

Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Laageinde 3



MEMO

Aan: Gemeente Tiel
Van: John van den Berg
Datum: 18 september 2020
Onderwerp: Toelichting aanvraag omgevingsvergunning
scholingsactiviteiten Laageinde 3 te Kapel-Avezaath

KvK: 51692422
IBAN: NL11 RABO 0145 5718 31
BTW: NL850130116B01

Inleiding

De initiatiefnemers hebben het voornemen om "Hofstede Joghmanshof" op het adres Laageinde 3 te Kapel-Avezaath aan te kopen. Hofstede Joghmanshof bestaat uit een vrijstaande woonboerderij en diverse bijgebouwen op een perceel van ruim 11.000 m². De locatie is kadastraal bekend gemeente Tiel, sectie E nummer 554. Een afbeelding van de kadastrale kaart is in opgenomen als bijlage 1.

De woonboerderij en de 2 aanwezige hooibergen zijn sinds 11 juni 1975 aangewezen als Rijksmonument (monumentnummer 35609, zie bijlage 2). De woonboerderij herbergt een volume van meer dan 3.000 m³ en een totaal woonoppervlak van 876 m². De foto's in bijlage 3 geven een impressie van dit bijzondere object.

Postacademische scholingsactiviteiten

De initiatiefnemers willen de woonboerderij in gebruik nemen voor wonen, in combinatie met het geven van lezingen, trainingen en cursussen via hun eigen bedrijf genaamd Vetami. Vetami biedt postacademisch onderwijs aan op het gebied van diergeneeskunde. Gemiddeld zullen 2 tot 3 maal per week gedurende 9 maanden per jaar groepen van maximaal 15 personen per dag worden ontvangen. De lezingen vinden alleen plaats buiten de schoolvakanties, en tijdens werkdagen. De cursisten komen in de ochtend aan en vertrekken aan het einde van de dag tijdens kantooruren, buiten de spits. Zij volgen de lezing in de deel, en eventueel een practicum in de garage. De wens is om alleen de deel van de boerderij met een oppervlakte van circa 150 m² in te richten voor het houden van de onderwijsbijeenkomsten, één en ander zoals weergegeven in bijlage 4.

Op termijn zullen ten behoeve van de beoogde scholingsruimte aanpassingen aan het pand worden gerealiseerd. Gedacht wordt aan het plaatsen van een scheidingswand en het realiseren van toiletruimten. Deze aanpassingen worden pas gerealiseerd op het moment dat er voor de scholingsruimte definitieve en permanente planologische toestemming is. Op dat moment treden initiatiefnemers hierover nader in overleg met de gemeente.

Bestemmingsplan en overleg gemeente

Volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" geldt op het perceel Laageinde 3 te Kapel-Avezaath de bestemming "Wonen". Het in gebruik nemen van een deel van het pand is volgens dit bestemmingsplan niet toegestaan. Initiatiefnemers hebben over hun voorgenomen plannen overleg gevoerd met de gemeente. Naar aanleiding van dit overleg hebben



burgemeester en wethouders bij brief van 8 september 2020 medegedeeld dat zij in principe positief staan tegen over het mogelijk maken van de scholingsruimte en daartoe het bestemmingsplan willen herzien. Het voornemen van het college is om deze scholingsactiviteiten op te nemen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Buitengebied Veegplan”. Het college verzoekt om ter voorbereiding op de opname van de mogelijkheid om scholingsactiviteiten op de locatie Laageinde 3 uit te voeren, een nadere onderbouwing van de effecten van de voorgenomen ontwikkeling toe te sturen.

Tijdelijke omgevingsvergunning

De voorbereiding en de procedure van herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Veegplan” neemt nog de nodige tijd in beslag. De initiatiefnemers willen echter op korte termijn de scholingsactiviteiten op de locatie Laageinde 3 starten. Om de periode tussen het moment van de eigendomstransactie en de afronding van de bestemmingsplanprocedure te overbruggen, verzoeken de initiatiefnemers om ten behoeve van de ingebruikname van de scholingsruimte een tijdelijke omgevingsvergunning wordt verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, Wabo juncto artikel 4, lid 11 van bijlage II Bor.

Een tijdelijke vergunning is in deze situatie te rechtvaardigen, aangezien het gebruik van een deel van het pand voor scholingsactiviteiten geen onomkeerbare gevolgen heeft. De gedachte is om deze vergunning voor een periode van 5 jaar te verlenen. Normaliter is in dit tijdsbestek de voorbereiding en de procedure voor het bestemmingsplan “Buitengebied Veegplan” volledig afgerond. Het spreekt voor zich dat het risico dat het veegplan uiteindelijk onverhoopt en onverwacht niet voorziet in de gewenste scholingsactiviteiten, voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Economische noodzaak

Het is financieel niet haalbaar om het omvangrijke monumentaal complex te onderhouden en in stand houden, als hierin alleen gewoond mag worden. Om een rendabele exploitatie van het complex mogelijk te maken waarbij de monumentale waarden van het pand behouden kunnen blijven, is feitelijk onontkoombaar om, naast bewoning, een andere economische drager in het complex te vestigen. Om deze reden willen de initiatiefnemers de deel van de voormalige boerderij in gebruik nemen als scholingsruimte.

Milieuzonering

Het is van belang dat de voorgenomen scholingsactiviteiten geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

De voorgenomen scholingsactiviteiten worden niet expliciet genoemd in de VNG-Brochure. In de brochure worden enkele activiteiten genoemd die min of meer vergelijkbaar zijn met het beoogde gebruik. Dit betreft scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs en scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs. Voor beide onderwijsinstellingen geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand van de locatie van de scholingsruimte en het parkeerruimte tot de omliggende woningen bedraagt 35 meter of meer. Derhalve wordt voldaan aan de genoemde richtafstand. Daarbij wordt benadrukt dat het effect om de omgeving van de beoogde scholingsruimte beduidend kleiner is dan de in de VNG-Brochure genoemde



onderwijsinstellingen. In het geval van de beoogde scholingsruimte is immers geen sprake van buiten spelende kinderen en veel verkeersbewegingen van brengende en halende ouders. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat milieuzonering geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik van een deel van het pand Laageinde 3 als scholingsruimte.

Verkeer en parkeren

Per bijeenkomst zullen in totaal maximaal 17 personen (15 deelnemers en 2 docenten/cursusleiders) aanwezig zijn. Een bijeenkomst heeft derhalve 34 verkeersbewegingen tot gevolg (17 deelnemers à 2 verkeersbewegingen).

De locatie Laageinde 3 is ontsloten via het Laageinde. Deze weg dient gecategoriseerd te worden als een erftoegangsweg in het buitengebied. Op basis van de daarvoor geldende richtlijnen is op een dergelijke weg een verkeersintensiteit acceptabel van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Gezien de kwaliteit en de breedte van deze weg, heeft deze weg voldoende capaciteit om de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling te verwerken.

De bijeenkomst leiden derhalve tot een parkeerbehoefte van maximaal 17 auto's. Op het terrein is ruimte voor het parkeren van ten minste 20 auto's. De ligging van deze parkeerruimte is weergegeven op de foto's in bijlage 5.

Natuur

De scholingsruimte wordt gerealiseerd in de bestaande deel van de boerderij. Om deze ruimte daarvoor geschikt te maken zijn slechts beperkte aanpassingen nodig in het pand. Daarom leidt één en ander niet tot aantasting van natuurwaarden.

Stikstof

In verband met de beoogde scholingsactiviteiten op Laageinde 3 is met toepassing van de AERIUS Calculator 2019 de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend. Doel van deze berekening is om te beoordelen of het beoogde gebruik van het pand leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Omdat er nauwelijks werkzaamheden benodigd zijn om de ruimte in het pand geschikt te maken voor de scholingsactiviteiten is de realisatiefase in de stikstofberekening buiten beschouwing gelaten.

In de berekening is ten aanzien van het beoogde gebruik van een deel van het pand voor scholingsactiviteiten rekening gehouden met de verkeersaantrekkende werking van deze activiteiten. Zoals eerder in dit memo is aangegeven leidt een bijeenkomst tot maximaal 34 verkeersbewegingen per cursusdag.

Het verkeer is in de berekening als volgt gemodelleerd. De veronderstelling is dat 50% van het verkeer via het Laageinde en de Lutterveldsestraat naar de Provincialeweg rijdt. Deze route zal de initiatiefnemers aan de deelnemers van de bijeenkomst worden geadviseerd. Verder zal naar verwachting 30% van het verkeer van en naar de locatie Laageinde 3 in oostelijke richting via het Laageinde en de Zoelenseweg naar de Provincialeweg rijden. Op de Provincialeweg gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld. De overige 20% van het verkeer rijdt in zuidelijke richting via het Moleneind naar de Lingedijk, waar het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld.



Uit de met toepassing van AERIUS Calculator gemaakte berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de geplande scholingsactiviteiten aan op Laageinde 3 te Kapel Avezaath niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

De rekenresultaten van de AERIUS Calculator zijn als separate bijlage bij dit memo opgenomen.

Omgevingsdialoog

Om na te gaan of er voldoende draagvlak in de omgeving is voor de plannen voor de scholingsruimte wordt nader contact opgenomen met de bewoners van de woningen Laageinde 1, 2 en 3a. Zodra dit overleg heeft plaatsgevonden, wordt de gemeente hierover nader geïnformeerd.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen overwegende bezwaren bestaan om een tijdelijke omgevingsvergunning met een instandhoudingstermijn van 5 jaar te verlenen voor het gebruik van de deel van de voormalige boerderij op Laageinde 3 te Kapel-Avezaath voor scholingsactiviteiten.



Bijlage 1 - Kadastrale kaart



Bijlage 2 – redengevende beschrijving Rijksmonument



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

Monumentnummer*: 35609

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 11 juni 1975
Kadaster deel/nr: 1913/72

Woonplaats*		Gemeente*		Provincie*		
Kapel Avezaath		Tiel		Gelderland		
Straat*	Nr*	Toev.*	Postcode*	Woonplaats*	Situering	Locatie
Laageinde	3		4013 CT	Kapel Avezaath		
Kadastrale gemeente*	Sectie*	Kad. object*	Appartement	Grondperceel		
Tiel	N			913		

Rijksmonumentomschrijving**

"Jochmanshof". Hoeve uit het eerste kwart van de 19e eeuw. Het uit twee evenwijdige vleugels onder omlpend rieten schilddak bestaande woongedeelte dwars voor de stal gebouwd. Het woongedeelte heeft een verdieping, een deur met ovale panelen en bovenlicht in pilasteromlijsting en vensters met schuiframen, waarin een kleine-roedenverdeling. Stal onder rieten wolfdak.

Hoofdcategorie	Subcategorie	Functie
Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij (M)	

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

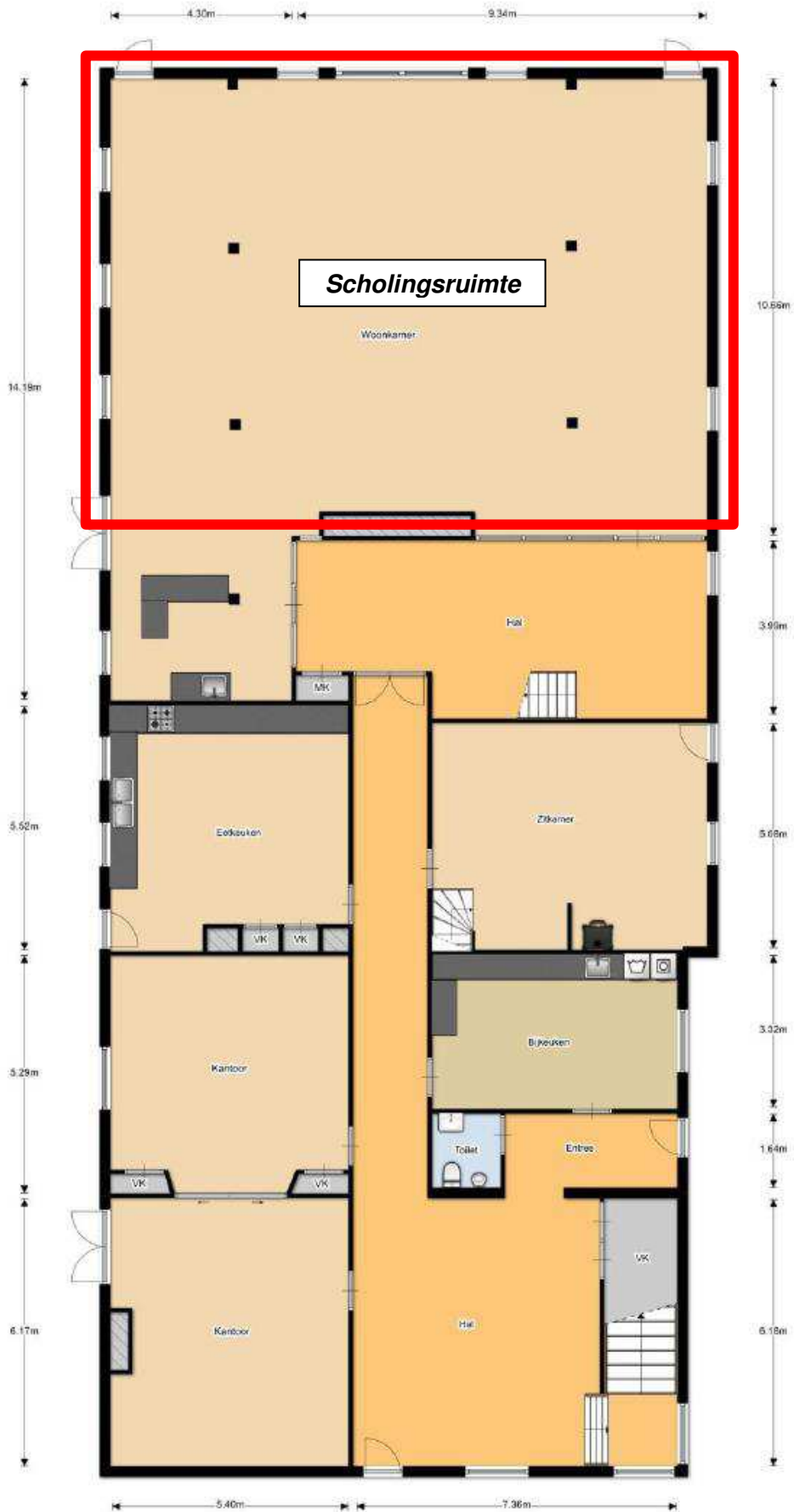
** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



Bijlage 3 - impressie Hofstede Joghmanshof



Bijlage 4 – situering scholingsruimte



Bijlage 5 – situering parkeerruimte





AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Van den Berg Ruimtelijke Ordening	Laageinde 3, 4013 CT Kapel Avezaath

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Scholingsruimte Laageinde 3 Kapel Avezaath	RsiuUmXAgYnZ	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
18 september 2020, 16:22	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	7,87 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

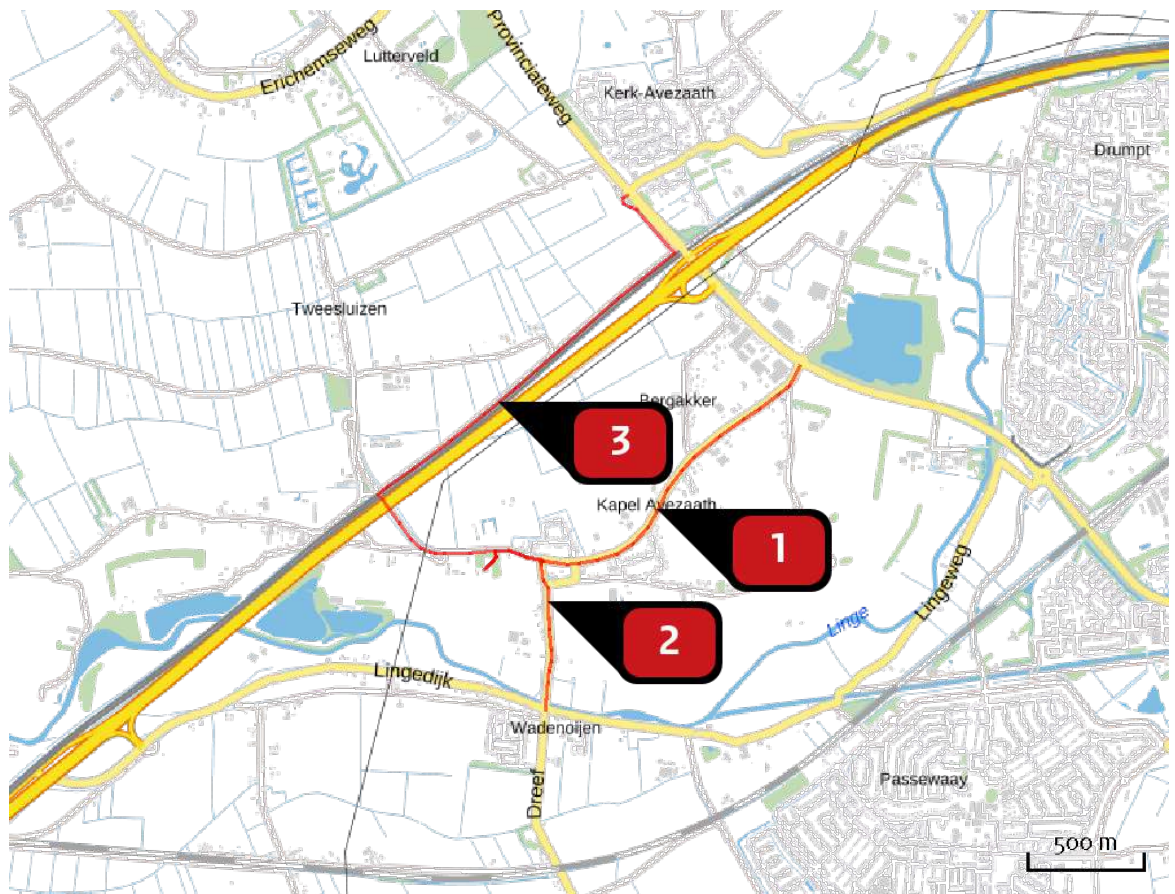
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Gebruik scholingsruimte

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

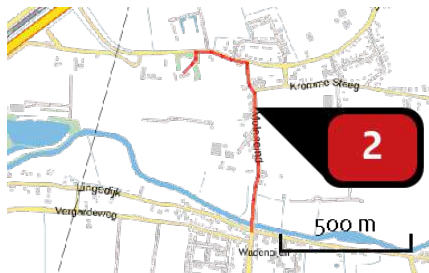
Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Verkeer oostelijke richting Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,18 kg/j
2	Verkeer zuidelijke richting Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	Verkeer noordelijke richting Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	4,97 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam **Verkeer oostelijke richting**
 Locatie (X,Y) **154536, 432665**
 NOx **2,18 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	10,0 / etmaal	NOx NH3	2,18 kg/j < 1 kg/j



Naam **Verkeer zuidelijke richting**
 Locatie (X,Y) **154065, 432270**
 NOx **< 1 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	7,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Verkeer noordelijke richting**
 Locatie (X,Y) **153848, 433124**
 NOx **4,97 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	17,0 / etmaal	NOx NH3	4,97 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie [2019A_20200805_f3dee6357e](#)

Database versie [2019A_20200805_f3dee6357e](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A>