

Memo – Quickscan bedrijven en milieuzonering

Datum : 15 december 2020

Bestemd voor : Adviesbureau De Meerij

Van : S. Hulshoff

Paraaf :

Projectnummer : 20200439

Betreft : Realisatie woning tussen Mariëndonkstraat 34 en 36 te Elshout

1 Inleiding

Het voornemen is om op het kadastrale perceel K1521 tussen de adressen Mariëndonkstraat 34 en 36 te Elshout een woning te realiseren. Mogelijk dat het achterliggende kadastrale perceel K2064 bij de nieuwe woning wordt getrokken. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke procedure wordt doorlopen om het juridisch-planologisch te regelen.

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 het bouwplan en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



Afbeelding 1.1: Situering plangebied (in rood)



2 Voorgenomen ontwikkeling

De locatie Mariëndonkstraat 34 te Elshout bestaat uit drie kadastrale percelen, allen in bezit van de heer Van der Aa. Het gaat hier om de percelen K1520, K1521 en K2064 van gemeente DNN00. Op het perceel K1520 bevindt zich een bestaande woning en twee bijgebouwen. De andere twee percelen zijn in gebruik als (moes)tuin met enkele kleine opstallen en deels braakliggend.

De eigenaar is voornemens het oostelijke gedeelte van de locatie Mariëndonkstraat 34 af te scheiden en daarop een zelfstandige woning te realiseren voor eigen gebruik. Dit betreft een nultredenwoning. Het af te scheiden gedeelte betreft voornamelijk het perceel K1521, met een oppervlakte van 810 m². Mogelijk dat op termijn het achterliggende perceel K2064 daaraan kan worden toegevoegd, dit perceel heeft een oppervlakte van 446 m². Deze percelen grenzen aan de oostzijde aan de Mariëndonkstraat 36, waarop tevens een vrijstaande woning aanwezig is.



Afbeelding 2.1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (rood: plangebied)

3 Toestingskader

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 milieuhinderlijke functies en gevoelige functies.

Wonen is een milieugevoelige functie. Daarom dient te worden bekeken in hoeverre de ontwikkeling resulteert in belemmeringen voor de omliggende bedrijven en activiteiten. Anderzijds dient bekeken te worden in hoeverre de hindercirkels rond deze bedrijven en activiteiten het woon- en leefklimaat in het plangebied beïnvloeden.

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 Mariëndonkstraat maakt van oorsprong deel uit van een agrarisch gebied en aan de straat waren dan ook diverse agrarische bedrijven of aanverwante bedrijven gevestigd. Dit beeld is ook te zien aan De Hoeven en de Haarsteegsestraat, waarin de Mariëndonkstraat overgaat in oostelijke richting. Door de jaren heen zijn veel agrarische bedrijven opgeheven en zijn de bijbehorende bedrijfswoningen als woningen in stand gehouden.

Het overwegende karakter van het gebied betreft dus een woonfunctie, maar er zijn tevens enkele (agrarisch verwante) bedrijven gevestigd. Er is sprake van een rustig buitengebied.

4 Onderzoek

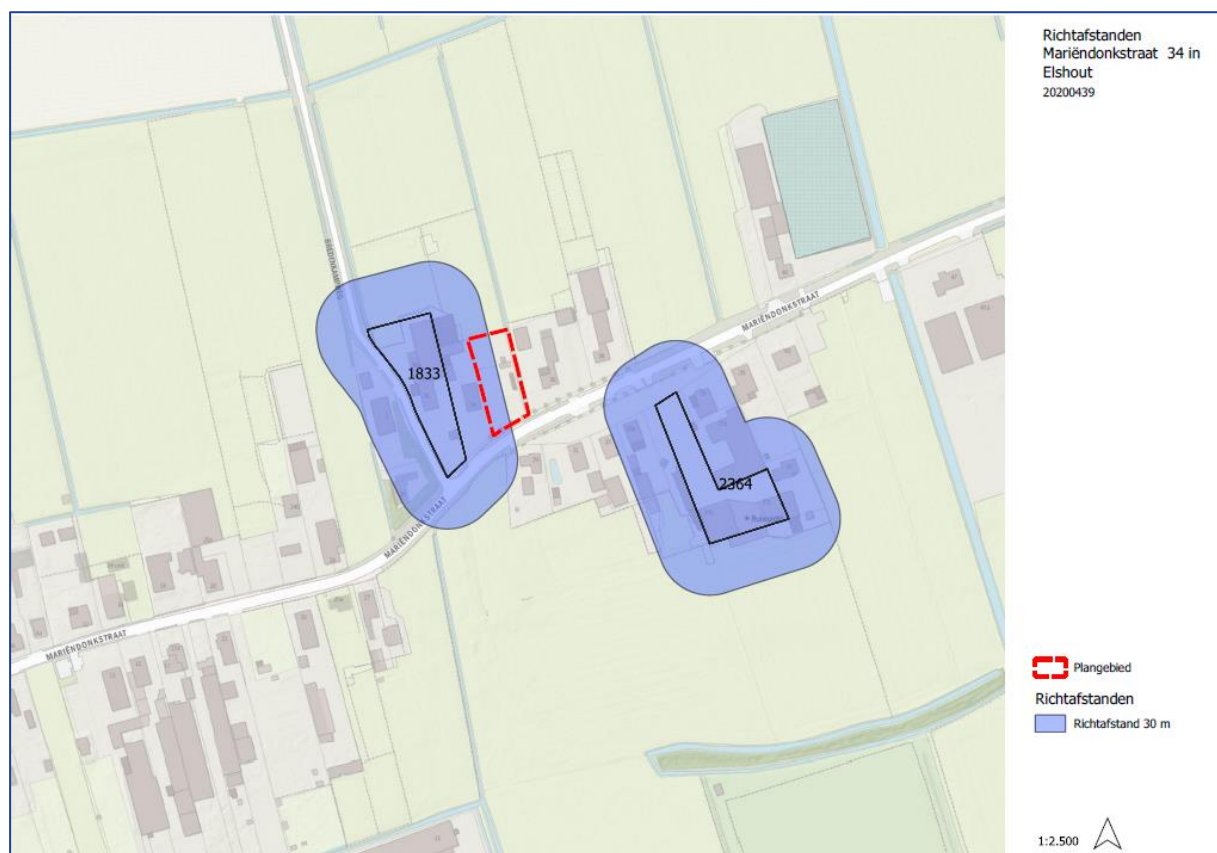
De ontwikkeling bevat een woonfunctie. Voor een woonbestemming is geen milieuzonering opgenomen in de VNG-publicatie.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Heusden Buitengebied, 4de herziening' zijn in de omgeving van de nieuwe woning bedrijfsbestemmingen aanwezig. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, tenzij specifiek aangegeven. In tabel 4.1 is per adres vermeldt wat voor functie het betreft aangaande de bedrijfsbestemmingen, welke richtafstand hiervoor gelden. Hierbij is uitgegaan van een richtafstanden voor een rustig buitengebied.

Tabel 4.1: Adresgegevens en bijbehorende richtafstanden in meters voor feitelijke situatie

Adres	Kadastraal	Functie	SBI-code VGN	Milieucat.	Richtafstand	Maatgevend aspect
Mariëndonkstraat 30 in Elshout	DNN00, K, 1833	Handel in AGF en snijden en verpakken van groenten e.d.	011, 012, 013	2	30	Geluid
Mariëndonkstraat 37 in Elshout	DNN, K, 2363	Garagebedrijf		2	30	Geluid

In afbeelding 4.1 zijn de richtafstanden van de milieubelastende inrichting weergegeven.



Afbeelding 4.1: Toekomstige situatie inclusief richtafstanden omliggende bedrijfsactiviteiten

Uit het voorgaande blijkt dat de nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen de richtafstand van de bedrijfsfunctie op perceel K1833. Gezien er reeds een woning aanwezig is tussen het plangebied en het bedrijf op het perceel K1833, op adres Mariëndonkstraat 34, levert de voorgenomen bouw geen aanvullende beperkingen op voor de bedrijvigheid op perceel K1833. Aangaande de aanwezigheid van een tussenliggende woning, mag aangenomen worden dat aan de regels wordt voldaan van het Activiteitenbesluit met betrekking tot deze bedrijvigheid, op perceel K1833, in relatie tot het milieugevoelige object. Daardoor levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering op voor de realisatie van de woning op het perceel tussen de adressen Mariëndonkstraat 34 en 36.

5 Conclusie

In plangebied ligt in het buitengebied (net buiten de bebouwde kom) van Elshout. In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen gesitueerd, alsook enkele bedrijven. Derhalve is sprake van een rustig buitengebied. Een woning is een milieugevoelig object. Aan de richtafstanden, welke gelden voor een rustig buitengebied, wordt in het geval van de bedrijvigheid op perceel K1833 niet voldaan.

Gezien er reeds een bestaande woning aanwezig is tussen het plangebied en perceel K1833, op adres Mariëndonkstraat 34, levert de voorgenomen bouw geen aanvullende beperkingen op voor de bedrijvigheid op perceel K1833. Aangaande de aanwezigheid van een tussenliggende woning, mag aangenomen worden dat aan de regels wordt voldaan van het Activiteitenbesluit met betrekking tot deze bedrijvigheid, op perceel K1833, in relatie tot het milieugevoelige object.

De bedrijvigheid op de kadastrale percelen K1833 en K2623 vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling op het perceel tussen de adressen Mariëndonkstraat 34 en 36. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning in het bouwplan.