



VOORADVIES BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

Aan : Gemeente Oost Gelre, t.a.v. Bernadet Leusink
Zaaknr. : 2017EA0364
Zaakomschrijving : Realiseren nieuwe woning Parallelweg 4, 4a, 4b in Lieveelde
Specialisme : Bedrijven en milieuzonering
Behandeld door : Paul Bovenmarsch
Datum : 16 mei 2017

Inleiding

Er is een verzoek ingediend om op het perceel aan de Parallelweg 4, 4a, 4b in Lieveelde een (extra) woning te mogen bouwen "in ruil" voor het inleveren van de bedrijfsbestemming en de sloop van een groot deel van de bijgebouwen. Een planologische procedure is nodig om dit mogelijk te maken.

Voor deze herziening van het bestemmingsplan is een onderbouwing nodig, die ingaat op diverse wettelijke en beleidsmatige aspecten. De gemeente Oost Gelre vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek in dit verband om advies over onder meer het aspect bedrijven en milieuzonering. Dat aspect komt in dit advies aan bod.

Beoordelingskader

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen. Die ontwikkelingen hebben bijvoorbeeld betrekking op nieuwe woningen in de omgeving van bedrijven of op nieuwe bedrijvigheid in de omgeving van woningen.

De in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden zijn afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken naar boven of beneden bij te stellen. Het toepassen van de richtafstand moet dus gemotiveerd gebeuren. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde richtafstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden (rustige woonwijk en rustig buitengebied). Overigens gaan wettelijke afstanden voor de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Wanneer uit de beoordeling aan de richtafstanden blijkt dat een ontwikkeling niet mogelijk is, kan onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Op dat moment is een afweging aan de orde over de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstep worden verlaagd. Voor bedrijven waarbij het aspect gevaar maatgevend is voor de richtafstand is reductie van de richtafstanden met één afstandsstep niet zonder meer mogelijk.



Overwegingen

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich de in onderstaande tabel genoemde bedrijven.

<i>Adres</i>	<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
Parallelweg 10	553, 552	Vakantiecentra, e.d.	30	0	50	30	3.1
Kloosterstraat 3	0146	Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	4.1

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. Ondanks het feit dat de aangevraagde ontwikkeling plaatsvindt buiten de richtafstand gelden voor de volgende bedrijven nog aanvullende overwegingen:

- Recreatiepark Het Beleg van Groll, Parallelweg 10 Lievelede: het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden geen in dit geval geen specifieke afstanden;
- P.A.M. Weenink, Kloosterstraat 3 Lievelede: voor deze vergunningplichtige veehouderij geldt de Wet geurhinder en veehouderij als beoordelingskader voor geurhinder. De afstand voor het aspect geur uit bovenstaande tabel is dan niet van toepassing. Zie voor verdere toelichting het onderdeel "Geurhinder van veehouderijen".

De ontwikkeling werpt daarom geen extra belemmeringen op voor deze bedrijven. Andersom bestaat ter plaatse van de bestaande en de nieuw te realiseren woning in zoverre om dezelfde reden voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie / advies

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. De ontwikkeling werkt daarom op voorhand niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande en te realiseren woning is hierbij niet in het geding.