

Bijlage 3 – Milieuzoneringsrapport

Aan de Schoolstraat 18 in Raalte bevindt zich een woning met een bedrijfsfunctie, de woning wordt al meer dan 30 jaar als reguliere woning gebruikt. De wens van de initiatiefnemers is om de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar 'Wonen'. Zo sluit de planologische situatie aan bij het feitelijke gebruik. Deze nieuwe woonfunctie moet passen in de omgeving en mag omliggende bedrijven niet belemmeren in de bedrijfsvoering. In dit milieuzoneringsrapport gaan we nader in op de milieuzonering rond het bedrijf Boojink Veevoerders en waarom bij toekennen van de woonfunctie sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties.

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Schoolstraat 18 in Raalte. Ten noordwesten van het plangebied ligt Brasserie Zwakenberg (Schoolstraat 11), ten westen van het plangebied Buurtzorg Raalte (Schoolstraat 16), Salland makelaardij Schrijver & Holterman (Schoolstraat 16a) en veevoederbedrijf Boojink (Schoolstraat 2). Onderstaand gaan eerst in op de brasserie, het makelaarskantoor en buurtzorg, daarna gaan we nader in op milieusituatie rond veevoederproducent Boojink.



Figuur 1 Plangebied ten opzichte van Boojink (bron: Pdok-Viewer)

Brasserie, makelaarskantoor en buurtzorg

In de buurt van het plangebied ligt een brasserie, een makelaarskantoor en buurtzorg Raalte. Voor het kantoor en de buurtzorg gelden geen richtafstanden. Deze functies beïnvloeden de woonfunctie niet en andersom beïnvloedt de woning de bedrijven niet. Voor de brasserie geldt voor geur en geluid een richtafstand van 10 meter, het plangebied ligt op ongeveer 15 meter. Hierdoor heeft ook de brasserie geen negatieve invloed op de ontwikkeling aan de Schoolstraat 18 in Raalte.



Relevante wetgeving Booijink

Bij deze ontwikkeling is de Omgevingswet meest relevant. Hoewel op de het bedrijf Booijink ook de Wet milieubeheer van toepassing is, Heeft deze wet geen directe invloed op de beoordeling van deze functiewijziging.

Onder de werking van de omgevingswet valt het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Het Bkl regelt de milieuaspecten die relevant zijn voor de functiewijziging. Specifiek is de afstand tot geur- en geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en bedrijfswoningen van derden) van belang. Dit wordt geborgd via de omgevingswaarden. De gemeente Raalte kan voor deze thema's omgevingswaarden opnemen in het omgevingsplan. Vooralsnog is dit niet het geval. In dat geval moet teruggegrepen worden op de landelijk gebruikte standaardwaarden.

Voor geluid betreft dit een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde. Voor fijnstof zijn luchtkwaliteitsnormen opgenomen die gebaseerd zijn op Europese richtlijnen.

Voor geur valt met terug op nomen die voortvloeien uit de Wet geurhinder en veehouderij van 30uE/m³ binnen de bebouwde kom.

Milieuzonering Booijink Veevoerders

Veevoerders Booijink

Veevoederbedrijf Booijink ligt op ongeveer 45 meter ten westen van het plangebied. Dit bedrijf valt in milieucategorie 4.2, waarvoor een richtafstand van 300 meter voor de aspecten geur en geluid geldt. Ook geldt een richtafstand van 100 meter voor het aspect stof. Omdat het plangebied aanzienlijk dichterbij ligt, is een nadere onderbouwing noodzakelijk om de impact van de functiewijziging te beoordelen.

Ruimtelijke situatie omgeving

Externe werking

In de directe omgeving van Booijink bevinden zich meerdere woonfuncties. De dichtstbijzijnde woning, aan de Schoolstraat 10, grenst direct aan het bedrijf. Deze woning is bepalend voor de milieubelasting en daarmee maatgevend voor de bedrijfsvoering van Booijink.

De voorgestelde wijziging van de bedrijfswoning aan de Schoolstraat 18 naar een reguliere woonfunctie vormt hierdoor géén extra belemmering voor Booijink. Ook geldt dat een bedrijfswoning (niet behorende tot het overlast veroorzakende bedrijf) als gevoelig object geldt. Dit is in het verleden dus meegewogen in ruimtelijke procedures. Dit wordt ondersteund door jurisprudentie, waaruit blijkt dat bestaande bedrijfswoningen al in de milieufafwegingen worden betrokken. Booijink heeft zich daarmee al jarenlang moeten aanpassen aan de aanwezigheid van deze woning.



Figuur 2 Uitsnede plankaart (bron: Ruimtelijke Plannen)

Interne werking

De leefkwaliteit in het plangebied moet toereikend blijven bij formele wijziging naar een woonfunctie. Dit gaat over de aspecten geur, stof en geluid. Ook hierbij vallen we terug op het feit dat deze bedrijfswoning in eerdere ruimtelijke plannen als gevoelig object t.o.v. Boojink beschouwd is. Daarmee verandert de beoordeling van Boojink t.o.v. de nieuwe woonfunctie niet.

Daarbij geldt dat de woning aan de Schoolstraat 18 al jarenlang in gebruik is als woning. De functiewijziging brengt geen verandering in de feitelijke situatie. Daarnaast zijn er ook geen klachten over geur en geluid van de bestaande bewoners bekend.

Conclusie

De voorgestelde wijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie sluit aan bij het feitelijke gebruik en vormt geen extra belemmering voor de bedrijfsvoering van veevoederbedrijf Boojink. Dit komt doordat het bedrijf al jarenlang rekening heeft moeten houden met de bedrijfswoning en omdat er woningen zijn die nog dicht bij het bedrijf liggen. De aanwezigheid van bestaande woonfuncties in de omgeving bevestigt dat de geur- en geluidbelasting op acceptabel niveau ligt. Bovendien zijn er geen klachten bekend van de huidige bewoners van de woning. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging voldoet aan het principe van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties, zoals vereist onder de Omgevingswet.