

De Bunte Vastgoed Oost B.V.
t.a.v. dhr. W.A. van den Top
Amsterdamseweg 34-a
6712 GJ Ede

Ermelo, 21 november 2023
Ons kenmerk: 23.00133-31
Uw kenmerk: -
Betreft: **Memo Milieuzonering Bedrijvenpark Baron van Nagel**
Baron van Nagellstraat, nabij nr. 62, Voorthuizen

Memo

Inleiding

Op en nabij de locatie van de voormalige melkpoederfabriek 'Vreugdenhil' te Voorthuizen, Baron van Nagellstraat 62 te Voorthuizen, wordt door u een kleinschalig bedrijvenpark gerealiseerd. Het bestaande kantoorgebouw blijft behouden en er worden bedrijfsunits in een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd voor kleinere ondernemers. Hoewel thans nog onbekend, wordt in de toekomst de daadwerkelijke fabriek 'Vreugdenhil' mogelijk gesloopt en herbestemd naar andere functies, waarvan de functie 'wonen' niet ondenkbaar is.

Deze notitie gaat niet in op de bestaande milieuzonering van het nabijgelegen tankstation en de fabriek zelf. De beoogde ontwikkeling betreft immers een bedrijfsmatige functie, waardoor milieuzonering niet in het bijzonder aan de orde is. Met de komst van de Omgevingswet verandert het stelsel om te komen tot een goede functiescheiding en milieuzonering wel. Met het oog op een eventuele toekomstige herontwikkeling van de rest van de Vreugdenhil-locatie en de daarmee samenhangende omgekeerde werking van de onderhavige ontwikkeling wordt onderzoek gedaan naar en een indeling gegeven van milieucategorisering binnen dit plan.

Het plan

Het plan bestaat, zoals gezegd, uit behoud van het bestaande kantoorgebouw en de realisatie van bedrijfsunits in een nieuw bedrijfsverzamelgebouw, zoals hiernaast weergegeven.



Zoals gezegd is een toekomstige ontwikkeling van de rest van de Vreugdenhil-locatie met de functie 'wonen' niet uit te sluiten. Indicatief is een dergelijke ontwikkeling met appartementengebouwen of woningen als volgt weer te geven (n.b. de parkeerplaatsen zijn in een latere versie anders ingedeeld):



Milieuzonering huidig en toekomstig

De huidige werkwijze om te komen tot de beoordeling of een plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat uit een beoordeling van richtafstanden aan de hand van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Het gaat om richtafstanden, onder omstandigheden kan, mits onderbouwd, verder afgeweken worden.

Het uitgangspunt voor de beoordeling van deze aanvraag is het vigerende recht en niet de Omgevingswet. Andersom zal een eventuele aanpalende woningbouwontwikkeling mogelijk onder de Omgevingswet worden gerealiseerd. Derhalve zal een doorvertaling worden gemaakt van het huidige naar het nieuwe rec

De VNG heeft voor het nieuwe recht opnieuw een brochure opgesteld, te weten het servicedocument 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet'. Daarbij hoort tevens een tabel met een nieuwe indeling van afstanden, welke er als volgt uitziet:

afstand	Geur	Geluid
10 FM		FM
30 1	1	1
50 2	2	2
100 3	3	3
200 3	4	4
300 IT		IT

De letters 'FM' staan voor functiemenging. De letters 'IT' staan voor industrieterrein. Uit de tabel volgt voorts dat niet simpelweg gesteld kan worden dat de huidige milieucategorieën cijfermatig hetzelfde blijven als de toekomstige afstandscategorieën. Ook onder het nieuwe regime kunnen afstanden naar beneden worden bijgesteld, mits onderzoek is gedaan naar de aspecten geur en geluid. De huidige milieucategorie 1 en 2 zijn volgens het servicedocument onder de Omgevingswet, waar het gaat om

'midden en klein bedrijf', ook opgenomen in de nieuwe zone 2. Dit kan tot verwarring leiden indien de milieucategorisering van het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw niet gelimiteerd wordt. Met deze achtergrond wordt naar de planopzet gekeken onder huidig recht en vervolgens een doorvertaling gemaakt.

Vigerend planologisch kader, gemengd gebied en richtafstanden

De locatie is gelegen in een gemengd gebied. De definitie daarvan luidt op grond van de VNG-brochure als volgt:

“Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.”

In casu liggen er verschillende functies in de omgeving, te weten bedrijven, woningen alsmede een doorgaande weg en de snelweg, welke beide als hoofdinfrastructuur dienen te worden beschouwd. Dat een dergelijk gebied is aan te merken als gemengd gebied is op basis van de VNG-brochure evident en volgt eveneens uit een uitspraak d.d. 14 december 2016 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3309, r.o. 7.3.

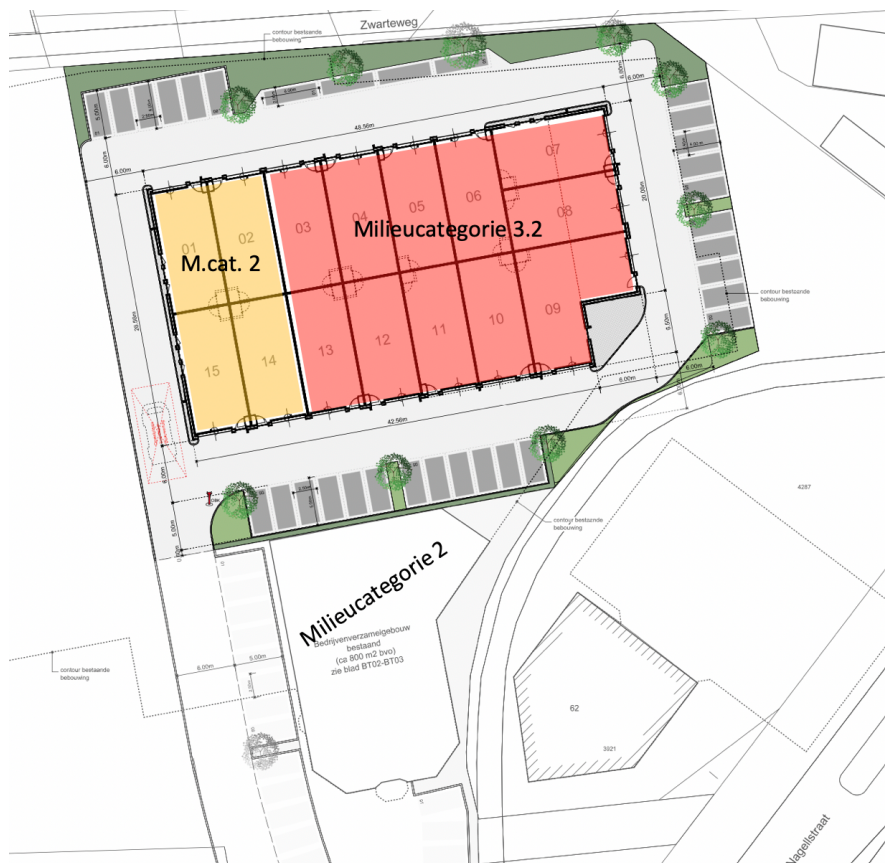
Op grond van artikel 14 lid 1 en 2 van het vigerende bestemmingsplan zijn in beginsel handels-, nijverheids-, en dienstverlenende bedrijven toegestaan, maar zijn uitsluitend melkpoeder-fabrieken toegestaan. Vervolgens is op grond van artikel 17 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, mits de milieucategorisering niet toeneemt. Een melkpoederfabriek is op grond van de huidige VNG-brochure met bijbehorende lijst te kwalificeren als melkproducten fabrieken. Afhankelijk van de verwerkingscapaciteit beneden of boven de 55.000 t/jr, welke onbekend is, betreft dit een milieucategorie 3.2 of 4.2 bedrijf. Voor het vervolg wordt uitgegaan van een minimaal scenario van milieucategorie 3.2, hetgeen in beginsel neerkomt op een afstand van 100m, in casu binnen gemengd gebied 50m.

Wanneer deze richtafstand wordt geprojecteerd op het plan bedraagt de afstand tussen de meest westelijk gelegen bedrijfsunit en een woongebouw ca. 20m. Dit betekent dat de richtafstand in de toekomst niet zou voldoen aan milieucategorie 3.2.

Te vergunnen situatie t.a.v. milieucategorisering

Nu vaststaat dat de toekomstige richtafstanden niet kunnen voldoen wordt verzocht om middels de afwijkingsvergunning een maximale milieucategorie 3.1, alsook voor een gedeelte maximaal milieucategorie 2 te vergunnen. Omdat er binnen de afwijkingsbevoegdheid een afweging plaatsvindt op dit vlak, kan hiermee de bestaande milieucategorie worden geëlimineerd.

Milieucategorie 3.1 leidt tot een richtafstand binnen gemengd gebied van 30m. Milieucategorie 2 leidt tot een richtafstand binnen gemengd gebied van 10m. Gelet op de hiervoor vermelde verwachte afstand tussen het bedrijfsverzamelgebouw en een woongebouw van ca. 20m, alsmede de fictie dat het bedrijfsverzamelgebouw het toekomstige woongebouw niet mag belemmeren, moeten de eerste twee units en het kantoor in de milieucategorisering worden gelimiteerd op milieucategorie 2. De overige units kunnen wel milieucategorie 3.1 bedrijven huisvesten. Op tekening ziet dit er als volgt uit:



Deze milieucategorie 2 is anders dan wat onder de toekomstige zonering '2' wordt verstaan, immers dat leidt alsdan tot een afstand van 50m. Dit betekent dat waar nu milieucategorie 2 is toegestaan, straks functies zijn toegestaan die kunnen voldoen aan het criterium voor functiemenging. Waar nu milieucategorie 3.1 is toegestaan, moet onder de Omgevingswet een afstand van categorie 1 worden toegestaan.

Samengevat komt het neer op:

- A. In de afstand 30 tot 50m vanaf woningbouw categorie 3.1 toe te staan met een limitering aan de type functies op basis van bijgevoegde tabellen.
- B. In de afstand 10 tot 30m vanaf woningbouw categorie 2.1 toe te staan met een limitering aan de type functies op basis van bijgevoegde tabellen.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

J.C. Vijfhuizen LLB
Juridisch adviseur

Bijlagen:

1. Richtafstandenlijst VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering
2. Richtafstandenlijst VNG-servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet