



ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
BOERENBUURT NAAST 32 LEERSUM
WONINGBOUW

De Roever Omgevingsadvies

Heidebloemstraat 15
Postbus 64
5480 AB Schijndel
T 073 594 10 11
F 073 594 11 20
E info@deroever.nl
W www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11
NL21 INGB 0001 0833 26
Advies- en ingenieursbureau
J.G. de Roever B.V.
KvK 16068733
BTW NL 8015.63.136.B.01

Titel document:	Onderzoek bedrijven en milieuzonering Boerenbuurt naast 32 Leersum
Referentie:	20210654.v01.1
Datum:	18 februari 2025
Opdrachtgever:	Meacasa

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING.....	4
UITGANGSPUNTEN	5
Onderzoeksvragen	5
Uitwaartse of inwaartse milieuzonering	5
Omgevingstypen.....	5
Richtafstanden.....	5
Gebied met functiemenging.....	6
 ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	 7
Omgevingstype.....	7
Uitwaartse milieuzonering	8
Richtafstanden.....	8
<i>Paardenhouderij Boerenbuurt 3a</i>	9
 CONCLUSIE.....	 11
BIJLAGE I. KAART OMLIGGENDE BESTEMMINGSPANNEN	12

INLEIDING

De initiatiefnemer heeft plannen om op de locatie Boerenbuurt naast 32 woningen te ontwikkelen. Het perceel is kadastraal bekend als perceelnummer 4236, sectie D en kadastrale gemeente LSM00 (Leersum). Het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg' de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op afbeelding 1 is de locatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1. Locatie plangebied (roze kader)
Bron: PDOK

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals verblijfsfuncties) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.

In dit rapport wordt de milieuzonering ten aanzien van het ruimtelijk plan beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering¹. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten toegelicht. In hoofdstuk 3 beschrijven wij richtafstanden ten aanzien van de verschillende functies in de omgeving. Ten slotte volgen in hoofdstuk 4 de conclusies.

¹ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2009

UITGANGSPUNTEN

Onderzoeksvragen

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om een antwoord te geven op deze vragen is een inventarisatie gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

Uitwaartse of inwaartse milieuzonering

Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies. Door het creëren van zones rondom milieubelastende functies kan worden bekeken waar het mogelijk is om milieugevoelige functies te plaatsen. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. Door het creëren van zones rondom milieugevoelige functies kan worden bekeken waar het mogelijk is om milieubelastende functies te plaatsen.

Omgevingstypen

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering worden twee omgevingstypen beschreven:

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

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 is weinig verstoring door verkeer.

Omgevingstype gemengd gebied

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 een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- b. de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in tabel 1.

Tabel 1. Richtafstanden

Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk / buitengebied	afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Gebied met functiemenging

Het begrip 'gemengd gebied' wordt gebruikt om de richtafstanden *tussen* milieubelastende functies (bedrijven) en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid) aan te geven. Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies *binnen* een gebied met functiemenging toelaatbaar zijn. Binnen een gebied met functiemenging zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden uit tabel 1 zijn dan niet toepasbaar.

In bijlage 4 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen waarvan geacht wordt dat deze toelaatbaar zijn binnen een gebied met functiemenging. Voor deze activiteiten gelden geen richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid beoordeeld aan de hand van de volgende categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen, de eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies zijn toereikend;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen, vanwege de iets grotere milieubelasting dan categorie A;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg, vanwege de grotere verkeersaantrekkende werking dan categorieën A en B.

Daarnaast gelden voor de toelaatbaarheid de volgende randvoorwaarden:

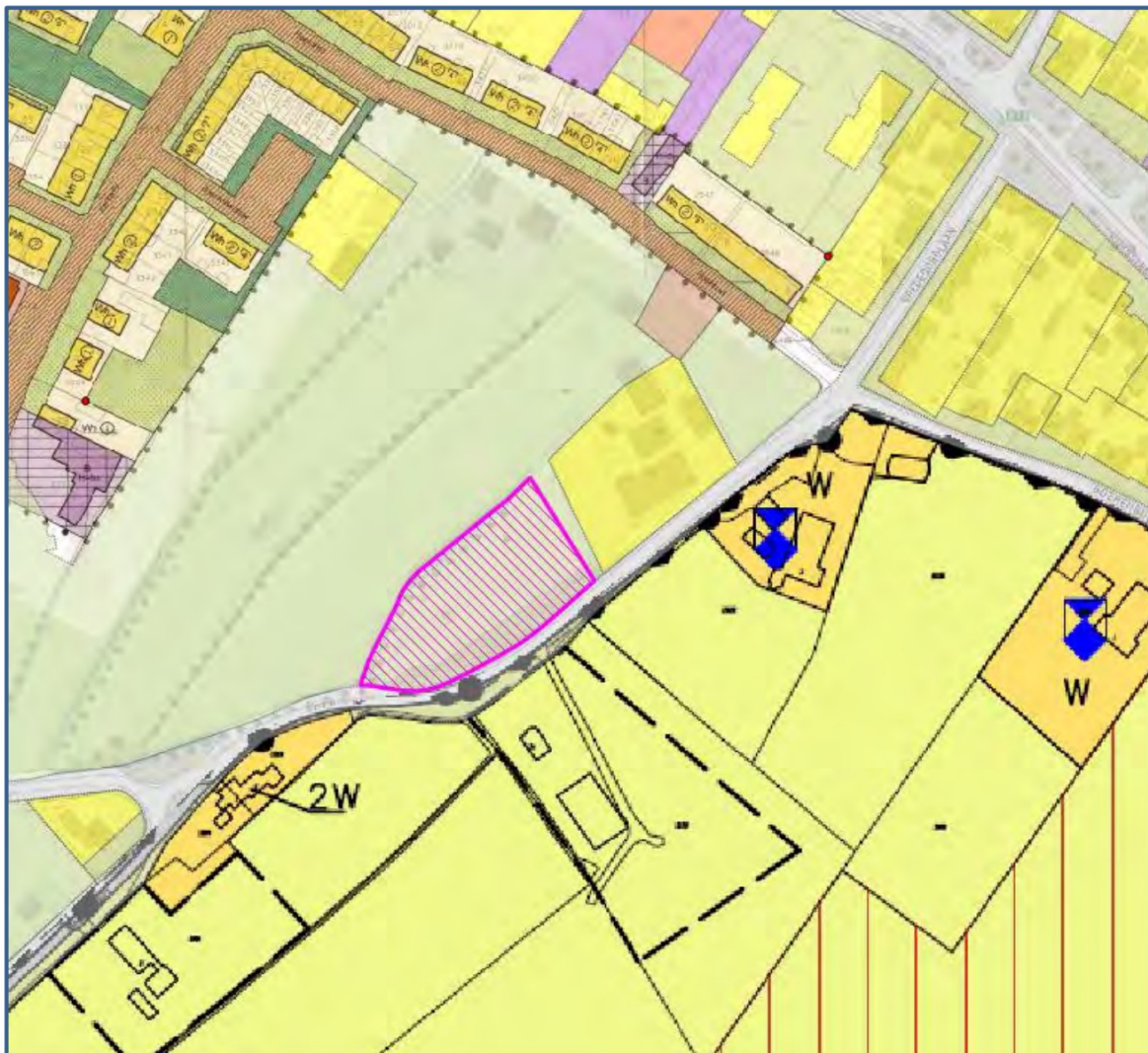
- het gaat om kleinschalige bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Omgevingstype

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en valt volledig binnen de begrenzings van het bestemmingsplan 'Leersum Rijksstraatweg'. In de nabijheid van het plangebied liggen enkele milieubelastende functies, zie afbeelding 1 en bijlage I. Rondom het plangebied zijn twee andere vastgestelde bestemmingsplannen actief, zijnde 'Leersum Buitengebied 2005/2009' en 'Leersum Zuid 2000'.

Het plangebied is gelegen aan een rustige weg. Het plangebied en de omgeving kunnen als rustige woonwijk/buitengebied getypeerd worden.



Afbeelding 2. Locatie plangebied (roze kader) ten opzichte van bestemmingen in de omgeving
Bron: PDOK

Uitwaartse milieuzonering

Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies in de omgeving. In een zone rondom de milieubelastende functies worden milieugevoelige functies (de te bestemmen gevoelige functies) geweerd.

De woningen zelf vormen geen milieubelastende functie. Een analyse van inwaartse milieuzonering is niet nodig.

Richtafstanden

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Het betreft de richtafstanden tot een rustig buitengebied behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie.

Hierop zijn twee uitzonderingen gemaakt:

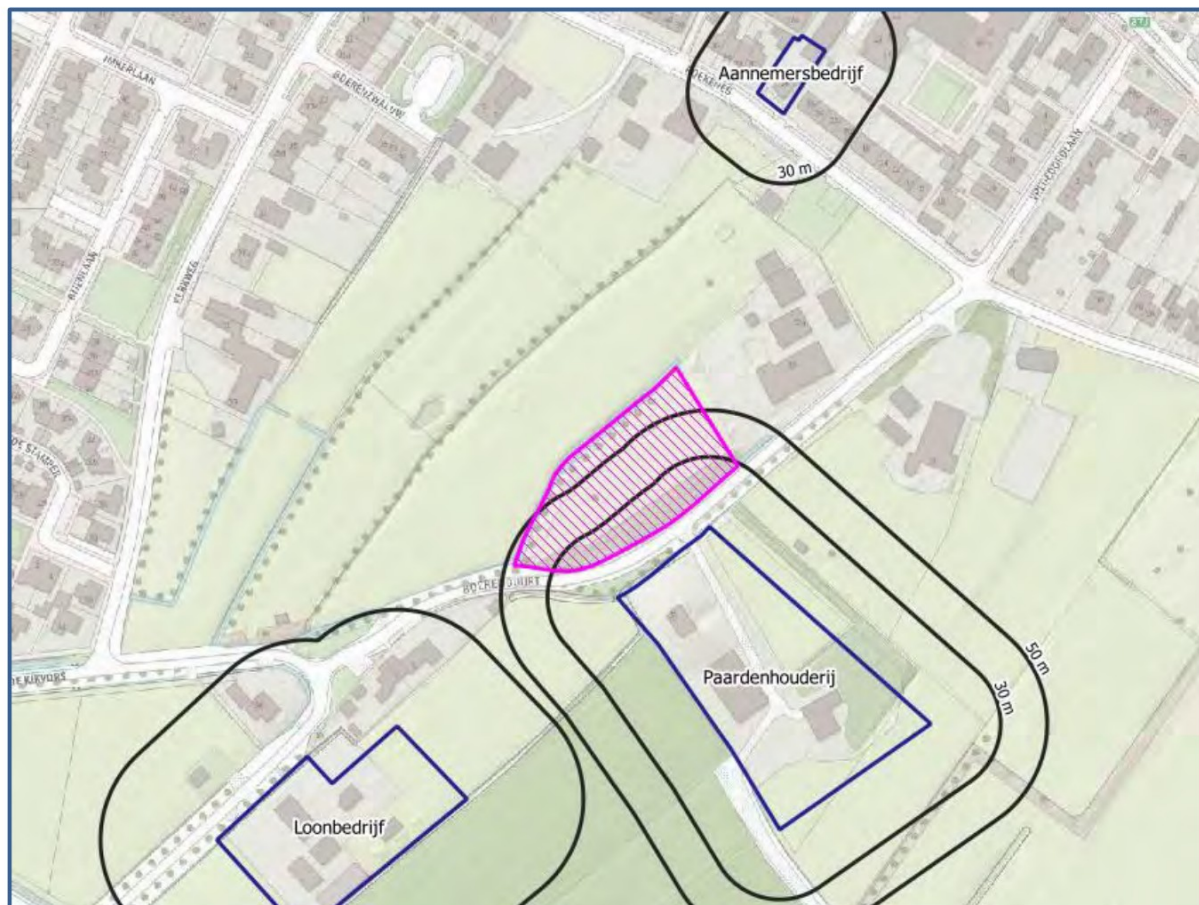
- De agrarische bestemming op Roekenes 1 is niet meegenomen als milieubelastende bestemming aangezien er momenteel geen bedrijf met eventuele milieuhinder op deze locatie gevestigd lijkt te zijn. Bij het eventueel oprichten van een dergelijk bedrijf vormen nabije woningen reeds een substantiële belemmering
- Voor het gebruik van perceel (kadastraal 3055, 3556) ten noordoosten van het plangebied is contact gezocht met het bevoegd gezag. De gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft dit uitgezocht. Het blijkt dat er geen bedrijfsmatig gebruik meer van dit perceel is. Het wordt sinds een aantal jaar alleen gebruikt als speelveldje en door de buurt onderhouden. In de toekomst zal dit perceel ook niet meer een bedrijfsmatige bestemming krijgen.

De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies zijn toegelicht in tabel 2.

Tabel 2. Richtafstanden milieubelastende functies omgeving

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m) rustige woonwijk/buitengebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Boerenbuurt 3a Paardenhouderij BP: Agrarisch met landschapsaarden	0143 Fokken en houden van overige graasdieren - Paardenfokkerij	50	30	30	0
Roekenes 28 Aannemersbedrijf BP: Bedrijfsdoeleinden	41, 42, 43 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30	10
Boerenbuurt 9 Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw. BP: Agrarisch	016 Algemeen (o.a. loonbedrijven): bo > 500 m ²	30	10	50	10

De milieubelastende functies en de bijbehorende relevante richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2 en de kaart in bijlage II.



Afbeelding 3. Richtafstanden

De te bestemmen woningen liggen binnen de richtafstanden voor de aspect geur, stof en geluid van de paardenhouderij aan de Boerenbuurt 3a. De mogelijke milieubelasting van dit bedrijf wordt nader toegelicht in de komende paragraaf.

Paardenhouderij Boerenbuurt 3a

Op de adres worden paarden gehouden. Bij een professionele paardenfokkerij hoort een richtafstand van 50 meter voor geur, 30 meter voor stof en 30 meter voor geluid. Echter geeft de omvang van de aanwezige bebouwing de indruk dat het hier slechts om het hobbymatig houden van paarden gaat. Bedrijfsactiviteiten op dit perceel waren in het verleden voor zover bekend gericht op het telen van fruit, echter zijn deze activiteiten stopgezet. Volgens informatie van de kamer van koophandel zijn er momenteel ook geen bedrijven gevestigd op dit perceel.

Gezien de kleine schaal van het houden van paarden en het ontbreken van andere bedrijfsactiviteiten wordt er niet verwacht dat er sprake zal zijn van milieuhinder van het perceel Boerenbuurt 3a. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Wel zou er sprake kunnen zijn van belemmering. De huidige bestemming van dit perceel is agrarisch met landschapswaarden waarbij de meeste agrarische bedrijfsactiviteiten zijn

toegestaan, met uitzondering van een intensieve veehouderij en het bedrijfsmatig houden van paarden. Hierbij rijkt het bouwperceel tot aan de Boerenbuurt.

Echter wordt het niet waarschijnlijk geacht dat er op het perceel Boerenbuurt 3a zich een nieuw agrarisch bedrijf zal vestigen. De omvang van de nog bestaande bedrijfsbebouwing is klein, en naar verwachting niet geschikt voor een moderne levensvatbare bedrijfsuitoefening. Daarbij is recent nog een deel van de voormalige fruitschuur als woning te huur aangeboden, hoewel het onduidelijk is of dit past binnen de planologische mogelijkheden.

Daarnaast wordt gezien het waardevolle landschap op en rondom het perceel het niet waarschijnlijk geacht dat er nieuwe bedrijfsbebouwing zal worden opgericht aangezien het lastig zal zijn dergelijke bebouwing te laten voldoen aan de welstandseisen. Daarbij staat er ook in de huidige welstandsnota Utrechtse Heuvelrug al het criterium dat agrarische bedrijfsgebouwen achteraan het perceel worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat het niet erg realistisch is dat het perceel Boerenbuurt 3a ingericht zal worden als bedrijfsmatige agrarische onderneming, waardoor het zeer onwaarschijnlijk wordt geacht dat de beoogde woningen tot belemmering leiden voor bedrijfsactiviteiten aan de voorkant van het perceel Boerenbuurt 3a.

Tenslotte zijn de huidige eigenaren van het perceel Boerenbuurt 3a benaderd en door hen is aangegeven dat ze geen plannen hebben om bedrijfsactiviteiten op te zetten en ook geen bezwaar hebben met de voorgenomen ontwikkelingen, ondanks dat deze ontwikkeling in theorie de mogelijkheden op het perceel verkleinen. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee bepalend voor de planologische mogelijkheden op het perceel Boerenbuurt 3a. De woningbouwontwikkeling is leidend en het is een wel afgewogen gevolg waar iedereen mee bekend is dat daarmee de (theoretische) mogelijkheden op het perceel Boerenbuurt 3a worden beperkt.

Een specifiek aandachtspunt is daarbij wel de periode tussen het verlenen van de planologische toestemming en het daadwerkelijke realiseren van de woningen. Als de vergunning al wel verleend is, maar de woningen er nog niet staan, en het bedrijf wordt op dat moment verkocht, dan zou een eventuele koper hierdoor belemmerd kunnen worden, aangezien die zich mogelijk niet bewust is van deze ontwikkeling. Hoewel er geen sprake is van plannen over verkoop, wordt dit punt opgelost door bij verkoop de koper hier actief over te informeren.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van bedrijven niet worden geschaad.

CONCLUSIE

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied aan de Boerenbuurt naast 32 in Leersum onderzocht.

In hoofdstuk 3 is toegelicht dat de geplande woningen binnen de richtafstand voor de aspecten geluid, stof en geur gelegen zullen zijn van de paardenhouderij aan de Boerenbuurt 3a.

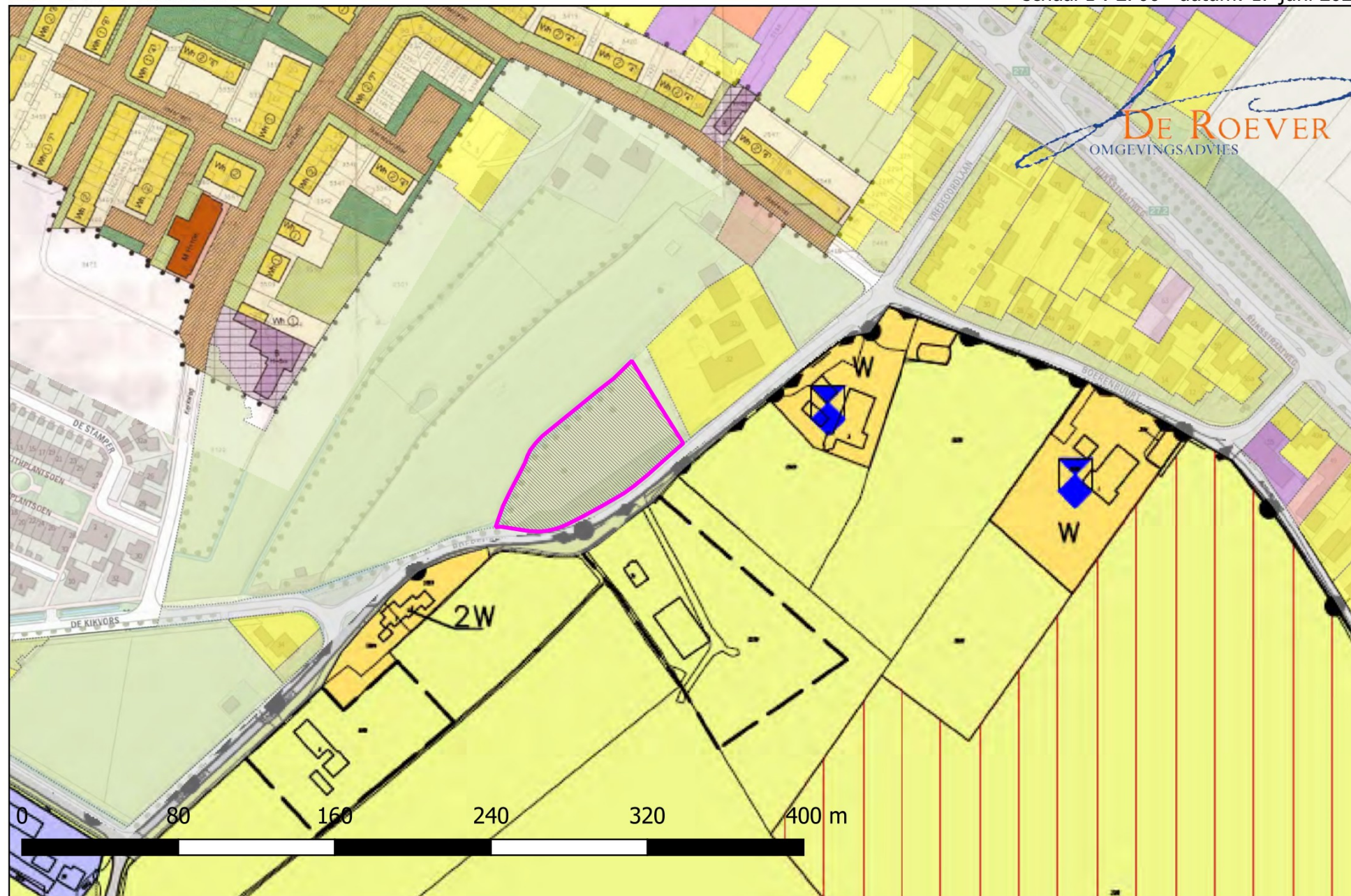
Voor deze paardenhouderij is beargumenteerd dat deze gezien de hobbymatige omvang naar verwachting geen substantiële milieuhinder zal veroorzaken. Hierdoor kan worden gesteld dat er bij de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Hoewel de woningen eventueel wel een belemmering zouden vormen ten aanzien van het starten van een bedrijf binnen de bestaande planologische mogelijkheden, is er ook beargumenteerd dat het niet waarschijnlijk wordt geacht dat dit in de praktijk zich hier een nieuw agrarisch bedrijf zal vestigen gezien de geringe mogelijkheden tot het weer in gebruik nemen of het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing.

De eigenaren van de paardenhouderij hebben ook geen plannen voor het opzetten van bedrijfsactiviteiten. Ze hebben geen bezwaar tegen deze ontwikkeling en er is met hun afgesproken bij eventuele verkoop de koper actief te motiveren over de voorgenomen woningbouw.

De beoogde woningen zijn niet gelegen binnen een andere richtafstand behorende bij een milieubelastende functies in de omgeving. Gesteld kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van bedrijven niet worden geschaad.

BIJLAGE I. KAART OMLIGGENDE BESTEMMINGEN



BIJLAGE II. KAART RICHTAFSTANDEN

