



## **VOORADVIES BESTEMMINGSPLANPROCEDURE**

---

Aan : Gemeente Berkelland, t.a.v. Coen Nieuwenhuis  
Zaaknr. : 2017EA1070  
Zaakomschrijving : Tweede bedrijfswoning Klapperdijk 2 Borculo  
Specialisme : Bedrijven en milieuzonering  
Behandeld door : Mark Daalwijk  
Datum : 20 december 2017

### **Inleiding**

Beerten Groep, gevestigd aan het Jonkerspad 1 in Borculo, wil een extra bedrijfswoning bouwen. Deze wordt gekoppeld aan de bestaande bedrijfswoning aan de Klapperdijk 2. Hiervoor heeft de ondernemer woningcontingenten gekocht, waarvan er twee aan de voorraad worden onttrokken. Per saldo levert dit dus een "winst" op het aantal woningen op van -1. Mede hierom wil de gemeente Berkelland instemmen met de bouw van de tweede woning. Ook gezien de locatie op het bedrijventerrein. De gemeente Berkelland vraagt de Omgevingsdienst Achterhoek of het mogelijk is (vanuit milieuaspecten) om op het perceel aan de Klapperdijk 2 een tweede woning te bouwen. Zo ja, welk deel van het perceel is hiervoor het meest geschikt is of maakt dit niet uit? In dit advies volgt een beoordeling van deze vraag aan de hand van de systematiek van bedrijven en milieuzonering.

### **Beoordelingskader**

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen. Die ontwikkelingen hebben bijvoorbeeld betrekking op nieuwe woningen in de omgeving van bedrijven of op nieuwe bedrijvigheid in de omgeving van woningen.

De in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden zijn afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken naar boven of beneden bij te stellen. Het toepassen van de richtafstand moet dus gemotiveerd gebeuren. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde richtafstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden (rustige woonwijk en rustig buitengebied). Overigens gaan wettelijke afstanden voor de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Wanneer uit de beoordeling aan de richtafstanden blijkt dat een ontwikkeling niet mogelijk is, kan onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Op dat moment is een afweging aan de orde over de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

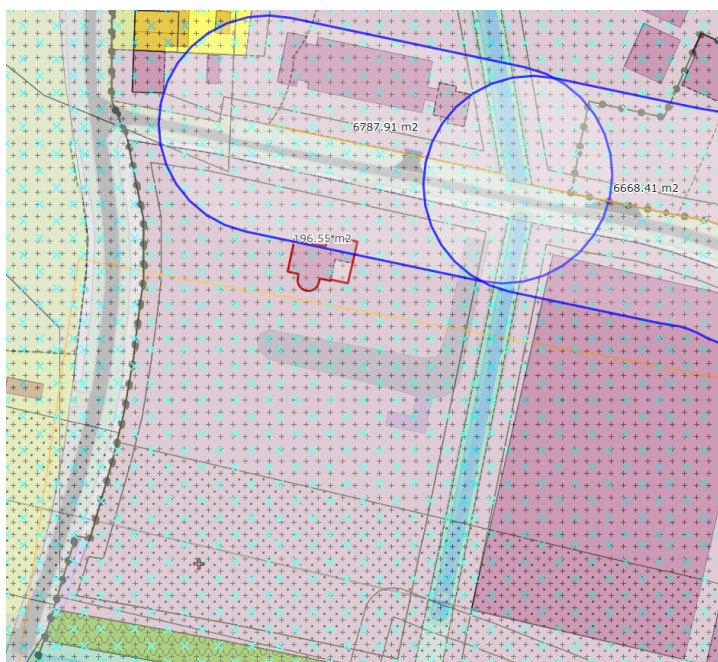
Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap worden verlaagd. Voor bedrijven waarbij het aspect gevaar maatgevend is voor de richtafstand is reductie van de richtafstanden met één afstandsstap niet zonder meer mogelijk.

## Overwegingen

De beoogde tweede bedrijfswoning ligt op bedrijventerrein Overberkel. De richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering gelden echter ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk. Voor woningen in gemengd gebied mogen die richtafstanden conform de systematiek van bedrijven en milieuzonering worden gecorrigeerd met één afstandsstap. Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein geniet vanuit de milieuwetgeving minder bescherming tegen milieuaspecten als geluid, geur en stof dan een woning in een rustige woonwijk of in een gemengd gebied. Gelet hierop is het gerechtvaardigd om uit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat minder hoge eisen te stellen dan in een rustige woonwijk of in een gemengd gebied en is een grotere mate van milieuhinder acceptabel. In de praktijk is het daarom gebruikelijk om richtafstanden te corrigeren met twee afstandsstappen. Die insteek is in ten minste één geval akkoord bevonden door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 201306680/1/R4, d.d. 18 maart 2015).

Op omliggende percelen zijn volgens het bestemmingsplan 'Borculo, Bedrijventerreinen 2011' grotendeels bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2. Die categorie komt overeen met een richtafstand van 100 meter tot woningen. De met twee afstandsstappen gecorrigeerde richtafstand bedraagt 30 meter. Alleen voor een noordwestelijk gelegen bedrijfsperceel is sprake van categorie 3.1. Die categorie komt overeen met een richtafstand van 50 meter tot woningen. De met twee afstandsstappen gecorrigeerde richtafstand bedraagt 10.

Ten opzichte van bestaande bedrijven op percelen buiten het eigen bedrijfsperceel wordt niet geheel voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand van 30 meter. Dat betekent dat delen van het eigen bedrijfsperceel op voorhand niet geschikt zijn voor realisatie van een tweede bedrijfswoning. Op onderstaande tekening staat de contour aangegeven die overeenkomt met deze richtafstand. Aan de gecorrigeerde richtafstand van 10 meter wordt wel voldaan.



Om zonder verder onderzoek naar de milieucontouren van omliggende bedrijven een bedrijfswoning te realiseren, moet buiten de hierboven aangegeven contour worden gebouwd. Bij het bouwen binnen de richtafstand van 30 meter is meer gedetailleerd onderzoek nodig naar de specifieke bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Daarbij moeten ook de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt worden betrokken. Het is twijfelachtig of dat onderzoek leidt tot een kleinere afstand dan de gecorrigeerde richtafstand.



In de lijn iets ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning Klapperdijk 2 moet rekening worden gehouden met de geluidzone van het industrieterrein aan de overzijde van de Berkel. Een bedrijfswoning binnen de geluidzone is op zich mogelijk, maar dan moet de geluidbelasting op de gevel van de woning worden bepaald om te bezien of:

- a. een procedure hogere grenswaarden moet worden gevolgd;
- b. het geluidniveau binnen de beoogde woning voldoet aan de wettelijke grenswaarde.

Zie hiervoor ook het ODA-advies over geluid.

### **Conclusie / advies**

Voor de aangevraagde bedrijfswoning moet rekening worden gehouden met de milieucontouren van omliggende bedrijven. Een deel van het perceel is daarom op voorhand niet geschikt voor realisatie van een bedrijfswoning. Het gaat hierbij om een zone die overeenkomt met de in dit geval voor een bedrijfswoning aan te houden richtafstand van 30 meter (gemeten vanuit de perceelsgrens van ten noorden van de locatie Klapperdijk 2 gelegen bedrijfspercelen). Bij het bouwen binnen die richtafstand moet meer gedetailleerd onderzoek plaatsvinden naar de milieucontouren van bedrijven op die bedrijfspercelen. Voor het gebied in de lijn ten zuiden van de bestaande woning Klapperdijk 2 moet rekening worden gehouden met de geluidzone van het aan de overzijde van de Berkel gelegen industrieterrein.