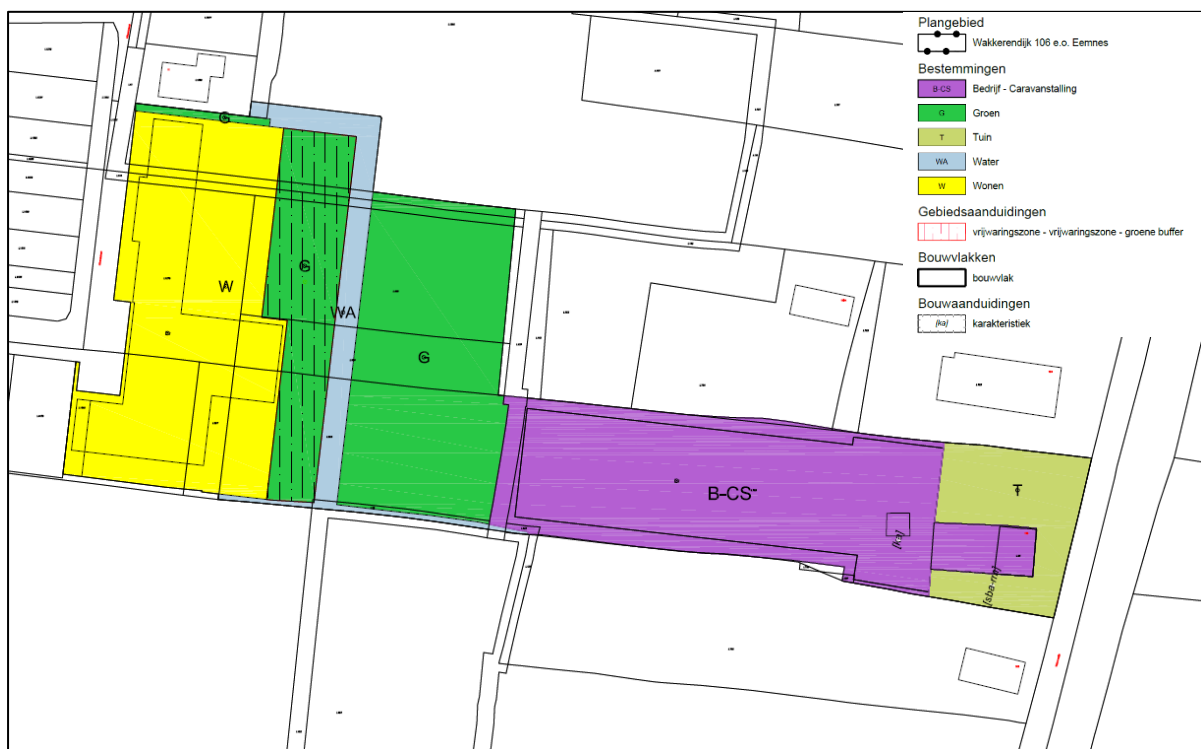


MEMO - QUICKSCAN BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Datum : 7 november 2022
Bestemd voor : GEM Zuidpolder
Van : ing. J. Sips
Projectnummer : 20220323
Betreft : Plan Wakkerendijk 106 e.o. te Eemnes

1.0 INLEIDING

Het voornemen is om binnen het plangebied van het plan Wakkerendijk 106 e.o. te Eemnes de bestaande bedrijfsbestemming te verkleinen en in het westelijke gedeelte van het plangebied een woon- en groenbestemming mogelijk te maken middels een bestemmingsplanprocedure. Binnen de bestemming wonen wordt de realisatie van maximaal 15 woningen toegestaan. Het betreft 3 vrije kavels en een CPO met maximaal 12 woningen. Het bestemmingsplan wordt door Wissing opgesteld. In figuur 1 is een uitsnede van de verbeelding van het plan weergegeven.



Figuur 1: Uitsnede verbeelding plan Wakkerendijk 106 e.o. te Eemnes

Uit vigerende bestemmingsplannen blijkt dat in de omgeving van het plangebied Wakkerendijk 106 meerdere milieubelastende functies aanwezig zijn. GEM Zuidpolder heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van de quickscan naar bedrijven en milieuzonering.

Het doel van deze toets is om na te gaan of ter plaatse van de nieuwe woningen belemmeringen zijn te verwachten vanwege de bedrijvigheid van bestaande milieubelastende bedrijven/inrichtingen/activiteiten in de omgeving van de nieuwe woningen en/of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Tevens is bepaald of de nieuwe woningen de bestaande bedrijven belemmert in hun bedrijfsvoering.

2.0 TOETSINGSKADER

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieu-hinderlijke functies en gevoelige functies.

In het westelijke gedeelte van het plangebied zijn binnen de woonbestemming nieuwe woningen voorzien. Woningen zijn als milieugevoelige functies aan te merken. Daarom dient te worden bekeken in hoeverre de ontwikkeling resulteert in belemmeringen vanuit omliggende bedrijven en activiteiten. Anderzijds dient bekeken te worden in hoeverre de hindercirkels rond deze bedrijven en activiteiten het woon- en leefklimaat in het bouwplan beïnvloeden.

In het oostelijke gedeelte van het plangebied wordt de bestaande bedrijfsbestemming - Paardenbedrijf gewijzigd naar een bedrijfsbestemming voor stalling van caravans, waarbij tevens het oppervlak van de bedrijfsbestemming wordt verkleind.

Richtafstanden

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een verschillende milieuaspecten (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen milieuhinderlijke functies en hindergevoelige objecten (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-handreiking gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Beoordeling

De nieuwe woningen dienen als afronding van het woongebied Zuidpolder van de kern Eemnes. Om deze reden wordt geconcludeerd dat het plangebied is gelegen in een omgevingstype dat wordt aangemerkt als 'rustig woongebied'.

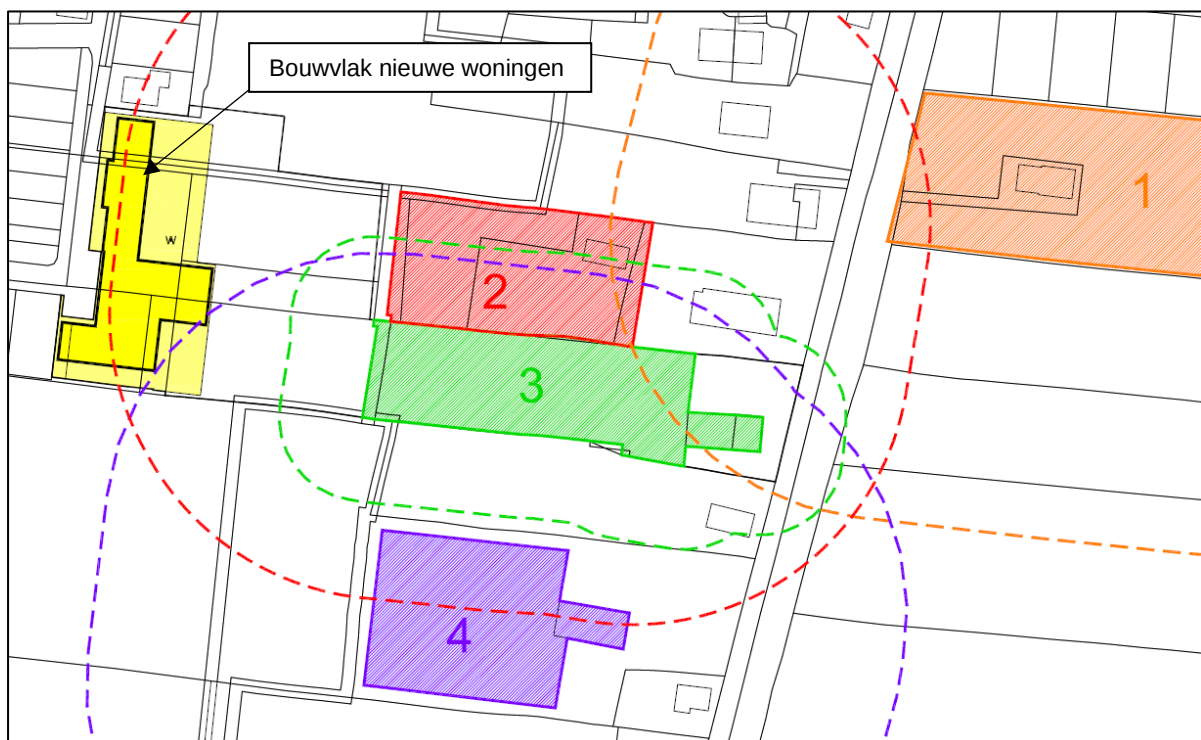
3.0 BESCHOUWING BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

In de omgeving van de geplande woningbouw in het plan Wakkerendijk 106 zijn verschillende milieubelastende functies aanwezig. In tabel 1 is een overzicht gegeven van de aanwezige milieubelastende functies in de omgeving van de nieuwe woningen in het plan Wakkerendijk. In figuur 4 is de ligging van de aangegeven omliggende functies uit tabel 1, waarbij de richtafstanden worden uitgezet vanaf de grens van de inrichting

Tabel 1: Overzicht omliggende milieubelastende functies

Nr.	Adres	Functie	Milieu-categorie	Grootste richtafstand
1.	Wakkerendijk 31	Paardenpension	3.2	100 meter
2.	Wakkerendijk 104a	Hondenpension, -training en -trimsalon e.d.	3.2	100 meter
3.	Wakkerendijk 106	Caravanstalling *	2	30 meter
4.	Wakkerendijk 112	Melkveebedrijf	3.2	100 meter

* toekomstige bedrijfsbestemming binnen plangebied.



Figuur 4: Ligging omliggende bedrijvigheid

Uit figuur 4 blijkt dat de VNG-richtafstand die behoren bij de milieubelastende functies op de adressen Wakkerendijk 104a en Wakkerendijk 112 over de woonbestemming ligt van de geplande woningen.

Wakkerendijk 104a

Op het adres Wakkerendijk 104a is Gooische Hond gevestigd. Dit is een bedrijf dat zich bezighoudt met honden, onder andere voor vakantieopvang van honden, is het een puppycrèche, is er een trim-salon aanwezig en meer (zie www.gooischehond.nl).

Gelet op de activiteiten bij Gooische Hond is het bedrijf aan te merken als een dierenpension, zoals aangegeven in de VNG-handreiking (SBI-2008: 9609A) en behoort in milieucategorie 3.2. In tabel 2 is per milieuaspect aangegeven welke richtafstand daarbij hoort, waarbij is uitgegaan van een rustig woongebied.

Tabel 2: Overzicht richtafstanden per milieuaspect voor een dierenpension

SBI-2008	Omschrijving	Richtafstanden rustig woongebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
9609A	Dierenasiels en -pensions	30 meter	0 meter	100 meter	0 meter

Het bouwvlak binnen de woonbestemming, waarbinnen de nieuwe woningen zijn voorzien, bevindt zich op ongeveer 64,5 meter ten westen van de Gooische Hond. Daardoor ligt alleen de richtafstand van het aspect geluid over de nieuwe woningen.

In de VNG-handreiking is aangegeven dat de realisatie van nieuwe woningen binnen een VNG-richtafstand mogelijk is, mits aangetoond is dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om deze reden wordt geadviseerd om een akoestisch onderzoek uit te voeren vanwege de activiteiten bij Gooische Hond. In dat onderzoek dient te worden getoetst of ter plaatse van het bouwvlak wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden zoals aangegeven in de VNG-handreiking.

Wakkerendijk 112

Op het adres Wakkerendijk 112 is melkveehouderij gevestigd. In de VNG-handreiking behoort een melkveehouderij milieucategorie 3.2 (SBI-2008: 0141, 0142). In tabel 3 is per milieuaspect aangegeven welke richtafstand daarbij hoort, waarbij is uitgegaan van een rustig woongebied.

Tabel 3: Overzicht richtafstanden per milieuaspect voor een melkveehouderij

SBI-2008	Omschrijving	Richtafstanden rustig woongebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
0141, 0142	Fokken en houden rundvee	100 meter	30 meter	30 meter	0 meter

Het bouwvlak binnen de woonbestemming, waarbinnen de nieuwe woningen zijn voorzien, bevindt zich op ongeveer 97,5 meter ten noordwesten van de melkveehouderij. Een oppervlak van ongeveer 5 m² van het bouwvlak ligt binnen de richtafstand van het aspect geur.

Geadviseerd wordt om de nieuwe woningen niet binnen de richtafstand van de melkveehouderij te realiseren. Aangenomen is dat aan dit advies gehoor wordt gegeven, waardoor het uitvoeren van een nader geuronderzoek om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat niet benodigd is. In dat geval levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering op voor de realisatie van de nieuwe woningen.

4.0 CONCLUSIE

Het voornemen is om binnen het plangebied van het plan Wakkerendijk 106 e.o. te Eemnes de bestaande bedrijfsbestemming te verkleinen en in het westelijke gedeelte van het plangebied een woon- en groenbestemming mogelijk te maken middels een bestemmingsplanprocedure. Binnen de bestemming wonen wordt de realisatie van maximaal 15 woningen toegestaan.

Uit de beschouwing van de aanwezige bedrijven in de omgeving van het plan blijkt dat de richtafstand van de Gooische Hond (Wakkerendijk 104a) en de melkveehouderij (Wakkerendijk 112) over het bouwvlak van de bestemming wonen (waarbinnen de woningen zijn toegestaan) zijn gelegen.

Conclusie Wakkerendijk 104a

Op het adres Wakkerendijk 104a is het bedrijf Gooische Hond gevestigd. Dit bedrijf beschikt over een milieucategorie 3.2, waarbij geluid het maatgevende aspect is. De richtafstand ligt ruimschoots over het bouwvlak. Voor dit bedrijf wordt geadviseerd om middels een nader akoestisch onderzoek te onderzoeken of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege de activiteiten bij de Gooische Hond.

Conclusie Wakkerendijk 112

Op het adres Wakkerendijk 112 is een melkveehouderij gevestigd. Een melkveehouderij is een bedrijf met milieucategorie 3.2, waarbij het aspect geur maatgevend is. De richtafstand minimaal (ca. 2,5 meter) binnen het bouwvlak is gelegen. Geadviseerd wordt om de nieuwe woningen niet binnen de richtafstand van de melkveehouderij te realiseren. Aangenomen is dat aan dit advies gehoor wordt gegeven, waardoor het uitvoeren van een nader geuronderzoek niet benodigd is en het aspect bedrijven en milieuzonering voor de melkveehouderij geen belemmering oplevert.