebouw B) ligt naast de beoogde locatie voor de kerk. Het gebouw mag verkleind op een iets andere plaats teruggebouwd worden. De luchtfoto's doen het lijken alsof de sloop en nieuwbouw van gebouw B nog moeten plaatsvinden. Naar aanleiding van vergunningen is het mogelijk dat gebouw B op basis van afspraken alsnog kan blijven staan, relevant is dat de beoogde bestemming categorie 1 is.

Bijlage bestemmingsplan Essenerweg XI:



Te slopen bouwwerken A en B (geel omkaderd): dit wordt gesloopt.

Het terrein Essenerweg 66 is verder planologisch als volgt ingedeeld:

Bedrijfsbestemming
 categorie 3.2-
 gedeelte:

Categorie 3.2
 impliceert een afstand
 van 100 m1 (geluid
 100 m1, geur 50 m1,
 gevaar en stof 30 m1).



Aanduiding 'smederijen, lasinrichtingen en bankwerkerijen e.d.', categorie 3.2 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

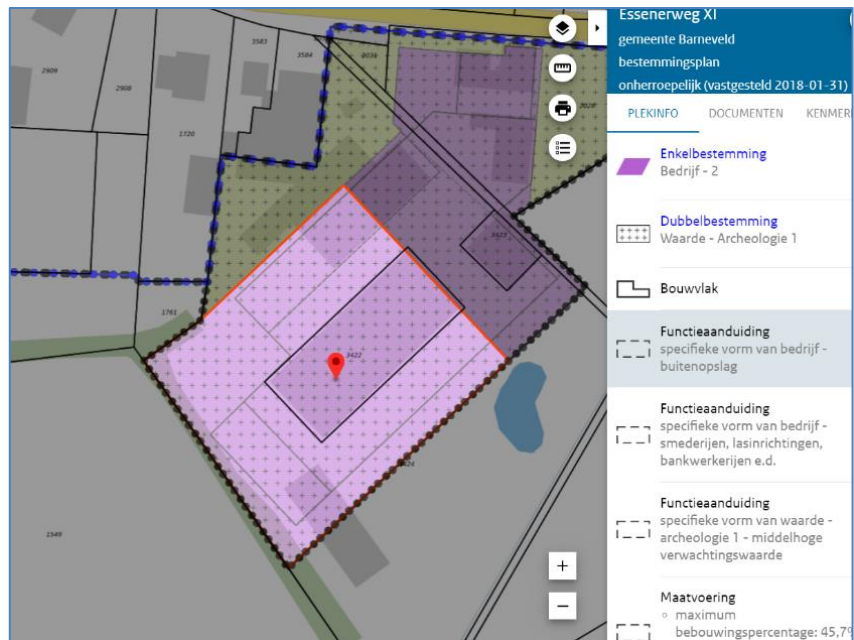
Bedrijfsbestemming
 categorie 1-gedeelte:

Categorie 1 impliceert
 een afstand van 10
 m1.



Aanduiding 'opslag', waar alleen opslag is toegestaan, categorie 1 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Bedrijfsbestemming
onbekende
categorie.

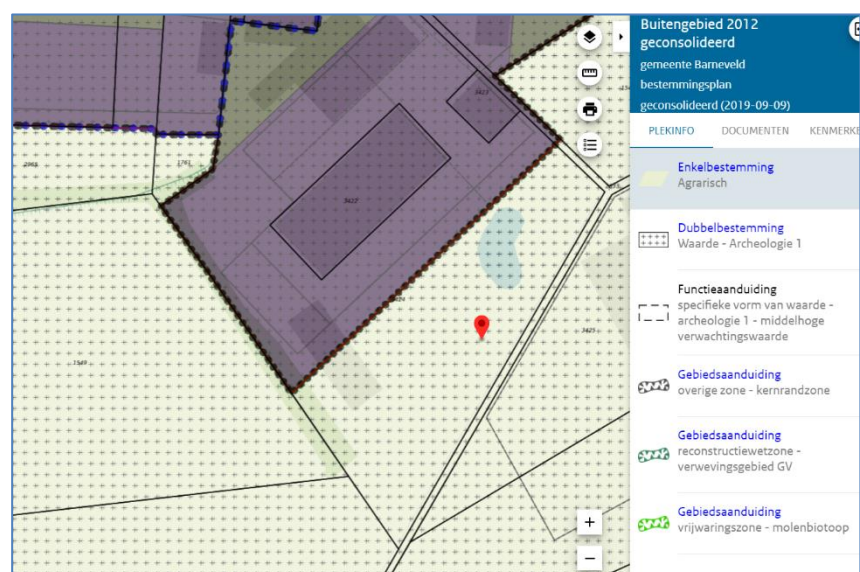


Aanduiding 'buitenopslag', waar ook buitenopslag is toegestaan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Uit de planregels en de milieuvergunning is niet direct duidelijk welke categorie het perceel hier heeft. Geabstraheerd kan gesteld worden dat het terrein gebruikt mag worden voor opslag. In de toelichting staat in hoofdstuk 3 onder planbeschrijving dat de gebouwen met de aanduiding "opslag" de categorie-1 bestemming krijgen.

De gronden binnen de rode lijnen en buiten bouwblokken zijn beoogd voor opslag c.a., derhalve zou de conclusie getrokken kunnen worden dat het aanvaardbaar is om de buitenopslag te laten vallen onder categorie 1. Het is echter discutabel.

Het bedrijf gebruikt ook het gebied ter plaatse van de oranje druppel. Dit terrein heeft een agrarische bestemming. Dit wordt deels gebruikt voor bedrijfsdoeleinden en deels anders.



Bestemming 'Agrarisch' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

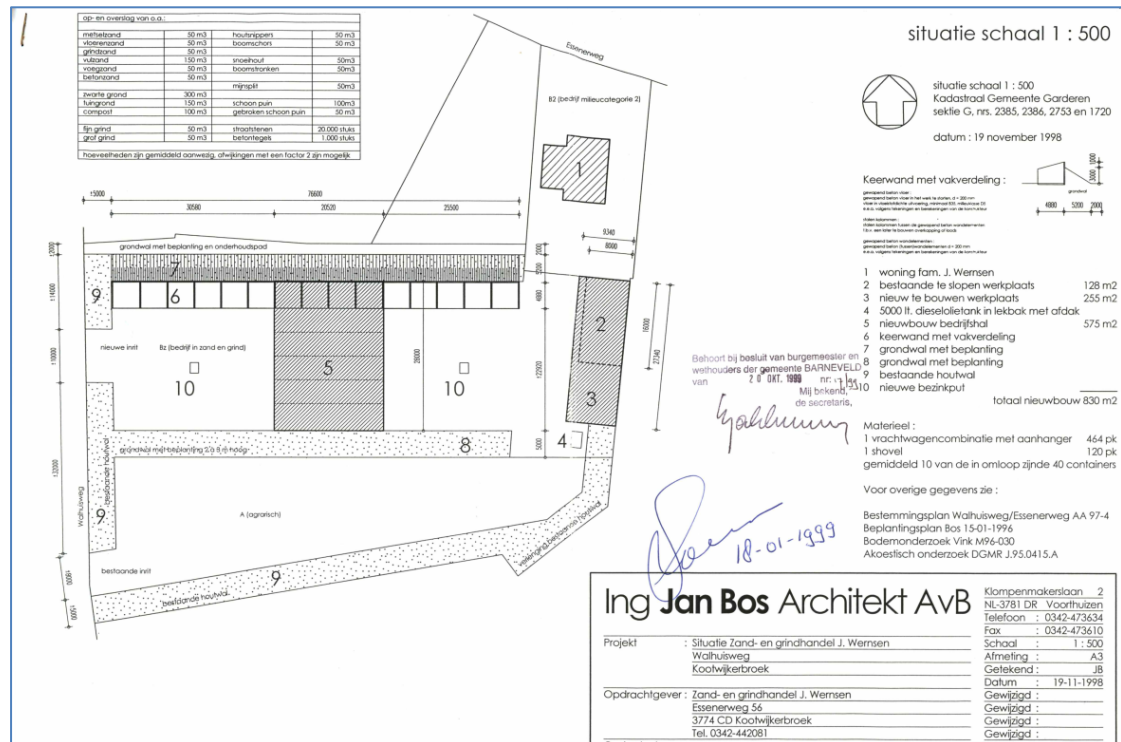
Duidelijk lijkt dat de strook met de agrarische bestemming niet betrokken is bij de bestemmingsplanwijziging en milieuvergunning, derhalve ligt er geen extra contour waarmee op de beoogde locatie voor de kerk rekening zou moeten worden gehouden.



Inrichting Essenerweg 66 (bron: bestemmingsplan Essenerweg XI)

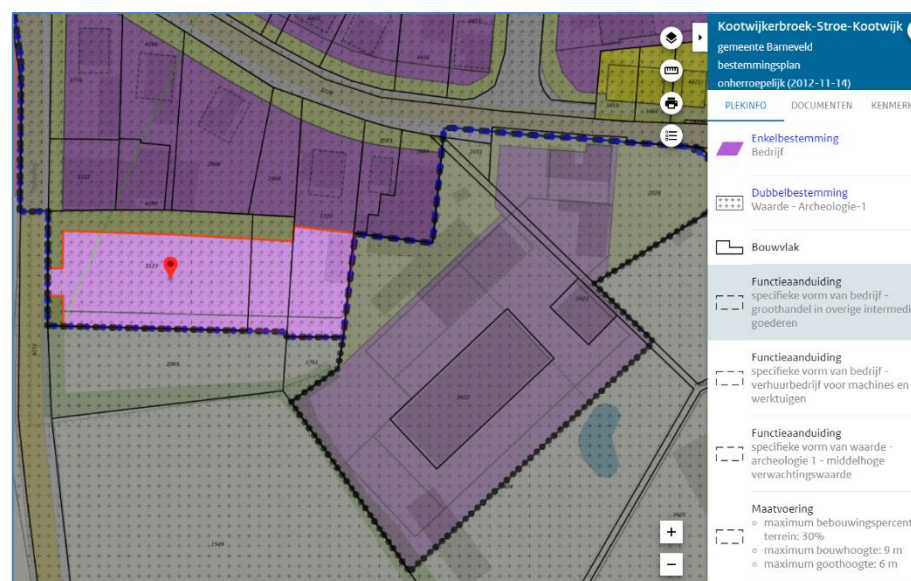
Onderzoek Essenerweg 56

D.d. 20 oktober 1999 is milieuv vergunning verleend voor het in werking hebben van een zand- en grindhandel. Hierbij is de volgende tekening gevoegd.



Inrichtingstekening Essenerweg 56 (bron: milieuv vergunning 20 oktober 1999)

Op de verbeelding is het ingerichte deel (bovenste gedeelte) planologisch bestemd voor het bedrijfsgebruik.



Verbeelding van het bedrijf aan de Essenerweg 56 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

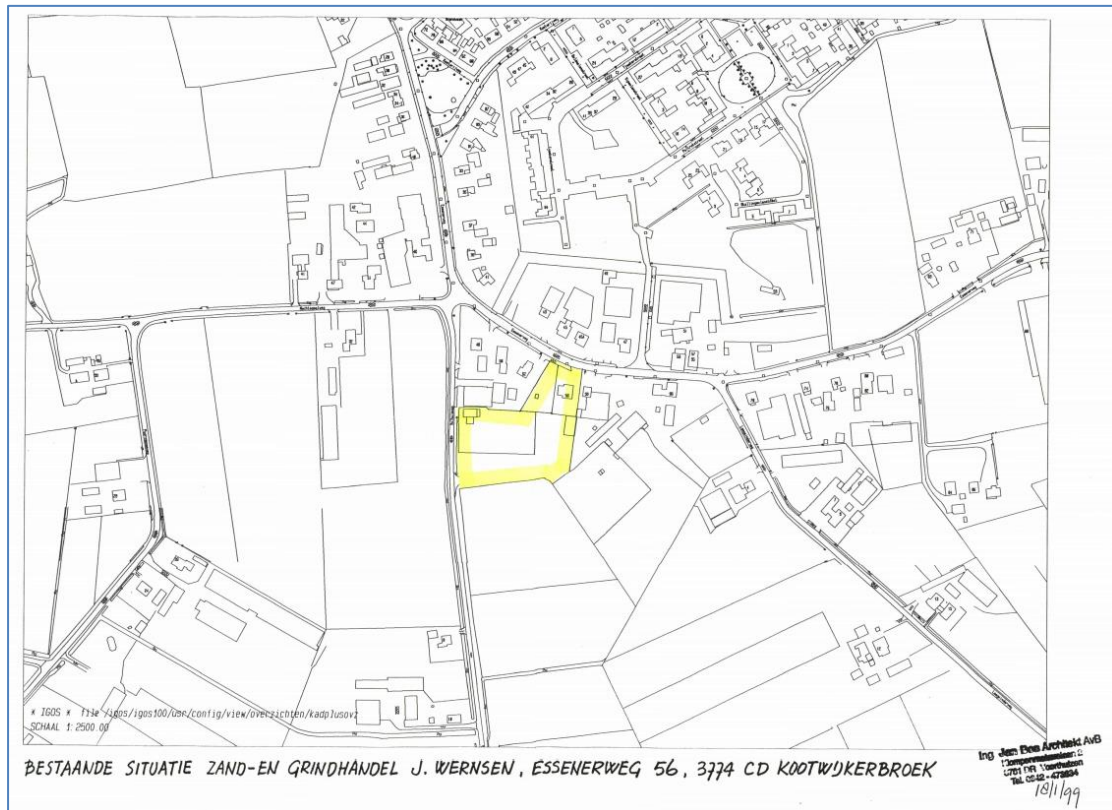
Er is categorie 2 toegestaan, hierbij geldt een afstandsnorm van 30 m1.

Aandachtspunten:

1. Op de vergunningstekening staat onder 4 een dieselopslag van 5.000 liter. Alhoewel diesel een laag ontplofingsgehalte heeft, is het uit veiligheidsoogpunt raadzaam om de zoneringsmaat niet te verkleinen.
2. In de milieuvergunning is aangegeven dat geluid onder de 45, 40 en 30 dB(A) (dag, avond nacht) moet blijven. Incidenteel geluid bij werkzaamheden kunnen hoger zijn, denk aan werkzaamheden met vrachtwagens, shovels e.d..
3. De agrarische strook grond is niet vergund, maar wel in gebruik en stond ook op een tekening behorende bij de milieuvergunning. In hoeverre hier vergunning voor verkregen kan worden of dat er al (impliciete) toestemming is verkregen, is niet duidelijk. Het is daarom raadzaam om ook de afstandsnorm te meten vanaf de grens agrarisch gebied-beoogde locatie. In beginsel is dat ook 30 m1.



Luchtfoto met daarop het perceel aangeduid met een agrarische bestemming (bron: Google Maps)



Situatietekening bestaande situatie Essenerweg 56 (Bron: milieuvergunning 1999)

Vertaalslag bouwvergunningen, milieuvergunningen en bestemmingsplannen

De beoogde locatie voor de kerk ligt tegen een gebied aan dat tot de kern gerekend wordt en verschillende functies herbergt. Hierdoor is het aannemelijk te stellen dat het gebied aangemerkt kan worden als “gemengd gebied”. Dit impliceert dat de richtafstanden in principe met één stap verkleind kunnen worden behoudens de richtafstand voor externe veiligheid en de maatvoering vanuit de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast is het gangbaar dat afstandsnorm van categorie 1 (10 m1) in stand blijft.

Uitgaande van het gemengde gebied ontstaan de volgende afstandsnormen:

Essenerweg 56:

- Vergunde deel categorie 2 met dieselopslag (veiligheid) 30m1
 De afstandsnorm is vanwege de aanwezige dieseltank niet verkleind.
- Extra in gebruik genomen deel, categorie 2 verkleind 10 m1
 (gedeelte met agrarische bestemming)

Essenerweg 66:

- Gedeelte met categorie 3.2, verkleind 50 m1
- Gedeelte met categorie 1, verkleind blijft 10 m1

Laageinderweg 4:

- Afstand

100 m1.

Deze maat is een gegeven vanuit de Wet geurhinder en veehouderij.

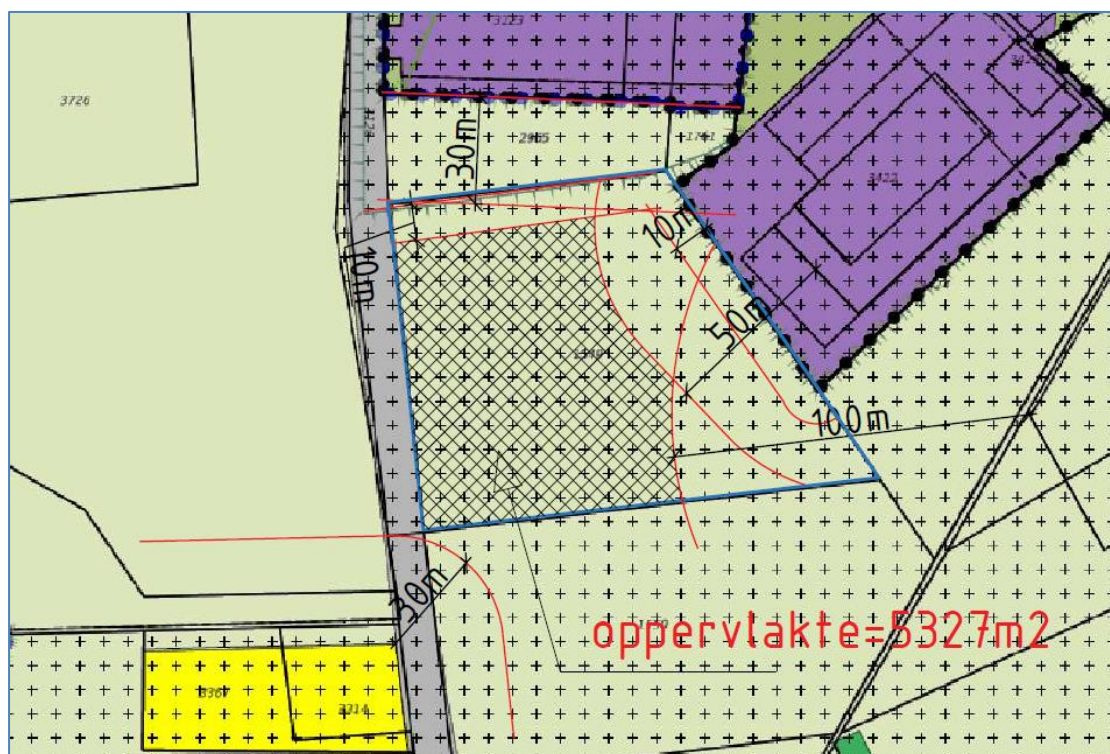
Woning Walhuisweg 8

De woning Walhuisweg 8 heeft een contour van 30 m1, deze kan niet worden verkleind. De contour raakt de beoogde locatie feitelijk niet.

Contour van de kerk

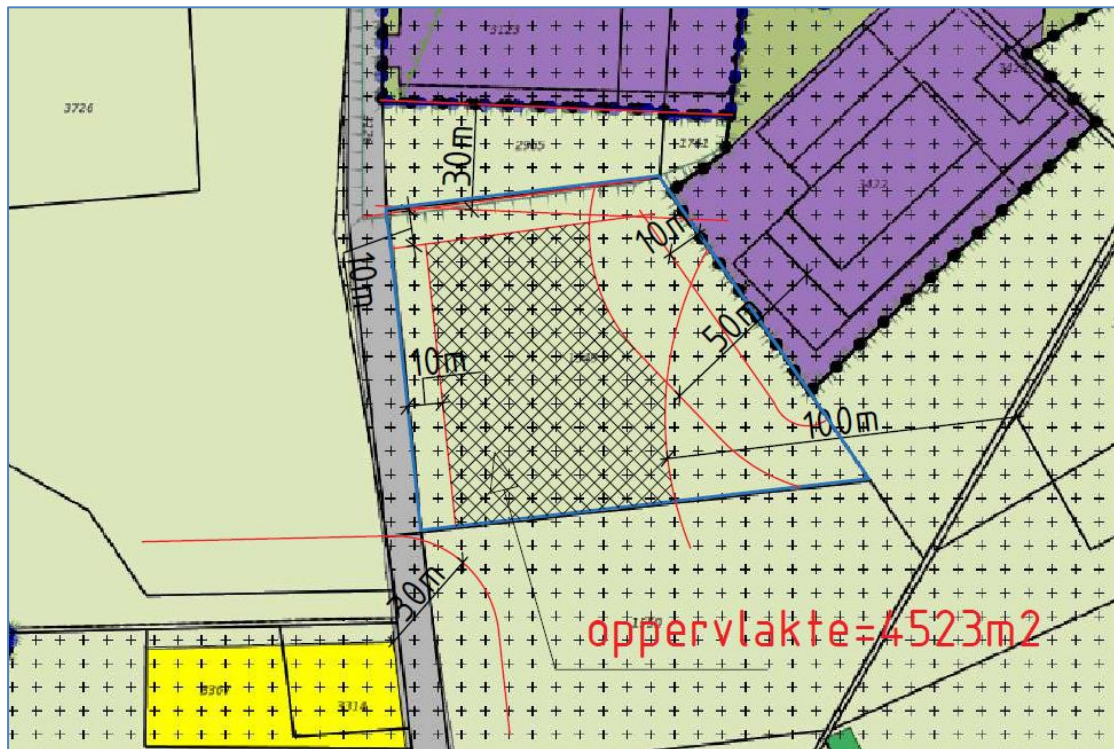
De kerk zelf heeft een contour van 30 m1, deze zou in de systematiek van gemengd gebied richting de bedrijven verkleind worden naar 10 m1. Het gedeelte van het terrein dat bezwaard is, kent een breedte van minimaal 10 m1 waardoor het in potentie te bebouwen gedeelte geen beletsel hoeft te betekenen voor de omliggende bedrijvigheid en woningen. Als het bezwaarde gedeelte in het bestemmingsplan een passende bestemming krijgt waarin parkeren is toegestaan, is de totale oppervlakte maximaal te gebruiken. Hierbij zijn twee kanttekeningen te maken. Ten eerste geldt er een restrictie omtrent de hoogte door de molenbiotop. Ten tweede kan de gemeente nog aangeven dat er een verplichte afstand van de weg gehouden moet worden.

Bij de vertaalslag van de hiervoor genoemde afstandsnormen ontstaat er een bebouwbaar oppervlakte van ca. 5.327 m2.



Milieu-afstanden die liggen over de beoogde locatie, het 'vrije' gedeelte is gearceerd (5.327 m2)

Gangbaar is dat de gemeente bij maatschappelijke bestemmingen het bouwblok terug legt vanaf de weg. Hierbij is een afstand van 10 m1 gebruikelijk. Mocht de gemeente Barneveld deze maat ook aanhouden, dan ontstaat het volgende plaatje:



Milieu-afstanden die liggen over de beoogde locatie, rekening houdend met 10 m1 afstand van de weg

In deze situatie is het te bebouwen gebied 4.523 m².

Voor beide visualisaties geldt dat het bezwaarde terrein aan de zijzijden en achterzijde wel gebruikt mag worden voor parkeren. De strook aan de voorzijde biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld trottoir, opstelruimte voor rouw- en trouwauto's en uitstapplaats voor mensen die minder mobiel zijn.

Procedure

In het gesprek met de gemeente omtrent de potentie van de beoogde locatie kan voorliggende analyse betrokken worden. Bij een positief bericht van de gemeente en na kerkelijk beraad kan de procedure worden vervolgd.

Op basis van de onderzoeken blijkt dat er op de locatie mogelijkheden zijn om een kerkgebouw (en indien gewenst een pastorie) te realiseren. Vanwege de aanwezige molenbiotoop ligt er een begrenzing aan de hoogte van het te ontwerpen kerkgebouw. Er zijn een aantal mogelijkheden die de molenbiotoop respecteren en toch feitelijk meer hoogte creëren. Kubiek kan hierin meedenken bij maken van het ontwerp.

Zodra helder is dat de wensen van de kerkeraad vertaald kunnen worden in een passend ontwerp, kan de publiekrechtelijke procedure worden vervolgd. Werkzaamheden die hiertoe behoren zijn het contact met de betreffende bedrijven en woningen, de communicatie binnen het dorp en het indienen van een formeel principeverzoek. Nadien volgt dan nog de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Kubiek kan u hierin ook ondersteunen en kan u geheel ontzorgen vanaf het eerste moment tot aan oplevering van de gebouwen en het perceel.