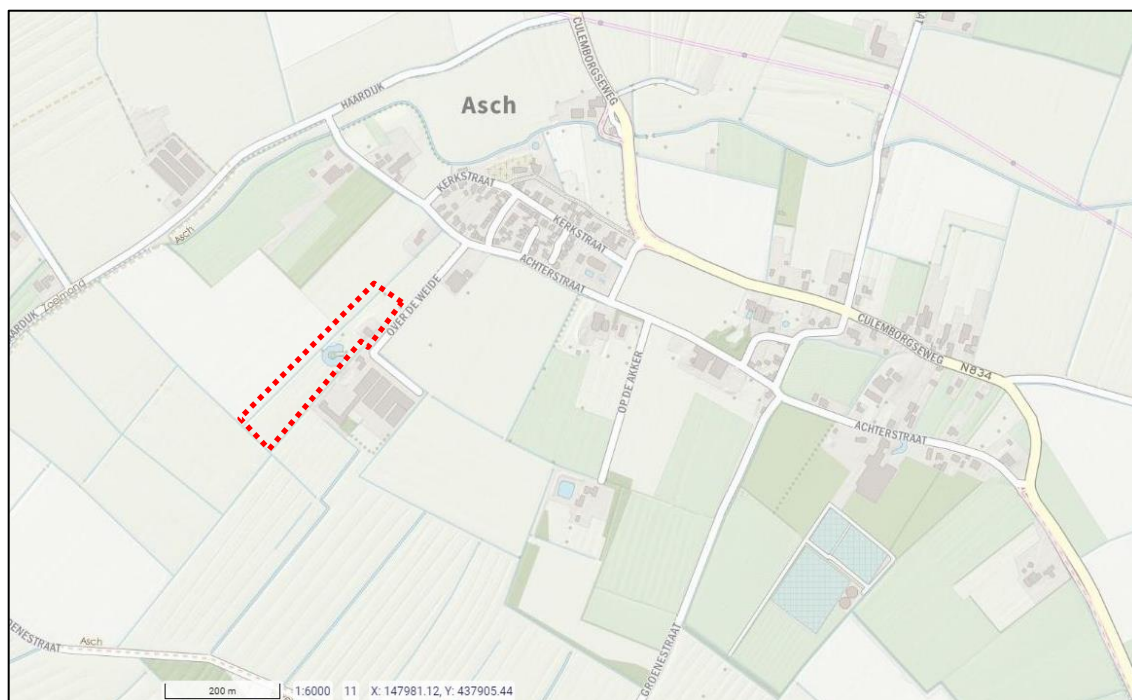


Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: V.O.F Op de Akker
van: SAB
kenmerk: 210339
datum: 3 augustus 2022
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Over de Weide 3 - Asch

Inleiding

Aan Over de Weide 3 in Asch bevinden zich agrarische gronden en bedrijven. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Buren' hebben de gronden de bestemmingen 'Agrarisch - Oeverwalgebied', 'Agrarisch - Komgebied' en 'Bedrijf'. Onderhavige ontwikkeling beoogt een recreatief gebied met zeven ecolodges (recreatiewoningen), een groepsaccommodatie en een paviljoen. Het pand van de groepsaccommodatie zal tevens de beheerderswoning zijn. Een kleine werkplaats en opslagruimte zijn ook voorzien. Ten slotte maken diverse landschapsaanpassingen onderdeel uit van het plan, met bijvoorbeeld een paddenpoel en een hoogstamboomgaard. Hierdoor ontstaat een kwalitatief, duurzaam en aantrekkelijk recreatiegebied.



Ligging ontwikkellocatie (rood omlijnd) (Bron: pdok.nl/viewer, Bewerking: SAB)

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet een planologische procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen

ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening', of zoals de aanstaande Omgevingswet voorschrijft: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Omgekeerd geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen (direct) naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap, met uitzondering van het aspect gevaar);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1; dit geldt niet

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

voor het aspect 'gevaar'). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel maakt inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt aan Over de Weide, ten zuiden van de kern van Asch. De ontwikkellocatie kent de bestemmingen 'Agrarisch - Oeverwalgebied', 'Agrarisch - Komgebied' en 'Bedrijf'. De ontwikkellocatie is aan het einde van de doodlopende weg gelegen. De omgeving wordt gekenmerkt door de agrarische gronden die het plangebied omringen, en de bedrijven ten zuiden van het plangebied. De dichtstbijzijnde woonbestemming ligt op ongeveer 160 meter van de ontwikkellocatie af. In de omgeving van het plangebied liggen enkele bedrijven waaronder een bedrijfswoning. Derhalve kan de locatie niet als 'gemengd gebied' worden aangewezen en is er sprake van 'rustig buitengebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-publicatie niet met één stap zullen worden verlaagd.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat hinderveroorzakende functies in de vorm van recreatiewoningen en een groepsaccommodatie. Er dient rekening te houden met recreatie (Hotels en pensions ...) van milieucategorie 1. Voor deze functie gelden de volgende afstanden:

Bestemming	Milieucategorie	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Richtafstand stof (gemengd gebied)	Richtafstand geluid (gemengd gebied)	Richtafstand gevaar (gemengd gebied)	Gemeten Afstand
Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congresscentra	Milieucategorie 1	10	0	10	10	7 m

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geur, geluid en gevaar. Op 7 meter van de plangrens ligt een bedrijfswoning. Voor overige hindergevoelige objecten wordt wel (ruimschoots) aan de richtafstanden voldaan.

Bij het bestemmingsplan is een inrichtingstekening opgenomen. Binnen de inrichtingstekening is zichtbaar dat nabij de naastgelegen bedrijfswoning een groenstrook en aansluitend een toegangspad is gelegen. Hoewel het terrein grotendeels autoluw is, kan er met uitzondering een enkele keer met een auto gebruik gemaakt worden van het toegangspad dat uitkomt bij het paviljoen. Het toegangspad is op 10 meter afstand gelegen van de naastgelegen bedrijfswoning.

Geur

Het aspect geur speelt enkel bij de ecolodges, het paviljoen en de groepsaccommodatie. Deze zijn alle op ruime afstand gelegen van de bedrijfswoning. Er wordt voldaan aan de richtafstand en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning is daarmee gewaarborgd.

Geluid

Zoals bij het aspect geur al naar voren is gekomen, zijn de ecolodges, het paviljoen en de groepsaccommodatie op ruime afstand gelegen. Daar wordt voldaan aan de richtafstand. Ook het toegangspad, welke met uitzondering een enkele keer gebruik wordt door een auto, is op 10 meter afstand gelegen vanaf de bestaande bedrijfswoning. Zodoende wordt ook hier voldaan aan de richtafstand en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning is daarmee gewaarborgd.

Gevaar

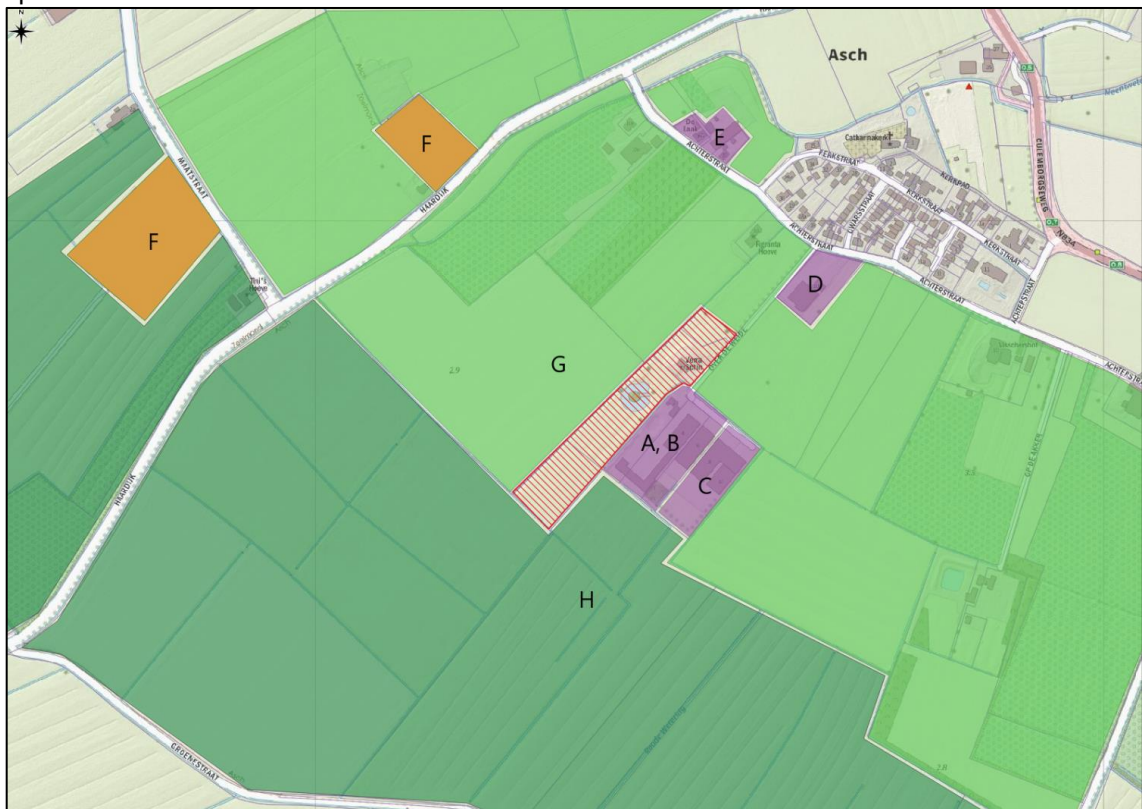
Voor het aspect gevaar kan gesteld worden dat een locatie als recreatiewoningen niet is aangemerkt als een inrichting zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Dit betekent dat belangrijke milieuvoorschriften, waaronder gevaar, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op grond van de wet- en regelgeving geldt dat de veiligheidsrisico's opgelost dienen te worden binnen het eigen terrein. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning is daarmee gewaarborgd. Een nadere beschouwing van de recreatiewoningen voor het aspect gevaar is derhalve niet benodigd.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. Hierbij is gekeken naar de vergunde situatie, als ook de werkelijke/beoogde situatie.

Het geldende bestemmingsplan is 'Bestemmingsplan Buitengebied Buren'. Het werd op 29 september 2009 vastgesteld.

De verschillende functies worden onderstaand besproken. De navolgende figuur geeft ze weer op een kaart.



Kaart met het plangebied (rood omkaderd) en omliggende bedrijvigheid (Bron: PDOK Bewerking: SAB)

Bedrijf (Paars, A en B)

Ter hoogte van de markeringen A en B bevinden zich de bedrijven 'Groothandel Kranenburg' en 'Betuwe recreatie'. Deze gronden zijn bestemd als 'Bedrijf', met de aanduidingen 'co', 'ba' en 'ub'. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden bedoeld voor:

- a de niet-agrarische bedrijvigheden zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart nader zijn aangeduid en in onderstaande tabel zijn omschreven;
 - ter hoogte van de aanduiding 'co' een caravanopslag en –stalling

- ter hoogte van de aanduiding 'ba' een bandenhandel
 - ter hoogte van de aanduiding 'ub' uitsluitend beplanting
- b bijbehorende voorzieningen en opslag;
- c bijbehorende bewoning;
- d landschappelijke beplanting.

Voor de bestemmingen gelden de volgende richtafstanden:

Bestemming	Milieuca- tegorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand recrea- tiewo- ningen	Gemeten afstand beheer- derswo- ning
		geur	stof	geluid	gevaar		
HAN- DEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVI- CESTATIONS; Handel in auto- en motorfietsonderde- len en -accessoires	Milieuca- tegorie 2	0	0	30	10	6 m	72 m
DIENSTVERLE- NING T.B.V. HET VERVOER; Autoparkeerterrei- nen, parkeergara- ges	Milieuca- tegorie 2	10	0	30	0	6 m	72 m

Zoals hierboven weergegeven wordt voor de recreatiewoningen niet voldaan aan de richtafstanden, op basis van de beoogde indeling van het plangebied. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor geluid en gevaar. Omdat recreatiewoningen niet geluidgevoelig zijn (conform de Wet geluidhinder) hoeft dit aspect niet getoetst te worden. Het aspect gevaar geldt in dit kader specifiek voor benzineservicestations. Omdat er niet gehandeld wordt in brandstoffen is het aspect gevaar niet van toepassing. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Bedrijf (Paars, C)

Ter hoogte van de markering C bevindt zich het bedrijf 'Betuwe Mechanisatie Vof'. Deze gron-

den zijn bestemd als 'Bedrijf', met de aanduidingen 'co' en 'lm' en 'ub'. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden bedoeld voor:

- a) de niet-agrarische bedrijvigheden zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart nader zijn aangeduid en in onderstaande tabel zijn omschreven;
 - ter hoogte van de aanduiding 'co' een caravanopslag en –stalling
 - ter hoogte van de aanduiding 'lm' een landbouwmechanisatiebedrijf
 - ter hoogte van de aanduiding 'ub' uitsluitend beplanting
- b) bijbehorende voorzieningen en opslag;
- c) bijbehorende bewoning;
- d) landschappelijke beplanting.

Voor de bestemmingen gelden de volgende richtafstanden:

Bestemming	Milieucategorie	Richtafstanden in meters (gemiddeld gebied)				Gemeten afstand recreatiewoningen	Gemeten afstand beheerderswoning
		geur	stof	geluid	gevaar		
DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER; Autoparkeerterreinen, parkeergarages	Milieucategorie 2	10	0	30	0	90 m	120 m
GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING; Grth in machines en apparaten: - machines voor de bouwnijverheid	Milieucategorie 3.2	0	0	100	10	90 m	120 m

Zoals hierboven weergegeven wordt voor de functies voldaan aan de richtafstanden voor de beheerderswoning op basis van de beoogde indeling van het plangebied. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Bedrijf – beperkt (Paars, D)

Ter hoogte van de markering D bevindt zich het bedrijf 'A.D. Bosschaart'. Deze gronden zijn bestemd als 'Bedrijf - beperkt', met de aanduiding 'tcb'. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden bedoeld voor:

- a de niet-agrarische bedrijvigheden die gebruik maken van bestaande (vrijgekomen agrarische bedrijfs-)gebouwen, zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart zijn aangeduid en in onderstaande tabel met de bij-

behorende bestemmingsfunctie zijn benoemd, met in acht name van de opgenomen beperking van de bedrijfsvloeroppervlakte daarvan binnen de bestaande bedrijfsgebouwen;

- ter hoogte van de aanduiding 'tcb' een touringcarbedrijf
- b bijbehorende voorzieningen;
- c bijbehorende bewoning;
- d landschappelijke beplanting.

Ter hoogte van de locatie is nu echter een eenman timmermanzaak. Deze richtafstanden zijn ook getoetst.

Voor de bestemmingen gelden de volgende richtafstanden:

Bestemming	Milieucategorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand recreatiewoningen	Gemeten afstand beheerderswoning
		geur	stof	geluid	gevaar		
VERVOER OVER LAND; Touringcarbedrijven	Milieucategorie 3.2	10	0	100	0	80 m	148 m
BOUWNIJVERHEID; Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	Milieucategorie 3.1	10	30	50	10	80 m	148 m

Zoals hierboven weergegeven wordt voor de functies voldaan aan de richtafstanden voor de beheerderswoning op basis van de beoogde indeling van het plangebied. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Bedrijf – agrarisch verwant (Paars, E)

Ter hoogte van de markering E bevindt zich het bedrijf 'Loonwerkersbedrijf Gebr. van Hattem'. Deze gronden zijn bestemd als 'Bedrijf – agrarisch verwant', met de aanduiding 'lb'. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden bedoeld voor:

- a. de agrarisch verwante bedrijvigheden zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart nader zijn aangeduid en in de onderstaande tabel zijn omschreven;
 - ter hoogte van de aanduiding 'lb' een loonwerkbedrijf
- b. bijbehorende voorzieningen en opslag;
- c. bijbehorende bewoning;
- d. landschappelijke beplanting.

Voor de bestemmingen gelden de volgende richtafstanden:

Bestemming	Milieucategorie	Richtafstanden in meters (gemiddeld gebied)				Gemeten afstand recreatiewoningen	Gemeten afstand beheerderswoning
		geur	stof	geluid	gevaar		
LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW; - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	Milieucategorie 3.2	30	10	50	10	210 m	270 m

Zoals hierboven weergegeven wordt voor de functies voldaan aan de richtafstanden op basis van de beoogde indeling van het plangebied. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Agrarisch – niet grondgebonden (Oranje, F)

Ter hoogte van de markeringen F bevinden zich veehouderijen. Deze gronden zijn bestemd als 'Agrarisch – niet grondgebonden', met de aanduiding 'vh'. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn deze gronden bedoeld voor:

- a de vormen van niet-grondgebonden agrarische productie, zoals deze voor de desbetreffende gronden met een lettercombinatie op de plankaart nader zijn aangeduid en in onderstaande tabel zijn omschreven;
 - ter hoogte van de aanduiding 'vh' een veehouderij
- b grondgebonden agrarische productie;
- c bijbehorende voorzieningen en opslag;
- d bijbehorende productiegebonden detailhandel;
- e bijbehorende bewoning;
- f landschappelijke beplanting.

Om de planologisch maximale situatie te beoordelen wordt uitgegaan van een varkenshouderij.

Bestemming	Milieucategorie	Richtafstanden in meters (gemiddeld gebied)				Gemeten afstand recreatiewoningen	Gemeten afstand beheerderswoning
		geur	stof	geluid	gevaar		
LANDBOUW EN	Milieucate-	200	30	50	0	375+ m	375+ m

DIENTSTVERLE- NING T.B.V. DE LANDBOUW; Fokken en houden van varkens	gorie 4.1						
---	-----------	--	--	--	--	--	--

Zoals hierboven weergegeven wordt voor de functies voldaan aan de richtafstanden op basis van de beoogde indeling van het plangebied. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Agrarisch – oeverwalgebied (lichtgroen, G)

De 'agrarisch-oeverwalgebied' bestemde gronden zijn bedoeld voor:

- a grondgebonden agrarische productie;
- b het weiden van dieren;
- c bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag;
- d instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch oeverwalgebied;
- e watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;

Ter hoogte van het plangebied zijn dit enkel agrarische gronden. Deze gronden zijn niet hinderveroorzakend of gevoelig.

Agrarisch – komgebied (donkergroen, H)

De 'agrarisch-komgebied' bestemde gronden zijn bedoeld voor:

- a. grondgebonden agrarische productie;
- b. het weiden van dieren;
- c. bijbehorende voorzieningen, huiserven, gaarden en opslag;
- d. instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan een agrarisch komgebied;
- e. watergangen en daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de waterberging daaronder mede begrepen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik

Ter hoogte van het plangebied zijn dit enkel agrarische gronden. Deze gronden zijn niet hinderveroorzakend of -gevoelig.

CONCLUSIE

Aan de Over de Weide 3 worden recreatiewoningen en een beheerderswoning beoogd. In de omgeving liggen meerdere bedrijven, welke uiteen zijn gezet in onderhavig onderzoek bedrijven en milieuzonering.

De ontwikkeling kan hinder veroorzaken. Uit het onderzoek blijkt dat onderhavige ontwikkeling niet voldoet aan de richtafstand voor geur, geluid en gevaar ten opzichte van de nabijgelegen

bedrijfswoning. Echter kan gesteld worden eventuele geur en geluidsbronnen niet binnen 10 meter van de bedrijfswoning zijn gelegen en dat de recreatiewoningen, het paviljoen en de groepsaccommodatie geen Bevi-inrichting betreffen, en dat derhalve gevaar binnen eigen perceelgrenzen opgelost dient te worden. Daarom wordt geen hinder verwacht van de ontwikkeling naar de omgeving.

De ontwikkeling is (deels) hindergevoelig vanwege de aanwezigheid van een bedrijfswoning. In de omgeving liggen meerdere bedrijven waardoor hinder kan optreden. Uit het onderzoek blijkt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Er is geen nader onderzoek naar bedrijven en milieuzonering noodzakelijk.