

Verklaring afwijken bedrijven en milieuzonering Nieuwmoerseweg 11 en 11A te Achtmaal.

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstand geldt tussen enerzijds de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Milieu richtafstand

De planlocatie ligt in het, door de VNG-publicatie aangegeven, 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Daarnaast ligt de planlocatie in een cluster van bebouwing welke behoren tot diverse functies zoals wonen en (agrarische)bedrijven. Verder kan worden opgemerkt dat de planlocatie direct aan de Nieuwmoerseweg ligt, wat een verbindingsweg betreft tussen de kernen van Achtmaal (NL) en Nieuwmoer (BE). Er is derhalve sprake van een verhoogde milieubelasting door geluid van wegverkeer.

Indien sprake is van een gemengd gebied kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd.

In de omgeving zijn een aantal (agrarische)bedrijven gevestigd. Zo is in de directe nabijheid van de Nieuwmoerseweg 11 (planlocatie) een boomteeltbedrijf van derden gelegen. In onderstaande tabel is de afstand weergegeven van dit bedrijf tot aan de planlocatie.

Tabel 1: Richtafstanden bedrijven, omgevingstype 'gemengd gebied'

Bedrijfsomschrijving	Adres	Cat.	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afstand van bouwvlak tot woonvlak planlocatie
Boomteeltbedrijf	Nieuwmoerseweg 11a	2	0	0	10	10 m	0 m

Het boomteeltbedrijf aan de Nieuwmoerseweg 11a behoort conform de VNG-publicatie tot milieucategorie 2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter. In de huidige situatie grenst het bouwvlak van het boomteeltbedrijf aan de Nieuwmoerseweg 11a direct aan de huidige agrarische bedrijfsbestemming (VAB) van de woning aan de Nieuwmoerseweg 11. De afstand tussen de bestaande bestemmingsvlakken/bouwvlakken is dan ook '0' meter. De perceelsgrens tussen deze twee adressen ligt gelijk met de bestemmingsgrenzen. Ook ligt er exact op deze perceelsgrens een gedeelde inrit. Het een en ander is dus met elkaar verbonden. Echter ervaart initiatiefnemer geen verslechterd woon- en leefklimaat door de activiteiten van het boomteeltbedrijf. Nu de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning, moet er in het kader van de wijzigingsprocedure opnieuw gekeken worden naar de milieukundige inpasbaarheid.

Ook na de bestemmingsplanwijziging zal de afstand tussen de woonbestemming en het agrarisch bouwvlak 0 meter zijn. Opmerkt dient te worden dat dus zowel in de bestaande als in de beoogde situatie niet wordt voldaan aan de 10 meter richtafstand. Echter kan worden afgeweken van deze richtafstanden. De VNG-publicatie geeft namelijk richtafstanden, maar de uiteindelijke afweging of de afstand tussen een woning en een bedrijf

acceptabel is ligt bij het college van B&W. Hieronder wordt met een kwalitatieve beschrijving in combinatie met een verklaring van de bewoners van Nieuwmoerseweg 11 en Nieuwmoerseweg 11a gemotiveerd waarom sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en waarom het boomteeltbedrijf praktisch gezien niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt geschaad.

Toepasbaarheid

Bij het beoordelen van de ruimtelijke en milieukundige inpasbaarheid kunnen aan aantal vragen worden gesteld:

- Is het een integrale en logische ontwikkeling?;
- Wat is de huidige milieukundige en ruimtelijke inpasbaarheid, is er sprake van een historisch gegroeide situatie welke nu en in de toekomst acceptabel blijft?;
- Wat zijn de wensen, eisen en toekomstplannen?;
- Zijn er historische gebeurtenissen die van invloed zijn op de bestaande en toekomstige situatie?;
- Is het treffen van extra maatregelen een logisch gevolg en is dit inpasbaar?
- Belangrijk is dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt tussen het belang van de eigenaar van het bedrijf, ruimtelijke belangen en het belang van in dit geval de bewoner van de burgerwoning (initiatiefnemer).

De planlocatie Nieuwmoerseweg 11 is al geruime tijd aangemerkt als een 'voormalige agrarische bedrijfslocatie'. Conform het vigerend bestemmingsplan van gemeente Zundert is op dergelijke locaties de exploitatie van een (agrarisch) bedrijf in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Elke vorm van gebruik anders dan het wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van deze aanduiding is in strijd met het bestemmingsplan. Dergelijke locaties zijn dus in de feitelijke situatie al in gebruik als een woonbestemming, maar zijn niet zo bestemd. Vanuit deze beredenering zou de milieukundige bescherming van de planlocatie Nieuwmoerseweg 11 gelijk moeten zijn met die van een woonbestemming. Feitelijk is er dan ook geen verschil tussen de bestaande situatie met de aanduiding VAB en de beoogde woonbestemming.

Daarnaast betreft het hier een bestaande situatie waarbij de bestemming van de agrarische bedrijfswoning aan Nieuwmoerseweg 11 wordt omgezet naar een woonbestemming waarbij de woning wordt behouden. Wonen in de vorm van een bedrijfswoning is momenteel al mogelijk. Het wijzigen naar een burgerwoning verandert niets aan de feitelijke situatie. Daarnaast dienen bedrijven, dus in dit geval ook de Nieuwmoerseweg 11a, te voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het Activiteitenbesluit wordt voor de bescherming van de woningen in relatie tot bedrijfsmatige activiteiten geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen.

Een ruimtelijk belang in de bedrijvenzonering is dat er voor gewaakt moet worden dat een woonbestemming niet wordt ingeklemd door een naast gelegen bedrijf. Binnen het bouwvlak kunnen namelijk bedrijfsgebouwen met relatief grote massa's gebouwd worden. Op fiscaal vlak kan dit er dan ook in resulteren dat de woonbestemming hierdoor minder waard wordt. In dit specifieke geval aan de Nieuwmoerseweg 11a en Nieuwmoerseweg 11 is dat niet aan de orde. De bedrijfsgebouwen van het boomteeltbedrijf aan de Nieuwmoerseweg 11a mogen namelijk niet dichter dan 15 meter vanaf de as van de weg worden gebouwd. Hierdoor zullen de gevels van de bedrijfsgebouwen dan ook nooit voor of gelijk liggen met die van de woning aan de Nieuwmoerseweg 11a. Ook moet worden opgemerkt dat het niet is toegestaan om binnen 3 meter van de perceelsgrens te voorzien in nieuw te bouwen bouwwerken, wat betreft een agrarisch bedrijf. Bij een woonbestemming geldt dat nieuw te bouwen bouwwerken niet op minder dan 5 meter van een perceelsgrens mogen worden gebouwd. Indien sprake is van nieuwbouw, dan zal ten alle tijden de minimale onderlinge afstand tussen deze bouwwerken (5 meter + 3 meter) 8 meter bedragen. Verder is tussen de woning van de Nieuwmoerseweg 11, de woning aan de Nieuwmoerseweg 11a en de achtergelegen loodsen een inrit gelegen. Het is erg onwaarschijnlijk dat hier ooit nog uitbreiding in bebouwing zal plaatsvinden. Indien dit aan de orde zal zijn, dan is hiervoor de enige ruimte achter op het bedrijfsp perceel, op meer dan 46 meter van de woning aan de Nieuwmoerseweg 11. Het ruimtelijk 'opsluiten' van de woning zal dan ook nooit aan de orde zijn.

Tevens moet worden opgemerkt dat de bedrijfsgebouwen van het boomteeltbedrijf aan de Nieuwmoerseweg 11a allen nog in goede staat zijn, waardoor herbouw dicht bij de woning in ieder geval niet zal plaatsvinden.

De daken zijn recentelijk nog vernieuwd. Tevens betreft het een kleinschalig boomteeltbedrijf, waarvoor het een reële vraag is of het bedrijf nog jaren voort blijft bestaan. Mocht het boomteeltbedrijf, indien gewenst, toch in de toekomst nog willen uitbreiden met nieuwe bedrijfsgebouwen, dan is in het zuidelijke deel van het bouwvlak hier nog ruimte voor. Daar de gronden in de nabijheid van het plangebied al zijn volgebouwd is het ook een logischere ontwikkeling dat een eventuele uitbreiding van het boomteeltbedrijf niet op het noordelijk gedeelte, dus binnen 10 meter van de woning aan de Nieuwmoerseweg 11, maar op het zuidelijk gedeelte van het bouwvlak zal plaatsvinden. Bouwen binnen 10 meter van de woonbestemming zal in praktische zin dan naar alle waarschijnlijkheid ook niet voorkomen.

Verder is van belang om te melden dat in een zone van 10 meter rondom de woning Nieuwmoerseweg 11 weinig tot geen bedrijfsmatige activiteiten van de Nieuwmoerseweg 11a plaatsvinden. De inrit van het boomteeltbedrijf Nieuwmoerseweg 11a wordt al jaar en dag gedeeld met de oprit van de planlocatie Nieuwmoerseweg 11. Feitelijk kan het dus voorkomen dat enkele keren per dag hier een tractor of vrachtwagen over passeert en dat er op geluidniveau enige hinder kan worden ondervonden. De meeste activiteiten rondom het boomteeltbedrijf Nieuwmoerseweg 11a vinden echter plaats ten zuiden/zuidwesten van de loodsen. De loodsen zijn op een afstand van minimaal 17 meter van de woning aan de Nieuwmoerseweg 11a gesitueerd. Hierbij wordt dan ook voldaan aan de 10- meter richtafstand.

Problemen op het gebied van bedrijven- en milieuzonering zal dan ook niet aan de orde zijn. Voor eventuele toekomstige bewoners van de burgerwoning aan de Nieuwmoerseweg 11 zal het een bewuste keuze zijn om aansluitend aan het boomteeltbedrijf Nieuwmoerseweg 11a te gaan wonen.

De boomteeltsector in gemeente Zundert is ruimtelijk en economisch een grote speler. Burgers die in dit gebied wonen zijn zich er dan ook volledig van bewust dat deze sector hier bedrijfsmatig veel aanwezig is en dit enigszins kan leiden tot (geluid)hinder. Het is dan ook een bewuste keuze van burgers om in dit boomteeltgebied te wonen.

Zoals vermeld is de bestaande afstand tussen de woonbestemming en het agrarisch bouwvlak 0 meter. In de bestaande situatie wordt deze situatie acceptabel geacht, daar er door beide partijen (eigenaar van het bedrijf en eigenaar van de burgerwoning) geen negatieve effecten worden ondervonden. De historisch gegroeide situatie heeft hier dan ook nooit tot nadelige gevolgen geleid. In dat geval mag er vanuit worden gegaan dat de 0 meter afstand ook in de beoogde situatie als acceptabel wordt geacht.

Relatie bewoners Nieuwmoerseweg 11 en Nieuwmoerseweg 11a

De bewoners van Nieuwmoerseweg 11 en 11a zijn broer en zus. Ze wonen bijna 50 jaar naast elkaar en hebben nooit ernstige hinder ondervonden van elkaars bedrijfsvoering. Ook naar de toekomst toe verwachten de bewoners van Nieuwmoerseweg 11 geen hinder van de boomkwekerij op Nieuwmoerseweg 11a. Mocht de boomkwekerij op enig moment worden beëindigd en vervangende bedrijvigheid worden gezocht, zullen de huidige bewoners van Nieuwmoerseweg 11 deze nieuwe activiteit accepteren mits deze beperkt blijft tot milieucategorie 1 of 2. Zij zullen deze toezegging ook eisen van eventuele kandidaat-kopers van Nieuwmoerseweg 11 en dit met hen schriftelijk vastleggen. Hiermee kunnen misverstanden en eventuele problemen op voorhand getackeld worden.

Historie

De locaties Nieuwmoerseweg 11 en 11a waren in het verleden één gebruikskavel. In 1945 is op deze kavel een (gemengd) bedrijf gesticht; het huidige woonhuis Nieuwmoerseweg 11 is in 1949 gebouwd. Daarnaast waren er diverse bijgebouwen. In 1970 is het bedrijf gesplitst waarbij de eigendomsgrens is gelegd op de toen aanwezige erfverharding. Ten zuidwesten van deze grens bevond zich een veldschuur met varkenshokken. Hiervoor is een recht van weg gevestigd op de toen bestaande verharding ten laste van Nieuwmoerseweg 11. Later is bij deze veldschuur de woning Nieuwmoerseweg 11a gebouwd. Daarna is de bebouwing uitgebreid en is de veldschuur vervangen in een boomkwekerijschuur. Dit alles ontsloten op basis van het notarieel vastgelegde recht van weg. Gezien de door de jaren heen ontstane situatie is het niet reëel de ontsluiting anders te regelen. Ook op basis

van verkeersveiligheid is het niet wenselijk extra uitwegen op de Nieuwmoerseweg te realiseren. Dit betekent dat de gezamenlijke inrit tussen Nieuwmoerseweg 11 en 11a niet kan worden opgeheven.

Toekomst

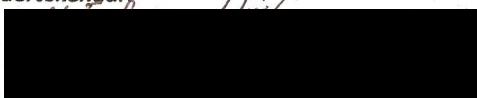
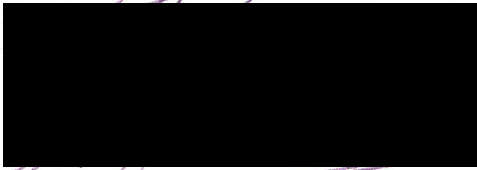
De bewoners van Nieuwmoerseweg 11a zijn doende hun bedrijf af te bouwen; zij verwachten binnen 1 á 2 jaar het boomkwekerijbedrijf te beëindigen. Zij hebben geen opvolging. Ook hebben zij nog geen idee wat er met de locatie moet gaan gebeuren; zij gaan zich de komende tijd daarover beraden. Gezien de staat van de gebouwen ligt sloop vooralsnog niet in de verwachting. Ook verkoop is voorlopig niet aan de orde.

Conclusie en afweging

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat het afwijken van de richtafstanden, zoals bedoeld in de VNG-publicatie, tussen de Nieuwmoerseweg 11 en Nieuwmoerseweg 11a, niet zal leiden tot onevenredige beperking of een onacceptabel woon- en leefklimaat. De bewoners van beide locaties zijn goed op de hoogte van elkaars plannen en wensen, hebben goed contact en zijn dan ook voornemens om de wijziging naar een woonbestemming ter plaatse van de Nieuwmoerseweg 11 zonder extra maatregelen mogelijk te maken.

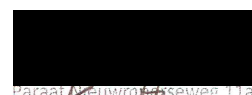
De bewoners van de Nieuwmoerseweg 11 en Nieuwmoerseweg 11a verzoeken het college van Burgermeester en Wethouders dan ook om af te wijken van de richtafstanden in het kader van 'Bedrijven en Milieuzonering' en de ontwikkeling op dit aspect toe te staan.

Verklaring dat de bewoners van Nieuwmoerseweg 11 en Nieuwmoerseweg 11a geen bezwaren hebben bij het afwijken van de richtafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering, waardoor geen extra ruimtelijke en milieukundige aanpassingen zijn benodigd op beide locaties. De bewoners van beide locaties hebben deze verklaring volledig gelezen en begrepen.

Bewoners Nieuwmoerseweg 11	Bewoners Nieuwmoerseweg 11a
Ondertekenaar: 	Ondertekenaar: 
Datum en plaats: <i>Ochtmaal, 6 augustus 2021</i>	Datum en plaats: <i>Ochtmaal 8 augustus 2021</i>
Handtekening: 	Handtekening: 

Onder ieder blad van deze verklaring ook een paraaf.


Paraaf Nieuwmoerseweg 11


Paraaf Nieuwmoerseweg 11a