

Notitie

Datum:	16 april 2013	Project:	Garage Vlijmen
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Nieuw Lekkerland
Ons kenmerk:	V052761aa.00001.ac	Betreft:	Planologische onderbouwing tbv aanvraag bestemmingswijziging
Versie:	01_001		

Inleiding

Als gevolg van de werkzaamheden rond de dijkversterking dient een woonhuis met schuur aan de Lekdijk 14 te Nieuw-Lekkerland gesloopt te worden. Nadat de dijkversterkingswerkzaamheden zijn afgerond zal er weer een woonhuis met schuur teruggebouwd worden.

Direct grenzend aan het woonperceel is een bedrijfsterrein gelegen, waarop een garagebedrijf en een autoherstelbedrijf met spuitrij gevestigd zijn. Omdat de gewenste locatie van de nieuw te bouwen woning op een iets andere plaats en dichterbij de bedrijven gepland wordt, verlangt het bevoegd gezag een planologische onderbouwing ten behoeve van de benodigde bestemmingsplanwijziging.

Situatie

Figuur 1 geeft de gevraagde nieuwe situatie, ingetekend op de bestaande bestemmingsplankaart. Een luchtfoto van de bestaande situatie is opgenomen in figuur 2.

Op het bedrijfsterrein wat grenst aan de woonbestemming, zijn twee bedrijven gevestigd: Garage Van Vlijmen (Lekdijk 14) en W.A. de Jong Autoschade (Lekdijk 14A).

Autoschadebedrijf

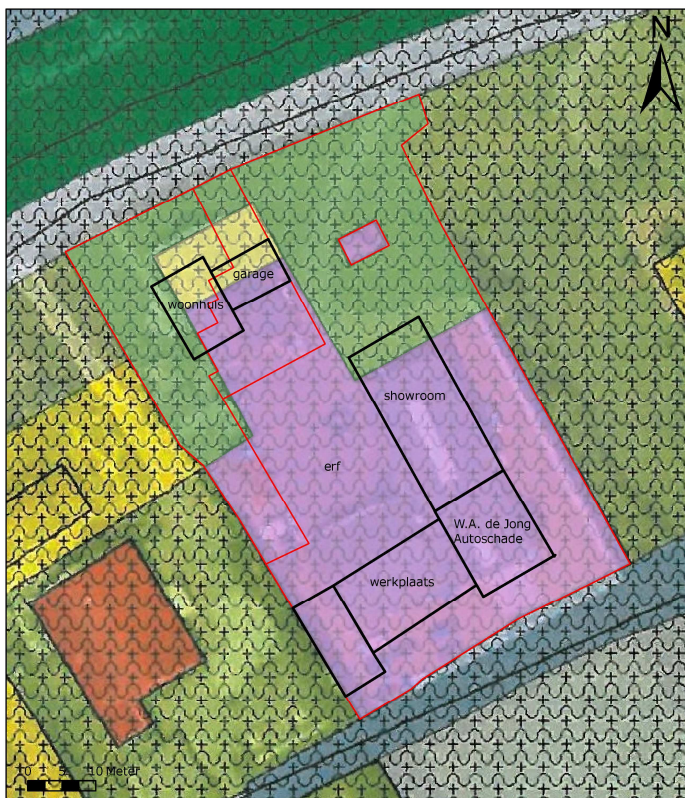
De afstand van de gevel van de nieuw te bouwen woning tot het autoschadebedrijf bedraagt ca. 38 m. Dit gebouw is het hoogste in de directe omgeving (30 m of meer). In het gebouw is een spuitcabine aanwezig, waarvan de afzuiging via een vertikaal kanaal 3,5 m bovendaks uitmondt. De horizontale afstand van de gevel van de nieuw te bouwen woning tot het afzuigkanaal bedraagt ca. 50 m.

Garagebedrijf

De afstand van de gevel van de nieuw te bouwen woning tot de bedrijfsbestemmingsgrens van de garage bedraagt 10 m; de tussenliggende oppervlakte wordt als tuin bestemd.

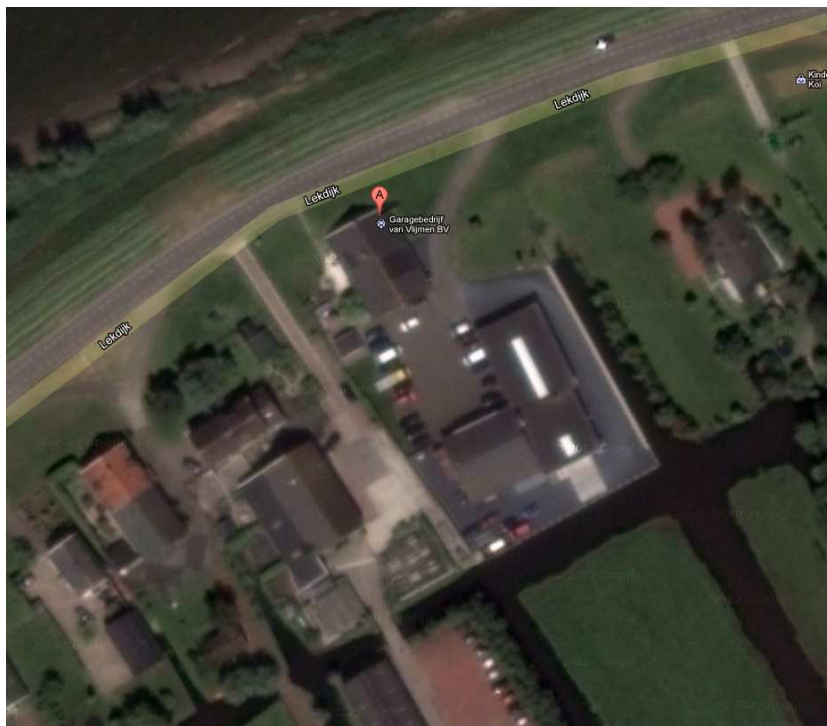
Omgeving

In de onmiddellijke omgeving zijn langs de Lekdijk nog vele andere bedrijven gevestigd, waaronder transportbedrijven (Lekdijk nummers 131, 71, 39, 70A en 71), aannemings-, installatie-, timmer- en afbouwbedrijven (nrs. 7A, 35, 77, 12), een loonbedrijf (nr. 28) en een witgoed servicebedrijf (nr. 31).



Figuur 1

Gewenste nieuwe situatie, getekend op de bestaande bestemmingsplankaart
Het erf, de werkplaats en de showroom behoren tot garagebedrijf Van Vlijmen.



Figuur 2

Luchtfoto bestaande situatie (bron: Google Earth)

Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de afstemming tussen functies wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. Er zijn richtafstanden voor de omgevingstypen rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Beide bedrijven zijn type B-inrichtingen en vallen onder Barim (Activiteitenbesluit). Aan de voorwaarden uit Barim moet worden voldaan. Wat betreft geur staat het volgende in art. 4.64 lid 3 en 4 van de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Rarim) vermeld:

- 3. Ten behoeve van het doelmatig verspreiden van emissies naar de buitenlucht, worden de overeenkomstig het eerste lid, onderdeel b, afgezogen dampen en gassen, die naar de buitenlucht worden afgevoerd bovendaks en omhoog gericht afgevoerd, indien binnen 50 meter van een emissiepunt een gevoelig gebouw, niet zijnde een gevoelig gebouw op een gezondeerd industrieterrein dan wel op een bedrijventerrein met minder dan één gevoelig gebouw per hectare, is gelegen.
- 4. Ten behoeve van het voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder, worden de overeenkomstig het eerste lid, onderdelen a, c en d afgezogen dampen en gassen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd:
 - a. ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen afgevoerd; of
 - b. geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Omdat de woning zuidelijker wordt teruggebouwd, dient te worden nagegaan of binnen 50 meter van het emissiepunt van de spuitcabine gebouwd wordt. Wanneer dit zo is, dient getoetst te worden aan de aanvullende eisen van lid 4 (zie boven).

Daarnaast wordt gekeken naar de richtafstanden van de VNG-richtlijn. De VNG-richtlijnen zijn gebaseerd op een karakterisering van de omgeving. In de onderhavige situatie kan de omgeving gekarakteriseerd worden als 'gemengd gebied' omdat deze voldoet aan de omschrijvingen 'Direct naast de woning komen andere functies voor zoals (...) kleine bedrijven' en 'Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid'

Voor garagebedrijf Van Vlijmen gelden de minimale richtafstand van 10 meter wat geluid betreft, en voor W.A. de Jong 30 meter wat geur betreft. De afstand wordt gemeten van bedrijfsbestemmingsgrens tot de gevel van de woning.

Beoordeling en advies

Geluid

Het dichtstbijzijnde bedrijf is de garage van Van Vlijmen; de afstand bedraagt 10 m vanaf de gevel van de nieuw te bouwen woning tot de bedrijfsbestemmingsgrens. Hiermee wordt voldaan aan de richtsafstand van de VNG-richtlijn voor gemengde gebieden.

In de huidige situatie wordt voldaan aan de geluidseisen uit het Barim (hoofdstuk 2.8); dit moet ook in de nieuwe situatie het geval zijn.

Geur

De minimale afstand van de gevel van de nieuw te bouwen woning tot de het autoschadebedrijf W.A. de Jong bedraagt 38 m. Wanneer binnen 50 meter van een emissiepunt een gevoelig gebouw gelegen is, moeten de dampen en gassen bovendaks en omhoog gericht worden afgevoerd, een en ander conform het Barim. Het emissiepunt van het autoschadebedrijf voldoet daaraan.

Bovendien wordt tevens voldaan aan de aanvullende eis m.b.t. de hoogte van de uitmonding van het afzuigkanaal, zoals opgenomen in lid 4 van art. 4.64.

Aan de richtafstand uit de VNG-richtlijn voor geur niet wordt voldaan (de afstand van de gevel van de woning tot de bedrijfsbestemmingsgrens), maar er wordt een goed woon- en leefklimaat wat betreft geur behaald, aangezien het emissiepunt op circa 50 meter van de gevel van de nieuw te bouwen woning gesitueerd is

Slotopmerking

Formeel wordt de garage Van Vlijmen een weinig beperkt in eventuele toekomstige uitbreidingen in de richting van de nieuwe woning, doordat de minimale afstand van 10 m gehandhaafd moet worden. In de praktijk hoeft dit geen probleem te vormen, daar de eigenaar van de woning, dhr. Aantjes, tevens eigenaar is van het bedrijfsterrein, de opstallen, exploitant is van garage Van Vlijmen en verhuurder is van het pand van schadebedrijf W.A. de Jong.

LBP|SIGHT BV



ir. A.H.M. (Arnold) Crone