



VOORADVIES BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

Aan : Gemeente Oost Gelre, t.a.v. Hester Smeenck
Zaaknr. : 2018EA0389
Zaakomschrijving : Bestemming van agrarisch naar recreatie Vrakinkweg 4 in Groenlo
Specialisme : Bedrijven en milieuzonering
Behandeld door : Paul Bovenmarsch
Datum : 29 mei 2018

Inleiding

Er is een verzoek ingediend om het agrarisch bouwvlak aan de Vrakinkweg 4 in Groenlo om te zetten naar een recreatiebestemming. De bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt en inpandig in de oorspronkelijke boerderij worden herbouwd. Een ander deel van de boerderij zal worden hergebruikt als groepsaccommodatie. Een vrijstaande schuur zal worden hergebruikt als bed-and-breakfast. Aan de noordoostzijde van dit perceel is een aantal intensieve veehouderijen gevestigd. De gemeente Oost Gelre vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek in het kader van vooroverleg om advies over onder meer het aspect bedrijven en milieuzonering. Dat aspect komt in dit advies aan bod.

Beoordelingskader

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen. Die ontwikkelingen hebben bijvoorbeeld betrekking op nieuwe woningen in de omgeving van bedrijven of op nieuwe bedrijvigheid in de omgeving van woningen.

De in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden zijn afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken naar boven of beneden bij te stellen. Het toepassen van de richtafstand moet dus gemotiveerd gebeuren. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde richtafstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden (rustige woonwijk en rustig buitengebied). Overigens gaan wettelijke afstanden voor de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Wanneer uit de beoordeling aan de richtafstanden blijkt dat een ontwikkeling niet mogelijk is, kan onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Op dat moment is een afweging aan de orde over de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap worden verlaagd. Voor bedrijven waarbij het aspect gevaar maatgevend is voor de richtafstand is reductie van de richtafstanden met één afstandsstap niet zonder meer mogelijk.

Overwegingen

In de directe omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich alleen enkele veehouderijen. Met uitzondering van de veehouderij Vrakinkweg 2 bevinden die veehouderijen zich alle buiten de op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering voor veehouderijen maximaal aan te houden richtafstand van 200 meter. Voor veehouderijen



geldt echter dat de voor de richtafstand maatgevend afstand voor het aspect geur niet van toepassing is, omdat hiervoor specifieke wetgeving bestaat (Wet geurhinder en veehouderij/Activiteitenbesluit milieubeheer). Die wetgeving heeft voorrang op de VNG-publicatie. Zie voor verdere toelichting het advies "Geur veehouderij". Hieruit blijkt dat de ontwikkeling gezien vanuit het aspect geur toelaatbaar is. De grootste resterende richtafstand (voor het aspect geluid) bedraagt 50 meter. Aan die afstand wordt ten opzichte van de bestaande boerderij en de te realiseren recreatiewoning (bed-and-breakfast) op het adres Vrakinkweg 4 voldaan.

Omliggende bedrijven worden in de voorgenomen situatie niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van de oorspronkelijke boerderij en de te realiseren recreatiewoning (bed-and-breakfast) is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie / advies

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven (waarbij voor veehouderijen de richtafstand voor geur buiten beschouwing is gelaten, omdat hiervoor wetgeving bestaat die voorrang heeft op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering). De ontwikkeling is daarom niet belemmerend voor omliggende bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de oorspronkelijke boerderij en de te realiseren recreatiewoning (bed-and-breakfast) is niet in het geding.