

Ruimtelijke onderbouwing 'Vergistingstanks Lindeboom Bierbrouwerij Neer'

Gemeente Leudal



Ruimtelijke onderbouwing 'Vergistingstanks Lindeboom Bierbrouwerij Neer'

Gemeente Leudal

Rapportnummer:	211x07821
Datum:	4 augustus 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer T. Sonnemans
Projectteam BRO:	De heer Paul Gerards, mevrouw Guusje Peeters
Trefwoorden:	Nieuwe vergistingstanks, Lindeboom Bierbrouwerij, Neer, Leudal
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het plaatsen van zes nieuwe vergistingstanks bij Lindeboom Bierbrouwerij aan de Engelmanstraat 54 in Neer.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL	7
2.1 Gebiedsprofiel	7
2.2 Projectprofiel	8
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	14
3. BELEID	15
4. ONDERZOEK	17
4.1 Economische uitvoerbaarheid	17
4.2 Milieuaspecten	17
5. AFWEGING BELANGEN	19
6. OVERLEG, PROCEDURE EN PLANSTUKKEN	21
6.1 Procedure	21
6.2 Vooroverleg	21
6.3 Planstukken	22
BIJLAGE	
1. Motivatie voor de aanschaf van cilindroconische vergistingstanks	

1. INLEIDING

Aan de Engelmanstraat 54 in Neer is Lindeboom Bierbrouwerij B.V. (hierna Lindeboom) gevestigd. In verband met een gewenst aangepast arbeids- en brouwproces heeft Lindeboom bij de gemeente Leudal het verzoek ingediend zes cilindroconische vergistingstanks (CKT's) te mogen realiseren.



Afbeelding 1. Globale ligging plangebied (bron: Geo Dataportaal provincie Limburg)

Ter plaatse van de planlocatie aan de Engelmanstraat 54 geldt het bestemmingsplan 'Kern Neer', zoals dit op 11 november 2014 is vastgesteld door de raad van de gemeente Leudal. Binnen dit bestemmingsplan zijn de bedrijfsgronden bestemd als 'Bedrijf' met een nadere aanduiding 'bierbrouwerij'. Functioneel gezien is de gewenste plaatsing van de nieuwe CKT's hierbinnen toegestaan. De hoogte van de betreffende bouwwerken overschrijdt echter de toegestane bouwhoogte voor bouwwerken binnen deze bestemming.



Afbeelding 2. Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan 'Kern Neer' met globale indicatie ligging besluitgebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het oprichten van de bouwwerken kan wel mogelijk worden gemaakt door middel een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De gemeente Leudal heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief en de ontwikkeling mogelijk te willen maken middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Opbouw ruimtelijke onderbouwing

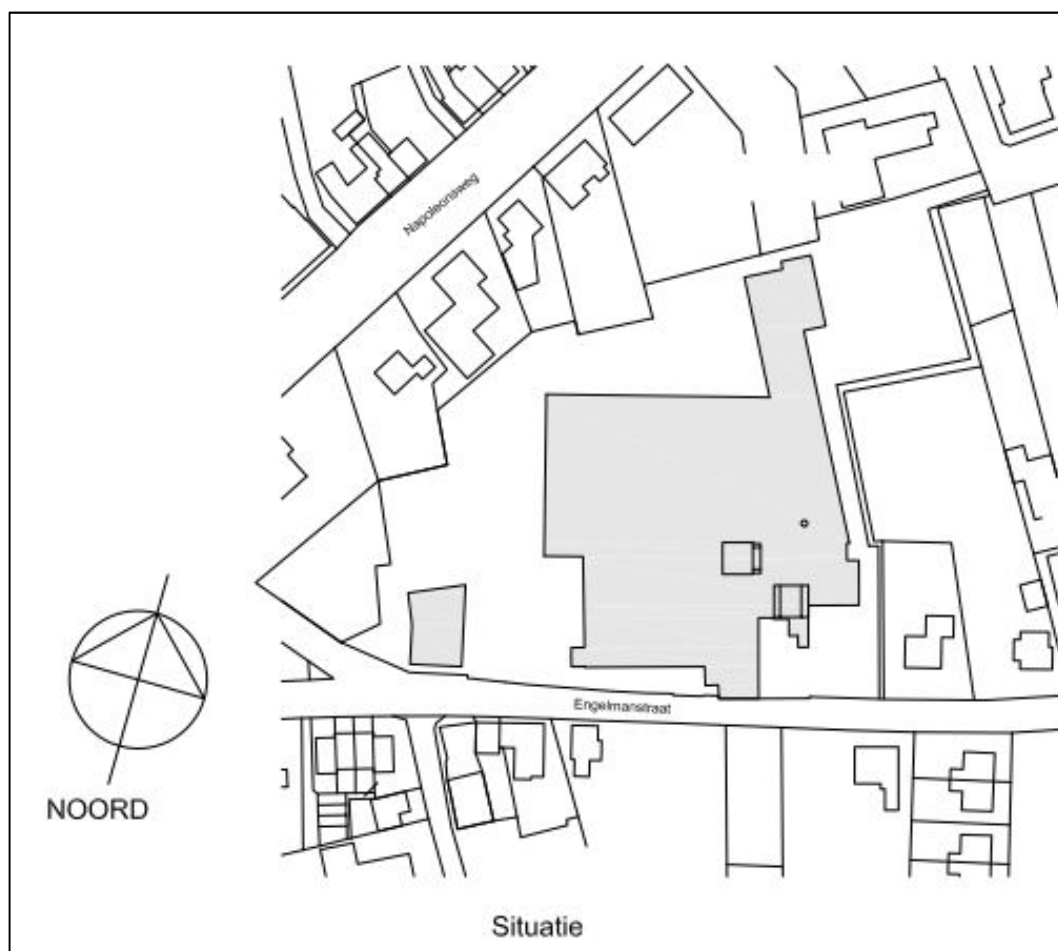
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebieds- en besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de relevante milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure, het overleg en de planstukken.

Omdat de bouwwerken functioneel gezien inpasbaar zijn binnen het vigerende bestemmingsplan en de aanleg plaatsvindt op het bestaande bedrijfsperceel gaat deze ruimtelijke onderbouwing alleen in op de relevante onderdelen die een ruimtelijk effect kunnen hebben.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL

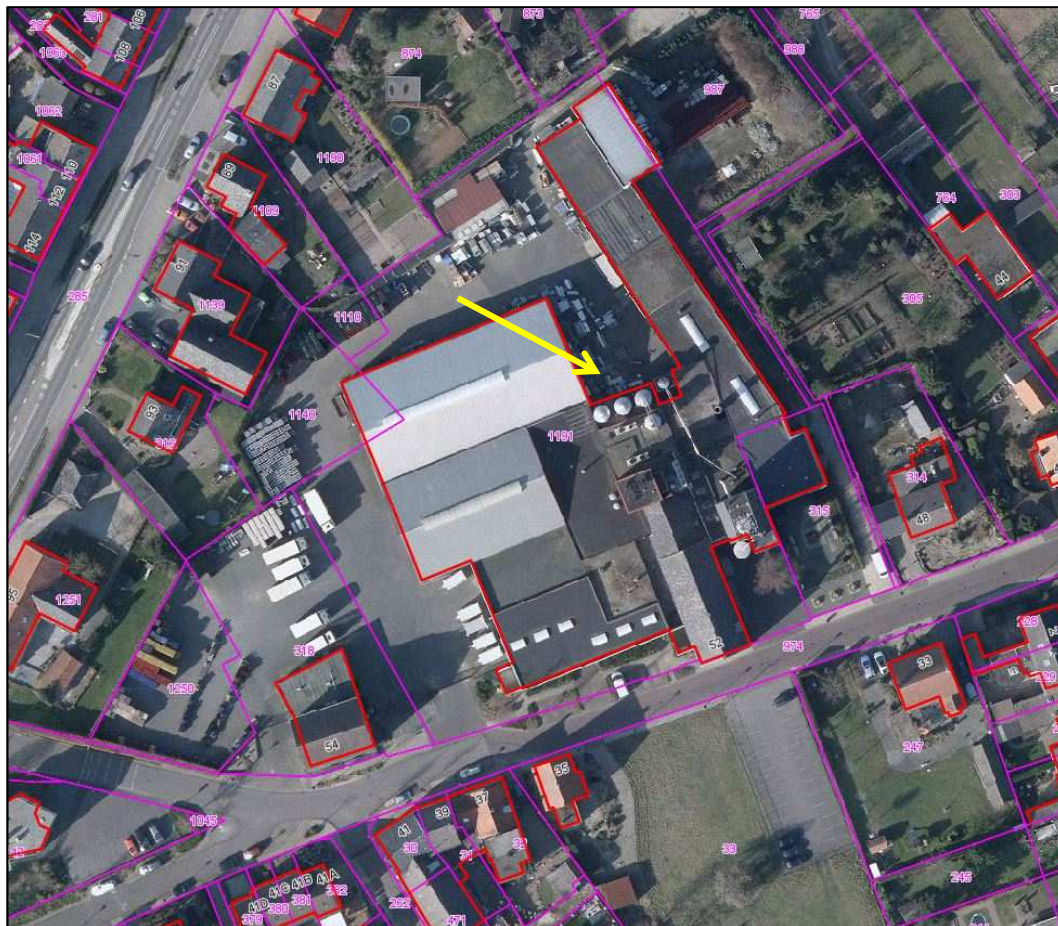
2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt aan de zuidwestkant van de kern Neer, juist ten oosten van de N273. Het besluitgebied is gelegen op het bedrijfsperceel van Lindeboom Bierbrouwerij B.V. aan de Engelmanstraat 54.



Afbeelding 3. Kadastrale situatie bestaande bedrijfsperceel Lindeboom

Het betreffende perceel is gelegen aan de rand van de kern Neer en wordt overwegend begrensd door woonpercelen gelegen aan de Engelmanstraat, Napoleonsweg en Kloosterpad.

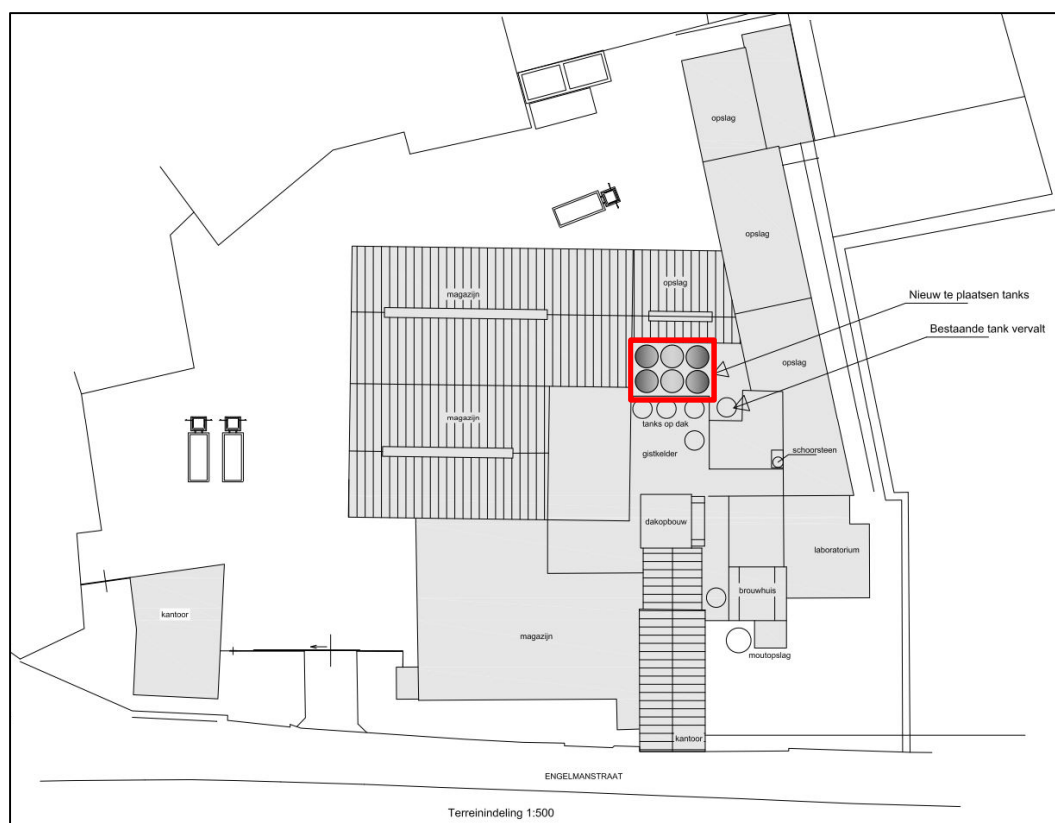


Afbeelding 4. Luchtfoto indicatieve ligging besluitgebied en omgeving (bron: GISViewer provincie Limburg)

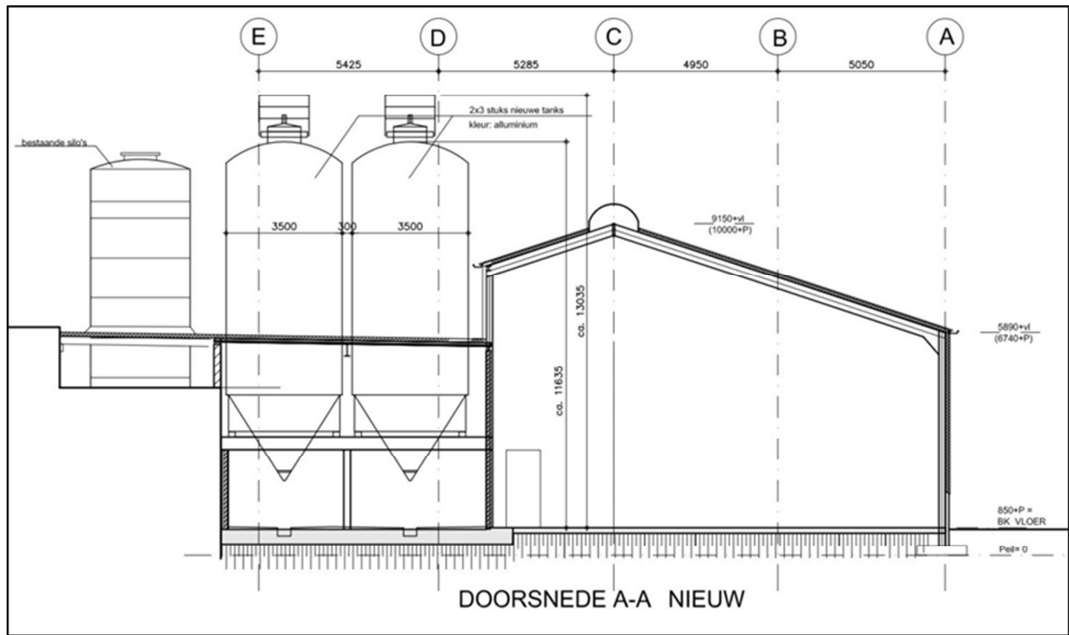
2.2 Projectprofiel

Zoals in de inleiding reeds omschreven, behelst het project de plaatsing van zes cilindroconische vergistingstanks op een inpandige constructie. Op dit moment vindt vergisting plaats van de wort, verkregen in het brouwhuis uit geschrote mout, in 4 CKT's. Dat is een klassieke manier van vergisting waaraan enkele nadelen verbonden zijn (in bijlage 1 van deze ruimtelijke ordening wordt hier nader op ingegaan). Om hierin verbetering te brengen zijn, op basis van de technische kwalificaties en aanwezig capaciteit, zes nieuwe vergistingstanks nodig met een totale hoogte van circa 13 meter (inclusief een loopbeveiliging boven op de tanks om eventueel een veilig onderhoud/inspectie aan deze CKT's te kunnen uitvoeren, zie ook bijlage 1). Eén bestaande tank zal als gevolg hiervan komen te

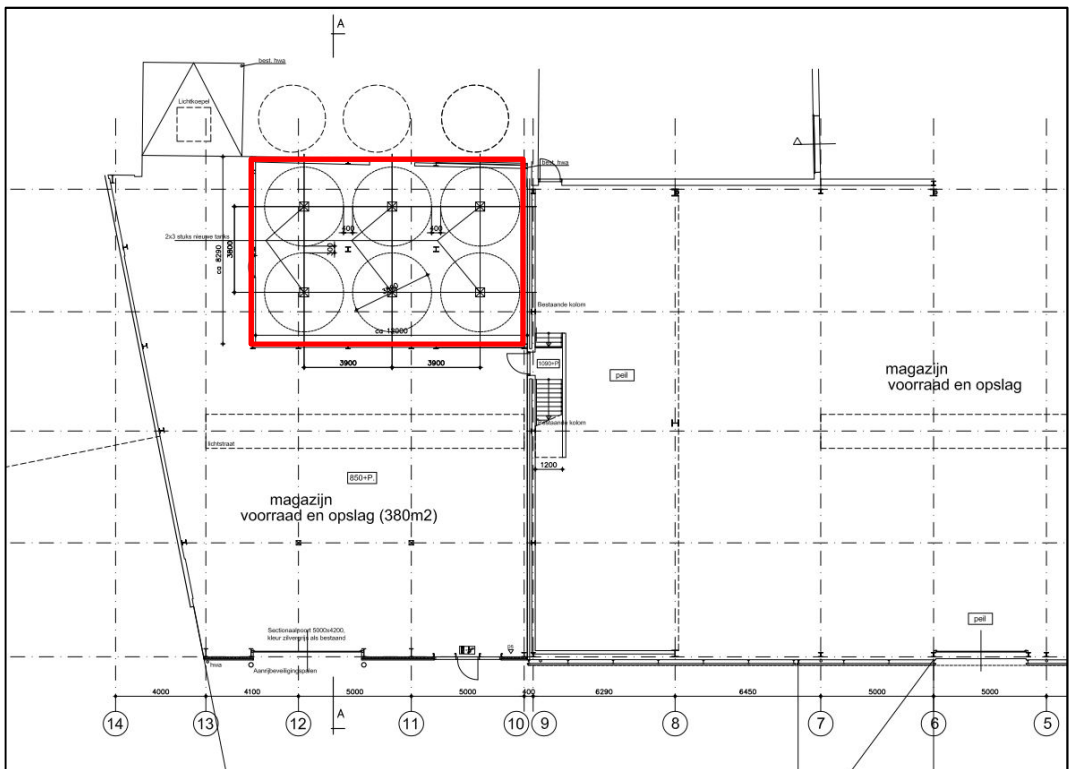
vervallen. Het gebruik van de nieuwe tanks zal leiden tot kwalitatief nog betere bieren, constante kwaliteit, efficiëntere procesvoering, betere arbeidsomstandigheden en het niet achterop geraken met de concurrentie.



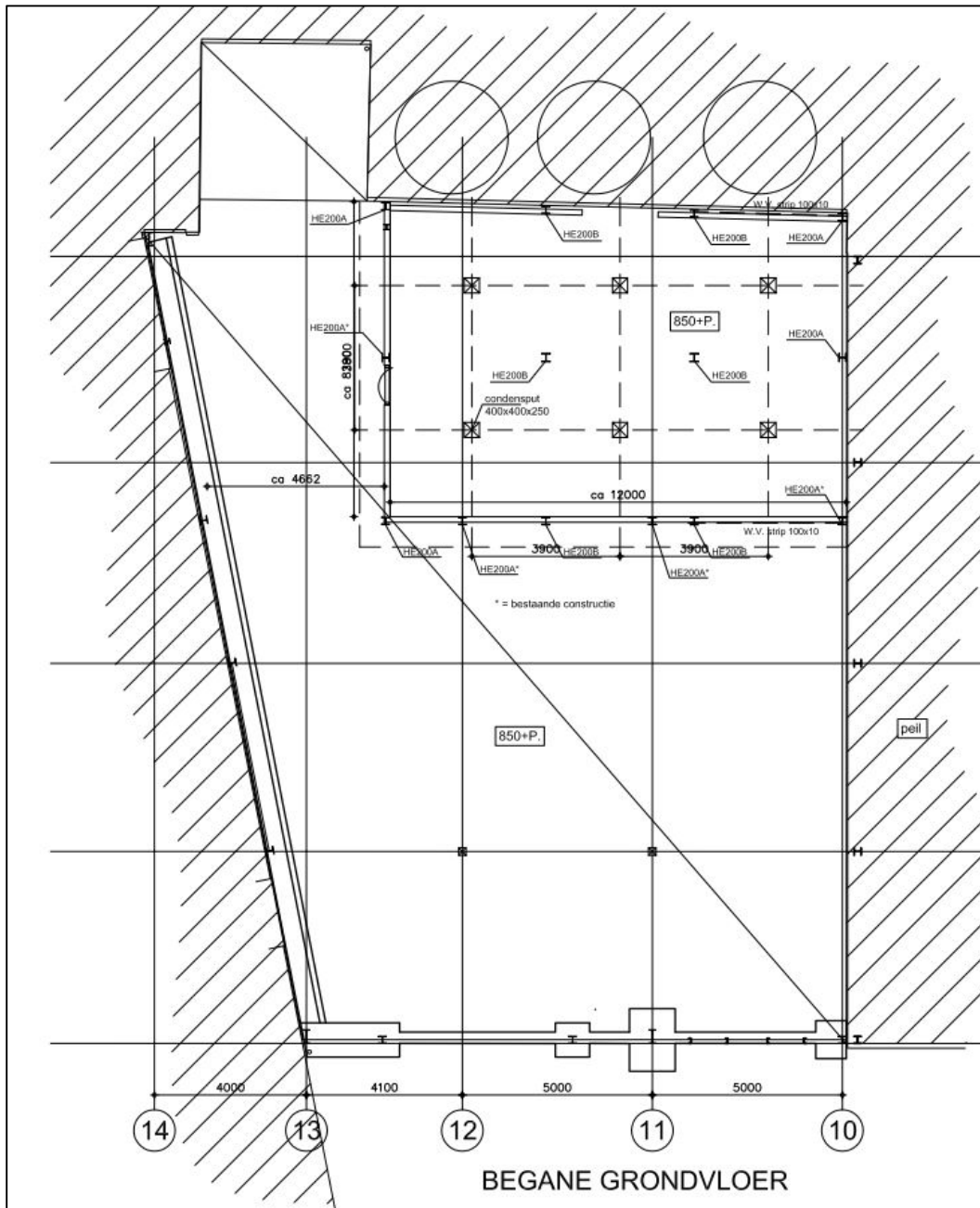
Afbeelding 5. Terreinindeling met locatie nieuw te plaatsen tanks (besluitgebied) en te vervallen tank



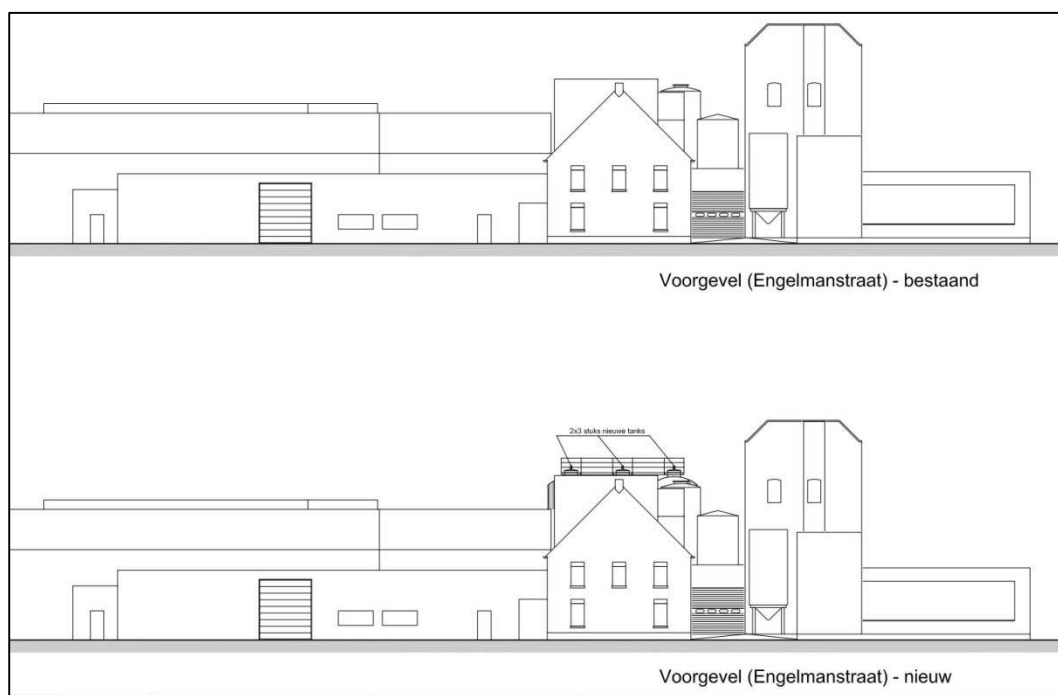
Afbeelding 6. Doorsnede bebouwing en hoogte bestaande en nieuwe tanks



Afbeelding 7. Dakaanzicht (en ligging tanks)

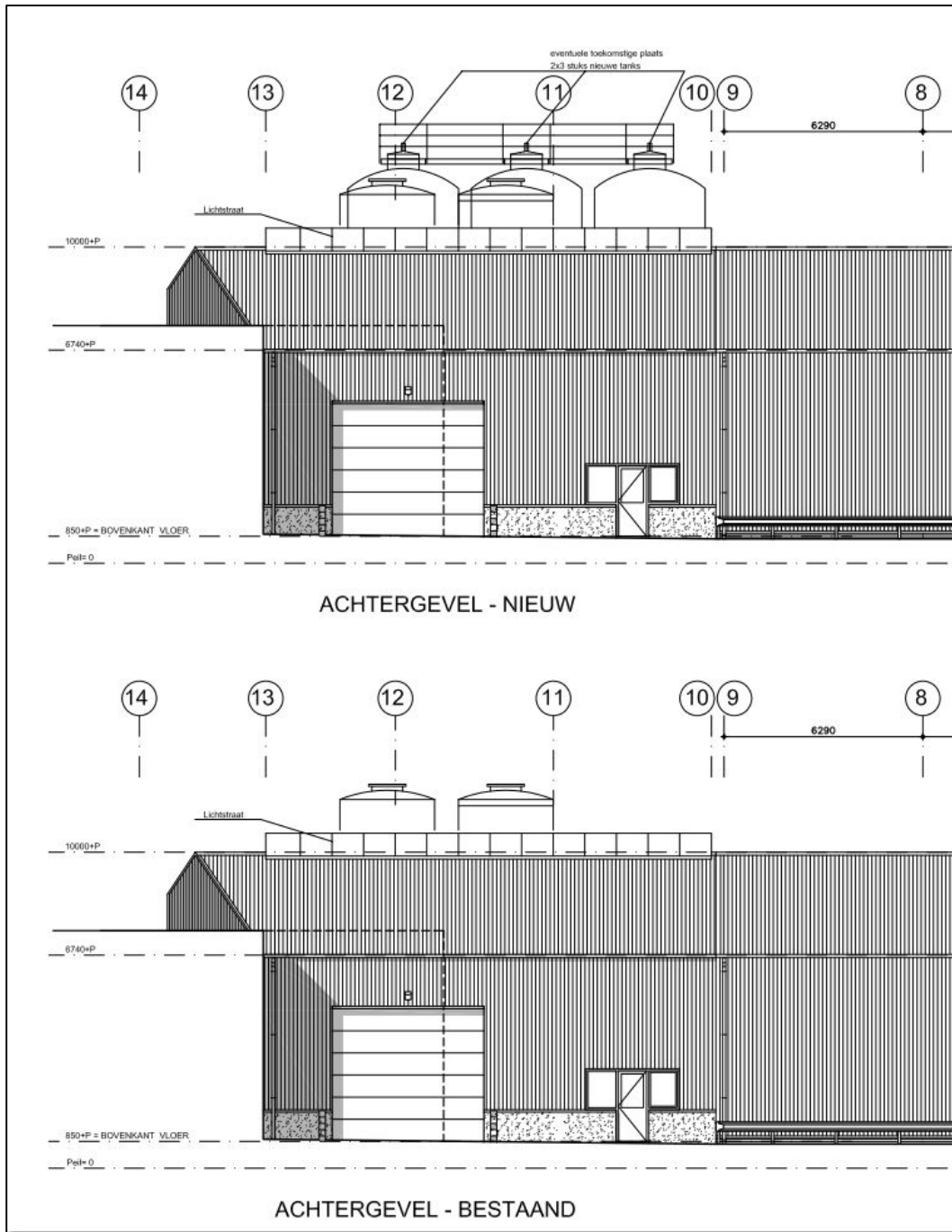


Afbeelding 8. Inpandige situering draagconstructie.



Afbeelding 9. Voorgevelaanzicht bestaande en nieuwe situatie

Deze ruimtelijke onderbouwing draagt zorg voor het kunnen vergunnen van de zes vergistingstanks met een hoogte van circa 13 meter op het bestaande bedrijfsperceel. De tanks worden geplaatst op een in pandige ondersteuning, aansluitend bij de bestaande opslaghaf.



Afbeelding 10. Achtergevel bestaande en nieuwe situatie

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

De vergistingstanks met bijbehorende inpandige constructie worden gesitueerd, aansluitend bij/ ter plaatse van bestaande bedrijfsbebouwing en ter plaatse van de huidige tanks. De huidige bestemming, de bedrijfsbestemming, laat bedrijfsmatige activiteiten toe op het terrein. Functioneel gezien bestaan er derhalve geen effecten.

De bestaande tanks op het dak hebben een totale hoogte van circa 11,5 meter. De nieuwe tanks worden in totaal circa 13 meter hoog. De nieuwe tanks worden aansluitend bij de bestaande tanks geplaatst (waarbij één bestaande tank komt te vervallen) en derhalve geclusterd. Op het terrein zijn nog enkele andere gebouwen en bouwwerken gelegen welke een grotere hoogte hebben dan de nieuwe vergistingstanks, zoals het brouwhuis en een schoorsteen. De nieuwe tanks gaan derhalve op in het bestaande stedenbouwkundigbeeld en uitstraling van de bierbrouwerij. Negatieve stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten zijn derhalve niet aan de orde.

3. BELEID

De beleidskaders van het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijke beleid zijn reeds weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan voor 'Kern Neer'. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing wordt alleen vermeld dat bij het plaatsen van zes vergistingstanks bij een bestaande bierbrouwerij in het bebouwde gebied geen belangen van het Rijk, de provincie of van de regio in het geding zijn. Het initiatief wordt als passend binnen het beleid van deze overheidslagen beschouwd.

Ook op gemeentelijk niveau zijn, door de kleinschaligheid van de activiteit, geen nadere beleidslijnen van toepassing waar in het kader van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing aan getoetst dient te worden.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige project is geen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het afsluiten van een anterieure overeenkomst of exploitatieplan op grond van de Wro is dan ook niet noodzakelijk. De gemeente Leudal zal met de initiatiefnemer wel een anterieure overeenkomst afsluiten voor het verhalen van eventuele verzoeken om plan-schade.

4.2 Milieuaspecten

Algemeen

Op milieutechnisch gebied gebeurt er niets extra's ten opzichte van het huidige productieproces. In de huidige staande vergistingstanks worden de in het brouwhuis gevormde suikers omgezet in alcohol, koolzuur en warmte. Ook worden er honderden geur- en smaakstoffen door de gist gevormd. Deze smaakstoffen blijven samen met de alcohol in het bier. Dat bepaalt ten slotte de smaak van het bier. De overtollige koolzuur wordt geloosd in de buitenlucht, zoals dit al jaren gebeurt. Omdat deze vergistingstanks geen directe uitbreiding zijn van de capaciteit, maar enkel vervanging betreffen, verandert er niets aan onze huidige milieubelasting. Enkel het proces wordt straks uitgevoerd in één tank: gisting en lagering. Een tank zal dan ook 5 weken gevuld zijn met een charge van circa 540 hectoliter bier. Na elkaar komen de vergistingstanks vol en liggen dezen 5 weken te vergisten en daarna te lagere. Daarna wordt gefiltreerd tot flessen en vaten bier, zoals steeds wordt uitgevoerd.

Milieuzonering

Volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgegeven door de VNG in 2009) betreft een bierbrouwerij een categorie 4.2 inrichting waaraan een indicatieve milieuzone verbonden is van 300 meter. Als gevolg van de nieuwe vergistingsstank wijzigt er niets aan deze maximale zone of aan de ligging hiervan.

In de bestaande situatie kan reeds voldaan worden aan de eisen uit de vigerende milieu-vergunning. Hieraan wijzigt niets.

Verkeer

De bestaande brouwcapaciteit blijft ongewijzigd. Als gevolg van de nieuwe vergistingstanks kan wel een meer efficiënte procesvoering bereikt worden. Voor de verkeers-aantrekkende werking (laden en lossen en personeel) heeft dit derhalve geen toename tot gevolg.

Geluid

Zoals hiervoor reeds aangegeven is er geen sprake van een toename van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van het plan. Er zal dan ook geen sprake zijn van een toename van de gevelgeluidbelasting voor omwonenden als gevolg van wegverkeerslawaaï.

Wat betreft geluid afkomstig van de inrichting geldt dat de (nieuwe) tanks geen bijdrage leveren aan de geluidemissie van de inrichting.

Luchtkwaliteit en geur

De inrichting is geen voor luchtkwaliteit gevoelig object. Omdat er geen sprake is van een wijziging in de verkeersaantrekkende werking zijn er wat betreft dit onderdeel ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Voor het overige kan de inrichting blijven voldoen aan de eisen uit de vigerende milieuvergunning.

Lindeboom Bierbrouwerij betreft een 'kleine' brouwerij aangezien de productie minder dan 200.000 hectoliter op jaarbasis bedraagt. De geuremissie wordt beperkt door het treffen van maatregelen conform de stand der techniek. Vanuit de brouwketels wordt de wort gekookt via een zogenaamd Vario-Boil-systeem. Hierbij wordt de wort niet in een brouwketel gekookt, maar via een buitenkoker. De ontstane dampen worden gekoeld met koud water, dat verwarmd wordt tot 90°C proceswater. Hierdoor treedt een energiebesparing op en wordt de geur- en dampuitstoot sterk verminderd. Tegen het einde van het kookproces worden, via het creëren van onderdruk, dampen en geurstoffen gecondenseerd en energie teruggewonnen.

Overige milieuaspecten

Er is geen sprake van een milieugevoelige, risicovolle of kwetsbare activiteit en zijn er geen bodemingrepen noodzakelijk, anders dan werkzaamheden ter plaatse van de bestaande vloer. Mede gezien de vigerende bedrijfsbestemming is op basis van het voorgaande een nadere toets met betrekking tot bodem, externe veiligheid, archeologie, kabels en leiding, waterhuishouding en flora en fauna niet aan de orde.

Hierbij kan vermeld worden dat als gevolg van de nieuwe CKT's minder water verbruik, minder elektriciteit verbruik en gemakkelijker door te voeren/ te automatiseren processen het positieve gevolg zijn.

Vanuit het aspect 'milieu' zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorgestane bouwactiviteiten op het terrein.

5. AFWEGING BELANGEN

Het plaatsen van zes CKT's te plaatsen is strijdig met de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Kern Neer'. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door middel van de procedure 2.12. lid 1a onder 3 Wabo is het project wel mogelijk.

Tegen de plaatsing van de CKT's bestaan uit functioneel, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De tanks worden geplaatst op het bestaande terrein van de brouwerij ter hoogte van de huidige reeds aanwezige tanks. De activiteiten zijn tevens inpasbaar binnen de bestaande milieuvergunning. De hobbymatige activiteiten zijn zowel ruimtelijk als functioneel minder belastend voor de omgeving dan de reeds vergunde bedrijfsmatige activiteiten.

Daarnaast wordt het project niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten, noch leidt het initiatief tot milieubelasting op de omgeving.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het plaatsen van zes CKT's bij de bestaande Lindeboom Bierbrouwerij B.V aan de Engelmanstraat 54 in Neer niet bezwaarlijk is.

6. OVERLEG, PROCEDURE EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

6.2 Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor onderhavige procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Overleg met de rijks- en provinciale overheid is niet noodzakelijk, omdat het project geen nationaal belang betreft. Vooroverleg met het Waterschap Peel en Maasvallei is ook niet noodzakelijk, gezien het ontbreken van waterschapsbelangen ter plaatse.

6.3 Planstukken

Bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan behoort onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage 1
Motivatie voor de aanschaf van 6 cilindroconische vergistingstanks (CKT's)

Motivatie voor de aanschaf van cilindroconische vergistingstanks

Algemeen

Lindeboom Bierbrouwerij betreft een 'kleine' brouwerij gezien de productie minder dan 200.000 hectoliter op jaarbasis bedraagt. De geuremissie wordt beperkt door het treffen van maatregelen conform de stand der techniek. Vanuit de brouwketels wordt de wort gekookt via een zogenaamd Vario-Boil-systeem. Hierbij wordt de wort niet in een brouwketel gekookt, maar via een buitenkoker. De ontstane dampen worden gekoeld met koud water, dat verwarmd wordt tot 90°C proceswater. Hierdoor treedt een energiebesparing op en wordt de geur- en dampuitstoot sterk verminderd. Tegen het einde van het kookproces worden, via het creëren van onderdruk, dampen en geurstoffen gecondenseerd en energie teruggewonnen.

Milieu

Op milieutechnisch gebied gebeurt er niets extra's ten opzichte van het huidige productieproces. In de huidige staande vergistingstanks wordt de in het brouwhuis gevormde suikers omgezet in alcohol, koolzuur en warmte. Ook worden er honderden geur- en smaakstoffen door de gist gevormd. Deze smaakstoffen blijven samen met de alcohol in het bier. Dat bepaalt ten slotte de smaak van het bier. De overtollige koolzuur wordt geloosd in de buitenlucht zoals dit al jaren gebeurt. Omdat deze vergistingstanks geen directe uitbreiding zijn van onze capaciteit maar enkel vervanging verandert er niets aan onze huidige milieubelasting. Enkel het proces wordt straks uitgevoerd in één tank: gisting en lagering. Een tank zal dan ook 5 weken gevuld zijn met een charge van circa 540 hectoliter bier. Na elkaar komen de vergistingstanks vol en liggen dezen 5 weken te vergisten en daarna te lageren. Daarna wordt gefiltreerd tot flessen en vaten bier, zoals we steeds uitvoeren.

Cylindroconische vergistingstanks

Op dit moment vindt vergisting plaats van de wort, verkregen in het brouwhuis uit geschrote mout, in 4 cilindroconische vergistingstanks (hierna: CKT's). Na de 7-daagse vergisting wordt het jongbier naar een van de 28 liggende lagertanks gepompt. Deze kelders hebben ruimtekoeling en worden op 0°C tot 1°C gehouden. Dit is een klassieke manier van vergisting.

Deze klassieke manier heeft als nadeel:

Mensen werken continu in koude omstandigheden. Lagertanks moeten steeds worden gereinigd na leegkomen. Daarna worden ze voorgespannen met lucht om jong bier met koolzuur zonder schuimen te vullen. Zuurstof in de lucht in deze lagertank heeft als nadeel dat het vergistingsstoffen oxideert zodat de smaak van het bier daar onder lijdt. Na de hoofdgisting moet de temperatuur zo snel mogelijk van 6°C naar 0°C gebracht worden. Door de ruimte koeling duurt dit proces circa 14 dagen voordat het bier op 1°C komt. In de zomer kost het nog meer tijd en wordt de lage temperatuur vaak niet bereikt. Om geen risico te lopen houden we lagertijden aan van 6 tot 8 weken. Ruimtekoeling kost veel energie omdat het gehele gebouw warmte instraalt.

De aan te schaffen CKT's hebben als voordeel dat we daarin kunnen vergisten en lageren in een opvolgende fase. Dat geeft een extra reinigingscyclus besparing. Dat houdt in minder water verbruik, minder elektriciteit verbruik en gemakkelijk door te voeren en te automatiseren processen.

Arbotechnisch is dat ook beter voor onze medewerkers omdat in de omgeving waarin ze werken normale temperaturen heersen. Ook blijft de tank onder koolzuurdruk staan vanwege de gevormde koolzuur door de vergisting, zodat het bier smaaktechnisch beter uit het proces komt. Tevens is de koelcapaciteit van de tanks vele malen beter door 3 koelzone's per geïsoleerde tank. Dat betekent dat de tank na 2 dagen koelen op circa 0°C komt en continu blijft staan wat beter is voor de eiwitstabiliteit van het bier (minder kans op uitvlokken van eiwitdeeltjes in de afgevulde fles). Deze manier van vergisten levert ook minder kans op infectie doordat er een aantal handelingen niet meer hoeven plaats te vinden.

Constructie CKT's

We kiezen voor tanks van circa 635 hectoliter omdat hierin 5 brouwsels van 100 hectoliter (inclusief de kopruimte voor schuimvorming van circa 25%) kunnen, zodat we onze brouwcapaciteit vol benutten en we voldoende lagertijd kunnen aanhouden. In het brouwhuis maken we met twee diensten één CKT vol per dag. Constructie technisch moeten deze tanks een werkhoogte vanaf de grond hebben van circa 1,5 meter, een conus van 65° en een hoogte-breedte verhouding van 2 : 1. Daardoor komt de totale hoogte uit op circa 13 meter. Tevens moet er een loopbeveiliging boven op de tanks zijn aangebracht om eventueel een veilig onderhoud en inspectie aan deze CKT's te kunnen uitvoeren.

Al met al zal dit leiden tot kwalitatief nog betere bieren, constante kwaliteit, efficiëntere procesvoering, betere arbeidsomstandigheden en het niet achterop geraken met de concurrentie.

Theo Sonnemans

Lindeboom Bierbrouwerij BV Neer

