



Hinderlijke bedrijvigheid locatie Hoogstraat 28 - 30

De gemeente Bernheze is voornemens de locatie Hoogstraat 28 – 30 te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Grenzend aan de locatie liggen de achtertuinen van de panden 't Dorp 43 en Hoogstraat 36. Beide achtertuinen worden in de ontwikkeling meegenomen, evenals het perceel Hoogstraat 32

De voorgenomen ontwikkeling wordt indien mogelijk meegenomen in de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan voor het centrum van Heesch. Om een en ander planologisch te regelen dienen diverse haalbaarheidsonderzoeken te worden uitgevoerd, waar onder: hinder ingevolge agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid.

Agrarische bedrijvigheid.

Locatie Hoogstraat 28 – 30 betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Alle agrarische activiteiten zijn lange tijd geleden beëindigd. Andere agrarische activiteiten vinden niet in de omgeving plaats. Van mogelijk enige belemmering ingevolge agrarische bedrijvigheid is dan ook geen sprake.

Niet agrarische bedrijvigheid.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven- en Milieuzonering' 2009 zijn normen opgenomen voor de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen. Indien deze afstanden in acht worden genomen, wordt in ieder geval een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

De in de handreiking opgenomen categoriale bedrijfsindeling gaat uit van soorten van bedrijven en geeft slechts aan welke hinder de betreffende bedrijfssoort mogelijk kan veroorzaken. De feitelijke milieubelasting van een individueel bedrijf wordt bepaald door de aard en de schaal van het productieproces en door de kenmerken van het gebied waar het bedrijf zich vestigt of is gevestigd.

Bedrijvigheid in het plangebied en in de directe omgeving.

In het plangebied ligt het perceel Hoogstraat 32. Op dit perceel is gevestigd een nutsvoorziening ten behoeve van telecommunicatie van KPN B.V. De activiteiten vinden uitsluitend inpandig plaats. De maximale richtafstand bedraagt 10 meter.

Dit gebouw wordt, aldus mededeling van KPN, binnen enige jaren gesloopt. Zonder sloop van dit gebouw is overigens een deel van de gewenste ontwikkeling niet mogelijk.

In de directe omgeving van het plangebied liggen twee bedrijven, te weten:

- Drukkerij Jordens, drukkerij, 't Dorp 21;
- Gebroeders Verstegen, loonwerker, Hoogstraat 20.

Richtafstanden ingevolge VNG lijst 1 (grootste afstanden).

| | | |
|--|------|--------------|
| - Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties: | 30 m | categorie 2 |
| - Loonbedrijven b.o. < 500 m ² : | 30 m | categorie 2. |

Gebieden met functiemenging.

Een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld voor zogenaamde gebieden met functiemenging. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan dorpskernen, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Dit kunnen bestaande gebieden betreffen en gebieden waar een dergelijke functiemenging wordt nagestreefd. Het betreffen dan activiteiten passend qua schaal en intensiteit in deze gemengde gebieden.

Beide voormelde bedrijven liggen binnen het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan Centrum Heesch. In de Centrumvisie (concept november 2010), o.a. onderlegger voor het bestemmingsplan, worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- kernwinkelmilieu: bestaande winkels uitbreiden, nieuwe winkels en daghoreca;
- diensten en cultuur: kantoorfuncties, maatschappelijke functies;
- volumineuze detailhandel: volumineuze detailhandel;
- gemengd milieu: nieuwvestiging of substantiële uitbreiding van reguliere detailhandel voorkomen; andere functies zoals wonen, diensten, avondhoreca e.d. toegestaan.

Dit gemengd gebied grenst aan en overlapt beide bedrijfslocaties.

Ingevolge de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging' worden beide bedrijven aangemerkt als bedrijven in categorie B. (SBI-codes 2222.6 en 0.14)

Deze activiteiten kunnen in een gemengd gebied worden uitgeoefend, mits de activiteiten bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.

Bij beide bedrijven is hiervan sprake. Alle activiteiten vinden in pandig, in zelfstandige panden plaats.

Overige overwegingen.

Het loonbedrijf Hoogstraat 20/20A heeft reeds een belangrijk deel van haar activiteiten beëindigd. Voorts heeft de eigenaar verzocht om eventuele herontwikkeling van zijn locatie ten behoeve van woningbouw. Het gemeentebestuur staat hier niet onwelwillend tegenover. Het betreffende perceel wordt in het op te stellen bestemmingsplan voorzien van een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid.

De te realiseren bebouwing in het plangebied ligt op tenminste 35 meter van genoemde drukkerij.

Conclusie.

Op grond van dit onderzoek naar eventuele milieubelasting ingevolge omliggende bedrijven kan geconcludeerd worden dat binnen het te ontwikkelen gebied een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.