

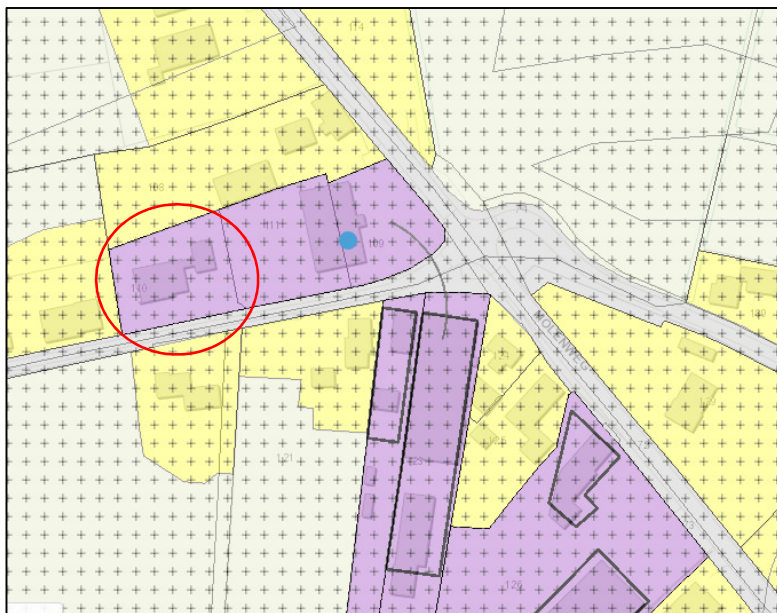
Aan: Gemeente Druten en opdrachtgever
Van: Harmen Bijsterboschⁱ
Datum: 27 maart 2015
Onderwerp: Functieverandering Broerstraat 1A te Horssen

1 Inleiding / aanleiding / probleemstelling

Opdrachtgever is eigenaar van de woning Broerstraat 1A te Horssen. Deze woning is in het vigerende bestemmingsplan aangewezen als bedrijfswoning, onderdeel van het garagebedrijf. Opdrachtgever is voornemens zijn woning te verkopen.

2 Vigerende planologie

De woning heeft thans de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke aanduidingen 'garagebedrijf' en 'tweede bedrijfswoning'. De woning is met een rode cirkel aangeduid. Ter plaatse van het



bestemmingsvlak waarop de woning is gebouwd zijn thans geen bebouwingsvlakken meer aangegeven. Deze zijn wel aangegeven ter plaatsen van het gekoppelde bestemmingsvlak aan de zuidzijde van de Broerstraat, plaatselijk bekend Molenweg 9 te Horssen.

3 Richtafstanden en gemeten afstanden, niet-agrarisch

In de omgeving zijn verschillende bedrijven aangetroffen waarvoor een nieuwe burgerwoning as 'hindergevoelig' kan worden aangemerkt. Voor de niet-agrarische bedrijven is gebruik gemaakt van het boek 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (het zgn. 'groene boekje') en de indeling SBI-2008. In overleg met de gemeente is overigens vastgesteld dat het gebied kan

worden aangemerkt als 'gemengd gebied' in plaats van 'rustige woonwijk' met als gevolg dat de richtafstanden met één stap naar beneden mogen worden bijgesteld.

Klussenbedrijf Broerstraat 4

Deze bedrijfslocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 3 (Klussenbedrijf, 116 m² bedrijfsgebouwen) en betreft een klussenbedrijf met de SBI-code 41, 42, 43 (aannemersbedrijven met werkplaats < 1.000 m²) met een minimale afstand van 30 meter voor de rustige woonwijk en **10 meter** voor gemengd gebied. De gemeten afstand vanaf de gevel van Broerstraat 1A tot het bouwperceel bedraagt **72 meter**. De omzetting van de woning Broerstraat 1A naar burgerwoning stuit derhalve niet op bezwaren.

Garagebedrijf Molenweg 9

Deze bedrijfslocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 15 (Detailhandel fietsen, 977 m² bedrijfsgebouwen) en betreft een garagebedrijf met de SBI-code 451 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) met een minimale afstand van 30 meter voor de rustige woonwijk en **10 meter** voor gemengd gebied. De gemeten afstand vanaf de gevel van Broerstraat 1A tot het bouwperceel bedraagt **83 meter**. De omzetting van de woning Broerstraat 1A naar burgerwoning stuit derhalve niet op bezwaren.

Het gekoppelde bestemmingsvlak Broerstraat 1 heeft geen bebouwingsperceel. Opstallen mogen derhalve overal worden gebouwd. De kavel heeft de specifieke vorm van bedrijf – 2 (Garagebedrijf, 496 m² bedrijfsgebouwen). Ook deze locatie heeft de SBI-code 451 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) met een minimale afstand van 30 meter voor de rustige woonwijk en **10 meter** voor gemengd gebied. De afstand van de gevel van de woning tot de grens van de bestemming bedraagt **20 meter**. De afstand van de gevel van de woning tot het huidige bedrijfsgebouw bedraagt 45 meter.

Opgemerkt wordt dat het terrein slechts wordt gebruikt als showroom en buitenverkoopruimte. Voor de verkoopactiviteit (binnen en buiten) is geen aparte SBI-code aangegeven. Nu ter plaatse slechts verkoopactiviteiten plaatsvinden, zien wij geen aanleiding voor problemen bij de omzetting van de woning Broerstraat 1A naar burgerwoning.

Fietsenhandel Molenweg 15

Deze bedrijfslocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 16 (Detailhandel fietsen, 610 m² bedrijfsgebouwen) en betreft een fietsenhandel met de SBI-code 451 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) met

een minimale afstand van 30 meter voor de rustige woonwijk en **10 meter** voor gemengd gebied. De gemeten afstand vanaf de gevel van Broerstraat 1A tot het bouwperceel bedraagt **141 meter**. De omzetting van de woning Broerstraat 1A naar burgerwoning stuit derhalve niet op bezwaren.

Transportbedrijf en garagebedrijf, Molenweg 4

Deze bedrijfslocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 14 (Transportbedrijf en garagebedrijf, 354 m² bedrijfsgebouwen) en betreft een transportbedrijf met de SBI-code 494 (Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) <= 1.000 m²) met een minimale afstand van 50 meter voor de rustige woonwijk en **30 meter** voor gemengd gebied en een garagebedrijf met de SBI-code 451 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) met een minimale afstand van 30 meter voor de rustige woonwijk en **10 meter** voor gemengd gebied. De gemeten afstand vanaf de perceelsgrens van Broerstraat 1A tot het bouwperceel bedraagt **130 meter**. De omzetting van de woning Broerstraat 1A naar burgerwoning stuit derhalve niet op bezwaren.

4 Richtafstanden en gemeten afstanden, agrarisch

Geurhinder

Voor bestaande agrarische bedrijven vind milieuzonering plaats op basis van de Wet Geurhinder en veehouderij en op basis van onze Verordening geurhinder en veehouderij Druten 2009. In deze regelgeving zijn minimumafstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten opgenomen en daarnaast moet worden getoetst of de cumulatieve geurbelasting niet te hoog is. Dit is weer afhankelijk van onder andere de veebezetting van de betrokken agrarische bedrijven. In dit geval gaat het om de volgende bedrijven:

Adres	Afstand Boerstraat 1A	Veebezetting
Broerstraat 16	125 m	K1, 10 stuks (paarden)
Kloosterweg 3	250 m	A3, 2 stuks (rundvee) A4.1, 14 stuks A2, 9 stuks
Molenweg 23	250 m	A1.6.1, 54 stuks (rundvee) D3.4.1, 105 +20 stuks (varkens)

Dit levert qua afstanden, zowel op basis van de Wet Geurhinder en veehouderij als basis van onze de geurverordening, geen problemen op. De afstanden zijn voldoende ruim. Daarnaast ligt Broerstraat 1a qua cumulatieve geurbelasting tussen de 4 en 6 ou/m³ contour volgens de Gebiedsvisie bij de Geurverordening, terwijl voor het buitengebied van Horssen een maximum

van 14 ou/m³ is vastgesteld. Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn voor herbestemming tot burgerwoning.

Milieuzonering

Dit gaat om de agrarische bedrijven Broerstraat 16, Kloosterweg 3 en Molenweg 23. De gemeten afstand van de perceelsgrens van Broerstraat 1A tot het agrarisch bouwperceel Broerstraat 16 bedraagt ± 86 meter. De afstand tot het verwachte emissiepunt van de stal bedraagt echter ± 116 meter. De gemeten afstand tot het agrarisch bouwperceel Kloosterweg 103 bedraagt 234 meter en tot het agrarisch bouwperceel Molenweg 23 ± 176 meter.

Voor een agrarisch bedrijf wordt uitgegaan van een richtafstand voor paardenfokkerij (SBI 143) van 50 meter voor de rustige woonwijk en **30 meter** voor gemengd gebied. Voor de varkenshouderij geldt een richtafstand van 200 meter voor de rustige woonwijk en **100 meter** voor gemengd gebied. Voor de rundveehouderij geldt een richtafstand van 100 meter voor de rustige woonwijk en **50 meter** voor gemengd gebied. De omzetting van de woning Broerstraat 1A naar burgerwoning stuit derhalve niet op bezwaren.

5 Conclusie

De omzetting van de woning Broerstraat 1A van bedrijfswoning naar burgerwoning stuit niet op overwegende bezwaren nu de woning zich niet binnen de te hanteren minimale afstanden bevindt. Uitzondering wordt gemaakt voor de showroom Broerstraat 1A. De grens van het bestemmingsvlak ligt op 20 meter van de gevel. Nu slechts sprake is van showroom en buitenverkoopruimte, wordt dit niet gezien als een probleem.

ⁱ De heer ing. H.W. Bijsterbosch RRV RT, ingeschreven in het register van Stichting VastgoedCert (Landelijk Vastgoed LV01.1501.1410 en Bedrijfsmatig Vastgoed BV04.515.731, beiden geldig tot 1 januari 2020), lid van de RICS en ingeschreven als RICS Registered Valuer (RRV) onder nummer 6536645, beëdigd lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en als adviseur / taxateur verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., gevestigd te Druten