

ONDERZOEK
Bedrijven en Milieuzonering

voor

LANDGOED DE UTRECHT TE ESBEEK

Colofon

Rapport: Onderzoek bedrijven en milieuzonering voor Landgoed De Utrecht te Esbeek

Rapportnummer: 3548al0112

Status: Definitief

Datum: 26 oktober 2012

Opdrachtgever

ASR Vastgoed Vermogensbeheer
Torenlaan 1
5085 NL Esbeek

Contactpersoon

Praedium
Mevrouw G. Stoffelen
06 - 20 07 09 79
gstoffelen@praedium.eu

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvljetlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

De heer A.J. van den Broek
Adviseur
0493 - 597 505
tvandenbroek@go-consult.nl



©OKTOBER 2012

G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT.

AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
HOOFDSTUK 2	RICHTAFSTANDEN	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Richtafstanden	8
2.2.1	Locatie Berkensingel	8
2.2.2	Locatie Dunsedijk	9
2.2.3	Locatie Lange Gracht.....	13
HOOFDSTUK 3	RESULTATEN.....	15
HOOFDSTUK 4	CONCLUSIE	17
4.1	Bespreking resultaten	17
4.2	Conclusies.....	18
Bijlage 1:	Afstanden	

SAMENVATTING

In opdracht van H.J.M. Breviers is door G&O Consult een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd naar de op te richten woningen op Landgoed De Utrecht te Esbeek.

De initiatiefnemer is voornemens om op 3 locaties ten zuiden van Esbeek woningen op te richten.

Om te bepalen of de woningen kunnen worden gerealiseerd is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven in de omgeving en de bijbehorende richtafstanden uit de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG.

Deze woning wordt opgericht nabij een aantal inrichtingen, te weten:

Locatie Berkensingel:

- Tuldensedijk 12 Biologische melkveehouderij
- Tuldensedijk 14 Melkveehouderij

Locatie Dunsedijk:

- Dunsedijk 1 Golfbaan
- Dunsedijk 1a Paardenhouderij / Manege
- Dunsedijk 1b Rundveehouderij / Akkerbouw
- Lage Mierdenseweg 14a Houthandel
- Lage Mierdenseweg 17/25 Hotel / Restaurant / Kunstatelier
- Torenlaan 4b Kantoor

Locatie Lange Gracht:

- Kinderlaan 2 Paardenhouderij
- Kinderlaan 3 Rundveehouderij
- Dunsedijk 1 Golfbaan

Gelet op de omgeving kan het gebied ter hoogte van de locaties Berkensingel en Lange Gracht niet worden getypeerd als een gemengd gebied. De locatie aan de Dunsedijk kan gelet op de omliggende bestemmingen wel als een gemengd gebied worden getypeerd. Zie hiervoor de hierboven opgesomde lijst van bedrijven.

Geconcludeerd wordt dat de op te richten woningen geen belemmerende werking ten opzichte van nabij gelegen bedrijven hebben.

Figuur 1

Topografische kaart



HOOFDSTUK 1 INLEIDING

In opdracht van H.J.M. Breviers is door G&O Consult een onderzoek bedrijven en milieuzonering uitgevoerd naar de op te richten woningen op Landgoed De Utrecht te Esbeek.

Voor de bepaling of de beoogde woningen belemmerend werken ten aanzien van de omliggende bedrijven, zijn de richtafstanden geraadpleegd, welke vermeld staan in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” en zijn de relevante bestemmingsplannen bij het onderzoek betrokken.

In deze publicatie zijn de meest voorkomende bedrijfssoorten gecategoriseerd, alwaar voor de verschillende milieuaspecten zoals geur, stof, gevaar en geluid per categorie richtafstanden zijn opgenomen. Deze richtafstanden geven een eerste indicatie bij ruimtelijke ordening of een beoogde woonbestemming omliggende bedrijvigheid kan hinderen.

Indien blijkt dat de beoogde woningen binnen een van deze richtafstanden zullen worden opgericht, kan op detailniveau worden bekeken of de beoogde ontwikkeling belemmerend werkt voor het betreffende bedrijf conform stap 2 en 3 van de hierboven vermelde publicatie.

De woning wordt opgericht nabij een aantal geïnventariseerde inrichtingen, te weten:

Locatie Berkensingel:

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| - Tuldensedijk 12 | Biologische melkveehouderij |
| - Tuldensedijk 14 | Melkveehouderij |

Locatie Dunsedijk:

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| - Dunsedijk 1 | Golfbaan |
| - Dunsedijk 1a | Paardenhouderij / Manege |
| - Dunsedijk 1b | Rundveehouderij / Akkerbouw |
| - Lage Mierdenseweg 14a | Houthandel |
| - Lage Mierdenseweg 17/25 | Hotel / Restaurant / Kunstatelier |
| - Torenlaan 4b | Kantoor |

Locatie Lange Gracht:

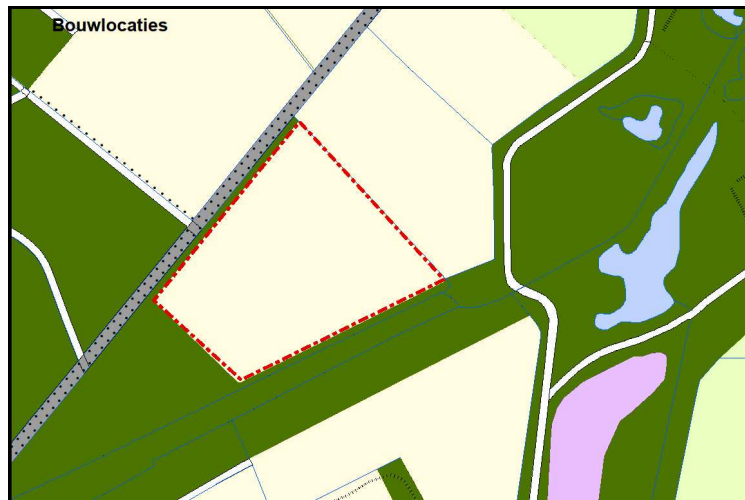
- | | |
|----------------|-----------------|
| - Kinderlaan 2 | Paardenhouderij |
| - Kinderlaan 3 | Rundveehouderij |
| - Dunsedijk 1 | Golfbaan |

Figuur 2

Beoogde situatie

Locatie Berkensingel

Bron: Praedium



Figuur 3

Beoogde situatie

Locatie Dunsedijk

Bron: Praedium

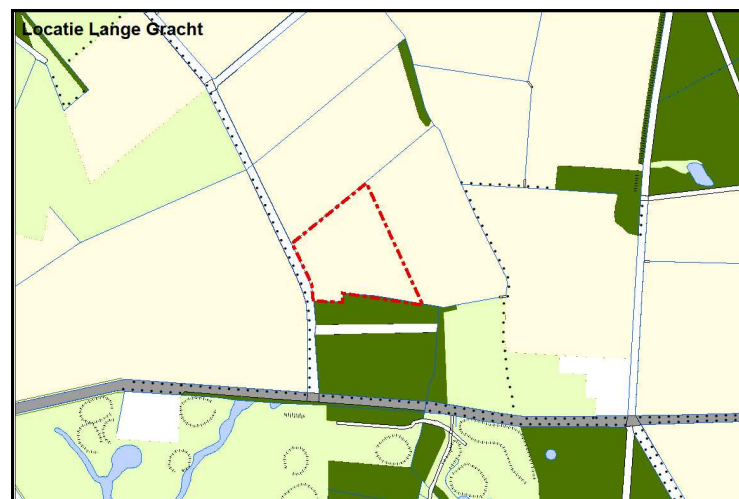


Figuur 4

Beoogde situatie

Locatie Lange Gracht

Bron: Praedium



HOOFDSTUK **2** RICHTAFSTANDEN

2.1 ALGEMEEN

Milieuozonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) zover als nodig ruimtelijk van elkaar worden gescheiden.

In 2007 is een herziene versie van het Groene Boekje gepubliceerd, waarin ook functiemenging is opgenomen. Sinds 2009 biedt het 'Groene Boekje' nu 'Bedrijven en milieuozonering' de nieuwe handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, met onder meer een verwerking van de nieuwe Wro en de nieuwe SBI-codes.

In "Bedrijven en Milieuozonering" wordt een onderscheid gemaakt tussen omgevingstype rustige woonwijk (geldt ook voor een rustig buitengebied) en het omgevingstype gemengd gebied. Deze zijn als volgt omschreven:

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend een agrarische functie en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Gelet op de omgeving kan het gebied ter hoogte van de locaties Berkensingel en Lange Gracht niet worden getypeerd als een gemengd gebied. De locatie aan de Dunsedijk kan gelet op de omliggende bestemmingen wel als een gemengd gebied worden getypeerd.

2.2 RICHTAFSTANDEN

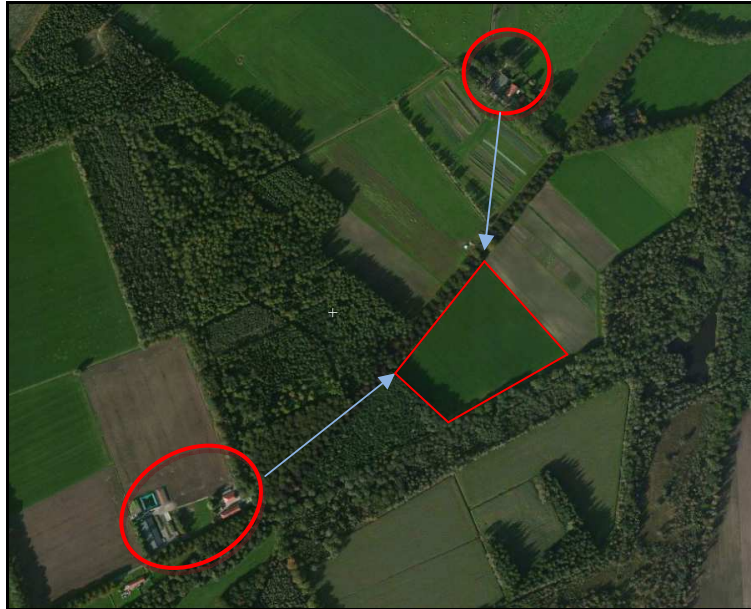
Onderstaand zijn de richtafstanden uitgewerkt voor de betrokken bedrijven per locatie.

2.2.1 LOCATIE BERKENSINGEL

Figuur 5

Situatie Berkensingel

Bron: www.flashearth.com



Tuldensedijk 12: Biologische melkveehouderij

Een Rundveehouderij kent voor geur een grootste afstand van 100 meter. Hiermee valt deze in categorie 3.2. De kleinste afstand van het bouwblok van Tuldensedijk 12 tot de locatie Berkensingel bedraagt circa 250 meter.

Figuur 6

Tuldensedijk 12

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



Tuldensedijk 14: Melkveehouderij

Een Rundveehouderij kent voor geur een grootste afstand van 100 meter. Hiermee valt deze in categorie 3.2. De kleinste afstand van het bouwblok van Tuldensedijk 14 tot de locatie Berkensingel bedraagt circa 350 meter.

Figuur 7

Tuldensedijk 14

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



2.2.2

LOCATIE DUNSEDIJK

Figuur 8

Situatie Dunsedijk

Bron: www.flashearth.com



Dunsedijk 1: Golfbaan / bestemming sport

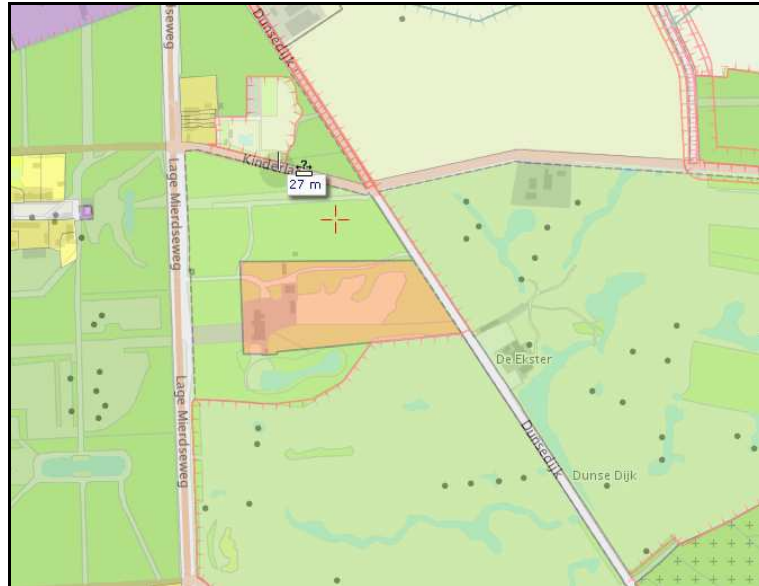
Een Golfbaan kent een grootste afstand van 10 meter. Hiermee valt deze in categorie 1.

De kleinste afstand van de Golfbaan tot de locatie Dunsedijk bedraagt circa 25 meter.

Figuur 9

Dunsedijk 1

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



Dunsedijk 1a: Paardenhouderij / Manege

Een Paardenhouderij / Manege kent een grootste hinder afstand van 50 meter. Hiermee valt deze in categorie 3.1.

De kleinste afstand van de Paardenhouderij / Manege tot de locatie Dunsedijk bedraagt circa 50 meter.

Figuur 10

Dunsedijk 1a

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



Dunsedijk 1b: Rundvee / Akkerbouw

Akkerbouwactiviteiten in combinatie met het fokken en houden van rundvee kent een grootste hinder afstand van 100 meter. Hiermee valt deze in categorie 3.2.

De kleinste afstand van het rundvee- en akkerbouwbedrijf tot de locatie Dunsedijk bedraagt circa 160 meter.

Figuur 11

Dunsedijk 1b

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



Lage Mierdeweg 14a: Houthandel

Een houthandel met bewerking kent een grootste hinder afstand van 100 meter. Hiermee valt deze in categorie 3.2.

De kleinste afstand van de Houthandel tot de locatie Dunsedijk bedraagt circa 200 meter.

Figuur 12

Lage Mierdeweg 14a

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



Lage Mierdenseweg 17-25: Hotel / Restaurant / Galerie

Een hotel en restaurant kennen een grootste hinder afstand van 10 meter. Hiermee vallen deze in categorie 1. Voor een kunstgalerie zijn geen specifieke afstanden opgenomen. Gelet op het karakter kan hierbij worden aangesloten bij de hinderafstand van 10 meter voor het hotel en restaurant.

De kleinste afstand van het hotel / restaurant en galerie tot de locatie Dunsedijk bedraagt circa 160 meter.

Figuur 13

Lage Mierdenseweg 17 - 25

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



Torenlaan 4b: Kantoor

Kantoren kennen een grootste hinder afstand van 10 meter. Hiermee vallen deze in categorie 1.

De kleinste afstand van het kantoor tot de locatie Dunsedijk bedraagt circa 260 meter.

Figuur 14

Torenlaan 4b

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



2.2.3

LOCATIE LANGE GRACHT

Figuur 15

Situatie Lange Gracht

Bron: www.flashearth.com



Dunsedijk 1: Golfbaan / bestemming sport

Een Golfbaan kent een grootste afstand van 10 meter. Hiermee valt deze in categorie 1.

De kleinste afstand van de Golfbaan tot de locatie Lange Gracht bedraagt circa 140 meter.

Figuur 16

Dunsedijk 1

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



Kinderlaan 2: Paardenhouderij

Een Paardenhouderij kent een grootste hinder afstand van 50 meter. Hiermee valt deze in categorie 3.1.

De kleinste afstand van de Paardenhouderij tot de locatie Lange Gracht bedraagt circa 100 meter.

Figuur 17

Kinderlaan 2

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



Kinderlaan 3: Rundveehouderij

Een rundveehouderij kent een grootste hinder afstand van 100 meter. Hiermee valt deze in categorie 3.2.

De kleinste afstand van de rundveehouderij tot de locatie Lange Gracht bedraagt circa 400 meter

Figuur 18

Kinderlaan 3

Bron:
www.ruimtelijkeplannen.nl



HOOFDSTUK 3 RESULTATEN

Het gebied waarin de locaties Berkensingel en Lange Gracht liggen kan niet worden aangemerkt als een gemengd gebied waardoor de volgende richtafstanden aangehouden moeten worden:

Locatie Berkensingel:

Tuldensedijk 12:	Biologische melkveehouderij	100 m
Tuldensedijk 14:	Melkveehouderij	100 m

Locatie Lange Gracht:

Kinderlaan 2:	Paardenhouderij	50 m
Kinderlaan 3:	Rundveehouderij	100 m
Dunsedijk 1:	Golfbaan	10 m

Het gebied waarin de locatie Dunsedijk ligt kan worden aangemerkt als een gemengd gebied waardoor de volgende richtafstanden aangehouden moeten worden:

Locatie Dunsedijk:

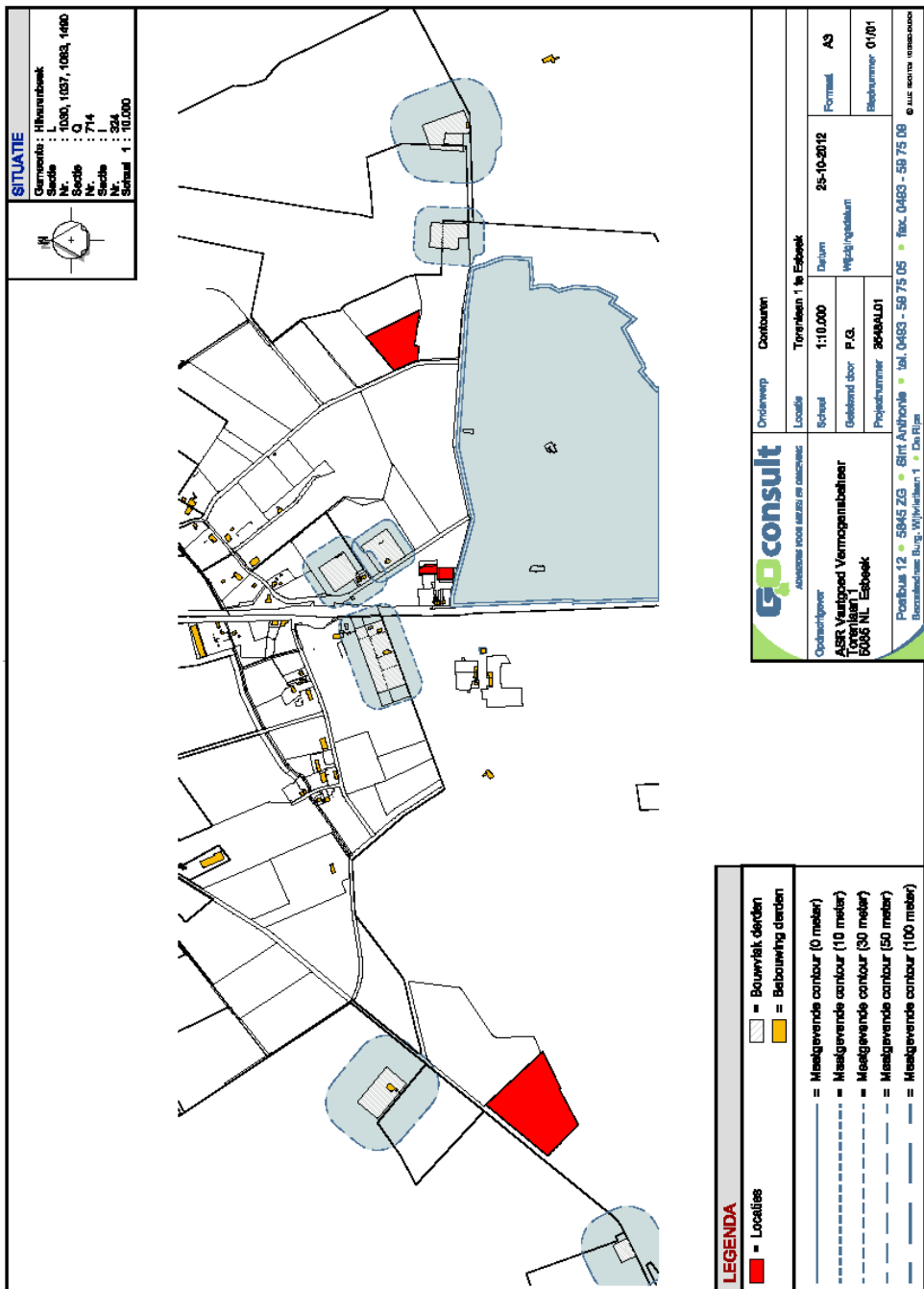
Dunsedijk 1	Golfbaan	0 m
Dunsedijk 1a	Paardenhouderij / Manege	30 m
Dunsedijk 1b	Rundveehouderij / Akkerbouw	50 m
Lage Mierdenseweg 14a	Houthandel	50 m
Lage Mierdenseweg 17/25	Hotel / Restaurant / Kunstatelier	0 m
Torenlaan 4b	Kantoor	0 m

Dit resulteert in de contouren zoals weergegeven op de volgende pagina in figuur 19.

Figuur 19

Contouren

(Bron: Geling Advies)



4

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

4.1 BESPREKING RESULTATEN

In opdracht van H.J.M. Breviers is door G&O Consult een onderzoek uitgevoerd naar de op te richten woningen op Landgoed De Utrecht te Esbeek.

Om te bepalen of de woningen kunnen worden gerealiseerd is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven in de omgeving en de bijbehorende richtafstanden uit de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG.

De woningen op het Landgoed De Utrecht worden opgericht op een 3 tal locaties in de nabijheid van een aantal inrichtingen.

Het gebied waarin de woningen komen te liggen voor de locaties Berkensingel en Lange Gracht wordt niet aangemerkt als een gemengd gebied. Het gebied waarin de woningen komen te liggen voor de locatie aan de Dunsedijk kan wel worden aangemerkt als een gemengd gebied.

De volgende richtafstanden dienen aangehouden te worden:

Locatie Berkensingel:

Tuldensedijk 12:	Biologische melkveehouderij	100 m
Tuldensedijk 14:	Melkveehouderij	100 m

Locatie Lange Gracht:

Kinderlaan 2:	Paardenhouderij	50 m
Kinderlaan 3:	Rundveehouderij	100 m
Dunsedijk 1:	Golfbaan	10 m

Locatie Dunsedijk:

Dunsedijk 1	Golfbaan	0 m
Dunsedijk 1a	Paardenhouderij / Manege	30 m
Dunsedijk 1b	Rundveehouderij / Akkerbouw	50 m
Lage Mierdenseweg 14a	Houthandel	50 m
Lage Mierdenseweg 17/25	Hotel / Restaurant / Kunstatelier	0 m
Torenlaan 4b	Kantoor	0 m

De perceelsbegrenzings en daarmee de op te richten woningen zijn niet gelegen binnen deze richtafstanden.

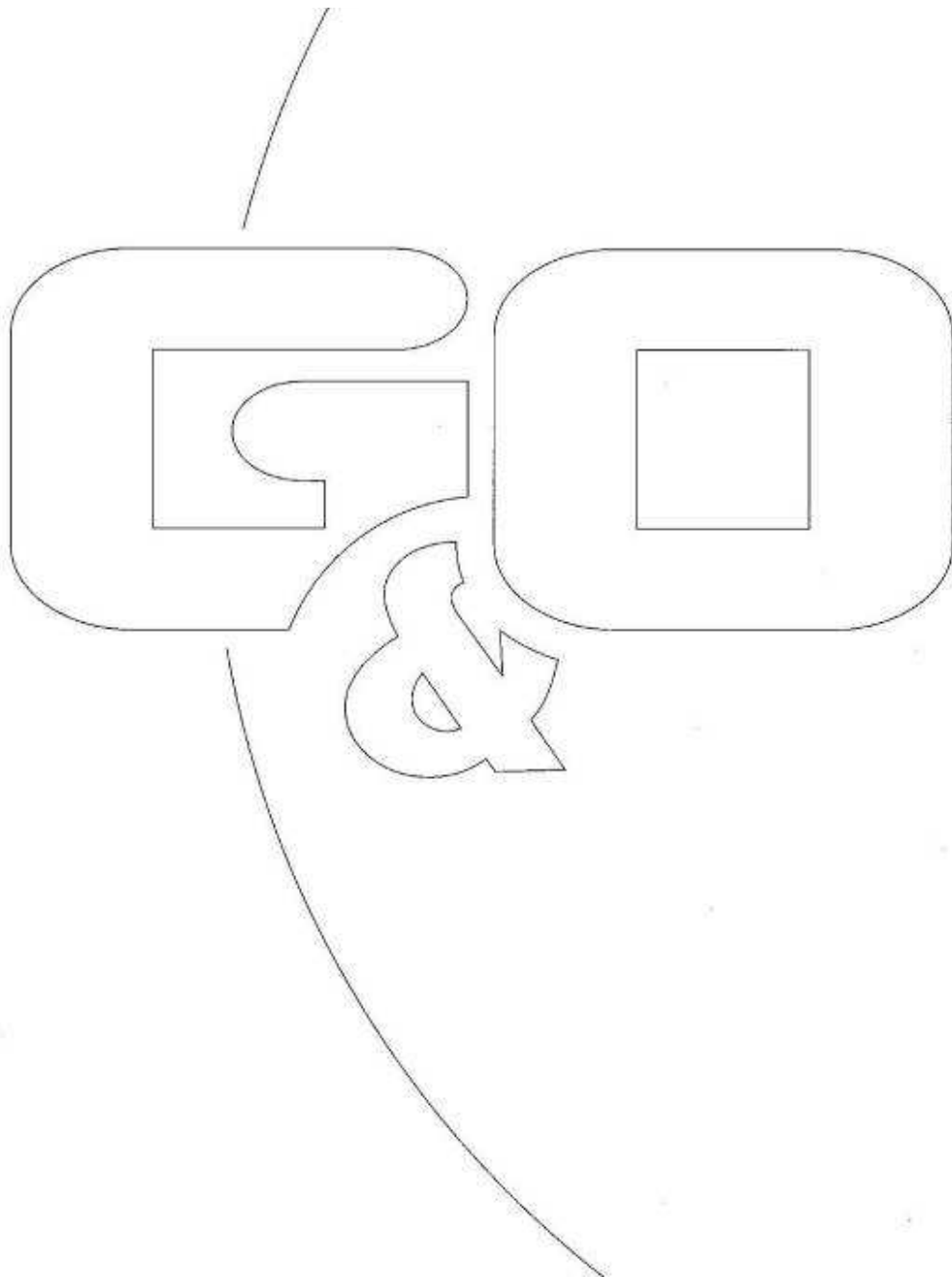
4.2

CONCLUSIES

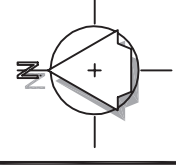
De op te richten woningen hebben geen belemmerende werking ten opzichte van nabij gelegen bedrijven. Een uiteindelijke afweging of naderonderzoek conform stap 2 en/of 3 uit de publicatie bedrijven en milieuzonering benodigd is zal door de gemeente Hilvarenbeek worden gemaakt.

Bijlage 1

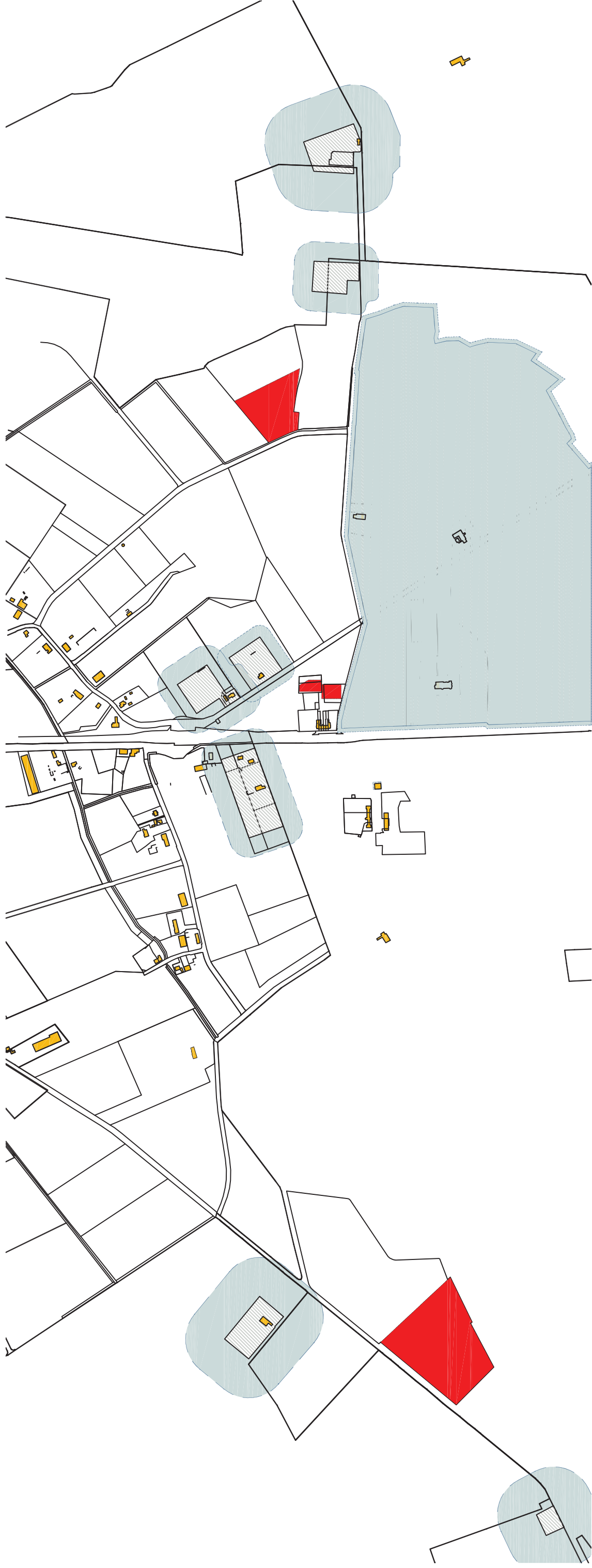
Afstanden



SITUATIE



Gemeente : Hilvarenbeek
 Sectie : L
 Nr. : 1030, 1037, 1083, 1490
 Sectie : Q
 Nr. : 714
 Sectie : I
 Nr. : 324
 Schaal 1 : 10.000



LEGENDA

- = Locaties
- = Bouwvlak derden
- = Bebouwing derden
- = Maatgevende contour (0 meter)
- = Maatgevende contour (10 meter)
- = Maatgevende contour (30 meter)
- = Maatgevende contour (50 meter)
- = Maatgevende contour (100 meter)



Opdrachtgever
 ASR Vastgoed Vermogensbeheer
 Torenlaan 1
 5085 NL Esbeek

Onderwerp

Contouren

Locatie

Torenlaan 1 te Esbeek

Schaal

1:10.000

Datum

25-10-2012

Getekend door

P.G.

Wijzigingsdatum

Projectnummer

3548AL01

Formaat

A3

Bladnummer

01/01

Postbus 12 • 5845 ZG • Sint Anthonis • tel. 0493 - 59 75 05 • fax. 0493 - 59 75 09

Bezoekadres: Burg. Wijtjietlaan 1 • De Rips

© ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN