

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
1552	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
45	-	BOUWNIJVERHEID						
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1

Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2
60	-	VERVOER OVER LAND						
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9262	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1

Nadere toelichting 'Staat van bedrijfsactiviteiten – aan huis'

1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

2. Toepassing Staat van bedrijfsactiviteiten 'aan huis'

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten – aan huis' (Svb 'aan huis') zijn gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", Sdu Uitgevers bv, Den Haag (2009). Daarbij is gebruik gemaakt van tabel (lijst) 1 uit de publicatie.

Richtafstanden bepalend voor de categorie-indeling

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor elke bedrijfsactiviteit voor ieder van de ruimtelijke relevante milieuaspecten (zie hiervoor) een richtafstand ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. In principe geldt de afstand tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier.

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen.

Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs- /activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

Te hanteren richtafstanden

De SvB 'aan huis' onderscheidt een tweetal milieucategorieën, afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk, te weten categorie 1 (richtafstand 10 m) en categorie 2 (richtafstand 30 m). Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

Aanvullende lettercodes bij de richtafstanden

Geluid: continu (C)

Bij bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor geluid de letter C van "continu" aangegeven. Dat houdt in dat de meeste bedrijven in dat bedrijfstype continu -dag en nacht (evt. ook in de weekends)- die activiteiten uitoefenen die (mede) bepalend zijn

voor het geluidniveau. Bij bepaling van de afstand voor geluid is rekening gehouden met "continu" in die zin dat de afstand voor een "continu bedrijf", dus met C, één stap (categorie) hoger is dan voor een vergelijkbaar niet-continu bedrijf.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten

De in dit bestemmingsplan opgenomen SvB 'aan huis' is afgestemd op lijst 1 uit de VNG-publicatie. Ten opzichte van de basislijst van de VNG heeft daarop een behoorlijke inperking van de lijst plaatsgevonden, vanwege milieuhygiënische en planologische redenen.

Op de lijst komen alleen bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 voor. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die goed zijn in te passen in een woonomgeving.

3. Flexibiliteit

Het is mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'aan huis' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd gezag de vestiging van een bedrijf aan huis via een afwijking kan toestaan.

4. Verklaring gebruikte afkortingen

- : niet van toepassing / niet relevant

< : kleiner dan

> : groter dan

= : gelijk aan

cat. : categorie

e.d. : en dergelijke

kl. : klasse

n.e.g. : niet elders genoemd

p.o. : productieoppervlak

b.o. : bedrijfsoppervlak

v.c. : verwerkingscapaciteit

u : uur

d : dag

w : week

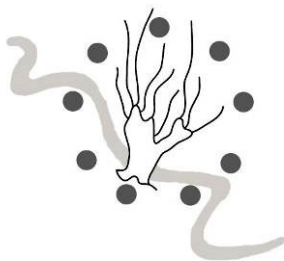
j : jaar

B: bodemverontreiniging

C: Continu

D: Divers

R: risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)



Landschappelijke uitgangspunten Zeisterweg 103 te Odijk

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink

Onderwerp : Landschappelijke uitgangspunten woningen Zeisterweg 103 te Odijk.

Datum : 19 januari 2018. Status definitief

Aanleiding: Verzoek van de gemeente en eigenaar, om landschappelijke uitgangspunten op te stellen voor het perceel bij Zeisterweg 103 waar een bestemmingsplanprocedure wordt gelopen om de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Omdat het perceel langs de kromme Rijn ligt is en de zone bij Kromme Rijn ecologische waarden heeft is een landschappelijke inpassing vereist.

Gehanteerd beleid

LOP Krommerijgebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)

BKP Krommerijgebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)

Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied

Bestemmingsplan Dorp Odijk 2012

Omgevingsvisie kromme Rijnstreek 2017

Onderliggend landschap en ligging

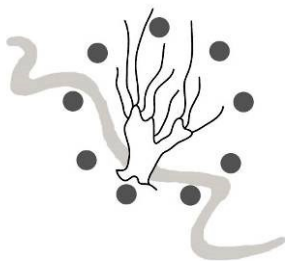
Het perceel ligt aan de rand van het Dorp Odijk tegen de Kromme Rijn aan. Nu staan er een paar woningen, wat schuren, moestuinen en gazon en verharding. Vroeger was het agrarisch gebied met boomgaarden, weilanden en akkers.

De ligging tegen de Kromme Rijn maakt dat de ecologische verbindingfunctie belangrijk is. De Kromme Rijn en haar oevers worden door tal van dieren en planten gebruikt om er in te leven en zich te verplaatsen. Met name voor vogels en vleermuizen is de verbinding belangrijk, maar ook voor kleinere zoogdieren en insecten.

Aan de overzijde van de Kromme Rijn ligt het Kromme Rijnpad, een wandelpad dat tussen Utrecht en Wijk bij Duurstede loopt. Hierdoor ligt het perceel wel grotendeels in het zicht.



Luchtfoto schaal ca 1:5000



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Luchtfoto Huidig erf noordgericht met rechtsboven De kromme Rijn



Luchtfoto Huidig erf zuidgericht met linksonder de Kromme Rijn

Resumerend

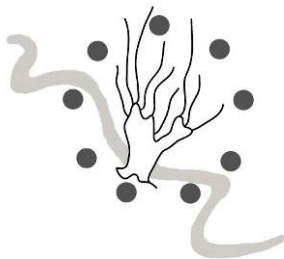
Resumerend kan worden gezegd dat de zone naast de Kromme Rijn ecologisch belangrijk is. Naar het noorden toe wordt het gebied landschappelijker. Groene structuren zijn sterke landschapselementen, maar ook losse elementen zijn belangrijk.

Kwaliteiten

De kwaliteiten van dit erf zijn:

- De ligging langs de kromme Rijn
- Overgang van dorp naar buitengebied aan de noord- en oostzijde.
- De ecologische waarden als verbinding en biotoop langs de Kromme Rijn.

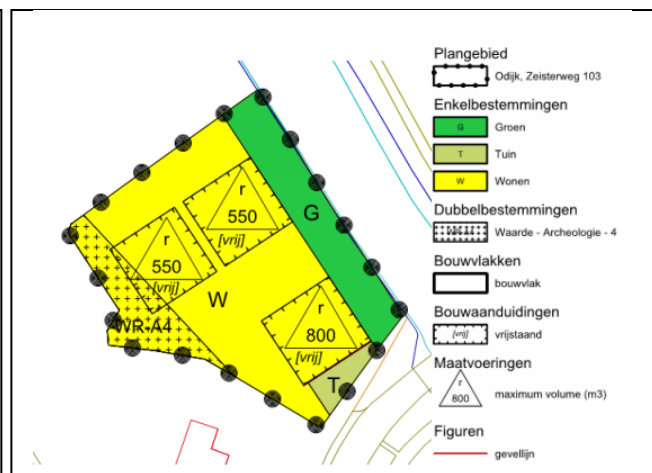
Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, samenwerkingsverband voor natuur en landschap van zes gemeenten en provincie in het Kromme Rijngebied: p/a Gemeente Bunnik, Postbus 5, 3980 CA Bunnik, tel: 030 - 6594848, fax: 030 - 6594808. De coördinator landschapsbeheer is bereikbaar op tel: 06 - 21842045.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Voorgestelde verdeling perceel in kavels



Verbeelding bestemmingsplankaart

Uitgangspunten algemeen

Uitgaan van bestaande kwaliteiten en deze aanvullen en versterken.

Gebruik maken van componenten en elementen die in streek gebruikelijk zijn en genoemd worden in het Beeldkwaliteitplan Krommerijng gebied+ en de Kwaliteitsgids van de provincie, katern Rivierengebied.

De ecologische verbindingfunctie versterken.

Bij de bouw van de drie vrijstaande woningen bekijken waar voldoende ruimte is om het groene karakter te behouden, of te versterken waarbij naar buiten toe meer groen mogelijk lijkt dan dicht bij de woningen.

Probeer tegen de landschappelijke en ecologische zone aan de "tuininvulling" minder uitvoering te geven en deze juist meer tegen de woningen aan te positioneren. (denk aan bijv. schommels en trampolines in felle kleuren).

Principes en uitgangspunten landschappelijke inpassing Zeisterweg 103

Landschappelijke structuren aan de buitenzijde van het perceel, waarbij één verbidingsstructuur langs de Kromme Rijn belangrijk is en één structuur op de overgang naar landelijk gebied.

Losse (landschaps)elementen voegen ook veel waarde toe. Dus toepassen waar mogelijk.

Gebruik soorten die hier thuishoren en kunnen groeien.

Invulling schets:

Langs de Kromme Rijn een rij knotwilgen. Met daaronder langs het talud kruidenrijk gras en oeverplanten. Aan de noordzijde op de scheiding met de burens of een landschappelijke singel, of een knip- en scheerheg. De singel kan bestaan uit een menging van bijvoorbeeld zwarte els, haagbeuk, boswilg, gewone vogelkers, vlier, eenstijlige meidoorn, hazelaar, hondsroos.

Als voor een knip- en scheerheg wordt gekozen, dan bijvoorbeeld een heg van eenstijlige meidoorn, haagbeuk, veldesdoorn.

Als losse elementen op het perceel zouden een paar bomen kunnen, Denk hierbij aan bomen die bijvoorbeeld bloesem hebben en vruchten dragen. De bepaling en precieze aantal kan nu nog niet worden bepaald omdat dit van de plaatsing van de gebouwen afhangt. Als bomen zouden hoogstamfruitbomen kunnen bestaande uit streekassen, of bijvoorbeeld linde, zwarte els, meidoorn, esdoorn, zomereik.

Als advies geef ik nog mee dat aan de straatzijde een lage knip- en scheerheg (tussen 80-125cm) de lichten van voorbijrijdende auto's kunnen afschermen. Hiervoor kunnen ook de eerder genoemde soorten worden toegepast. Let bij het planten op dat dit in het juiste seizoen gebeurt en dat dit afgestemd wordt op de afwerkhoogte van de percelen.

Bunnik, januari 2018

Met vriendelijke groet,

W. Jaaltink

Landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

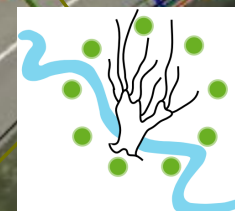
landschappelijke houtsingel
of knip- en scheerheg, van
bijvoorbeeld meidoorn,
haagbeuk, veldesdoorn,
boswilg

knotbomenrij van
wilg langs de
Kromme Rijn

talud van kruidenrijk
gras en oeverplanten

enkele vrijstaande boom
op n.t.b. strategische plek
bijv. hoogstamfruit

Advies: knip- en
scheerheg laag (tegen
inschijnen autolichten)



datum jan 2018, get.WJ
status definitief

Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

Landschappelijke inpassing Zeisterweg 103 Odijk