



HOMMERSUMSEWEG 47B




Omgeving



haalbaarheidssituatie

Hommersumseweg 47b te Gennep

Opdrachtgever	HOOGH advies De Messemaker 21 5431 KT CUIJK
Rapportnummer	5003.001
Versienummer	D1
Status	Eindrapportage
Datum	24 oktober 2017
Vestiging	Brabant Heinz Moormannstraat 1b 5831 AS Boxmeer 0485 - 581818 boxmeer@econsultancy.nl
Opsteller	C.F.H. Rodoe
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	R.A.F. Smeets, BASc BEd
Paraaf	

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING.....	1
1 INLEIDING	2
2 LOCATIEGERICHTE ASPECTEN	3
2.1 Bodem	3
2.2 Ecologie	3
2.3 Archeologie.....	3
2.4 Water	3
3 OMGEVINGSGERICHTE ASPECTEN.....	4
3.1 Geluid (wegverkeerslawaa)	4
3.2 Luchtkwaliteit	5
3.3 Externe veiligheid	5
3.4 Geurhinder en veehouderij	6
3.5 Bedrijven en milieuzonering	6
3.6 Verkeer	8
3.7 Goede ruimtelijke ordening.....	8
3.8 Milieueffectrapportage	8
4 CONCLUSIE	9

SAMENVATTING

Econsultancy heeft een haalbaarheidssituatie uitgevoerd voor de functiewijziging van agrarische woning naar 'burger' woning, voor de bestaande woning aan de Hommersumseweg 47b te Heijen gemeente Gennep. Een dergelijke functiewijziging kan ruimtelijke en juridische effecten hebben. In deze haalbaarheidsstudie zijn de omgevingsaspecten bestudeerd. De volgende omgevingsaspecten zijn bestudeerd, bodem, ecologie, archeologie, water, geluid (ten gevolge van wegverkeerslawaaï), bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geurhinder en veehouderij, verkeer en Mer.

Uit de studie blijkt dat er ten gevolge van de diverse aspecten wel het beoordelingskader veranderd (wegverkeerslawaaï, externe veiligheid, geurhinder en veehouderij en bedrijven en milieuzonering), maar dat dit niet tot belemmering van de functiewijziging zal leiden. Alleen het aspect goede ruimtelijke ordening kan aanvullend onderzoek verlangen voor geurhinder en veehouderij (achtergrondbelasting) en bedrijven en milieuzonering (geluid ten gevolge van naastgelegen bedrijf). Verwacht wordt dat dit niet tot belemmeringen zal leiden en dat de gemeente de beoogde functiewijziging acceptabel zal achten.

1 INLEIDING

Econsultancy heeft een haalbaarheidssituatie uitgevoerd voor de functiewijziging van agrarische woning naar 'burger' woning, voor de bestaande woning aan de Hommersumseweg 47b te Heijen gemeente Gennep. Een dergelijke functiewijziging kan ruimtelijke en juridische effecten hebben. In deze haalbaarheidsstudie zijn de omgevingsaspecten bestudeerd. In figuur 1.1 is de locatie van de woning weergegeven.



Figuur 1.1 Situering plangebied

De volgende omgevingsaspecten zijn bestudeerd:

- bodem;
- ecologie;
- archeologie;
- water;
- geluid, ten gevolge van wegverkeerslawaai;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- geurhinder en veehouderij;
- verkeer;
- Mer.

2 LOCATIEGERICHTE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de specifieke locatiegerichte aspecten beschreven.

2.1 Bodem

Een agrarische woning is een gevoelig object, door de functiewijziging naar een burgerwoning is formeel een gevoeliger gebruik. Er wordt dus altijd een bodemtoets gedaan. Meestal kan worden volstaan met een historische toets of onderzoek (NEN 5725). Indien vooraf al aanleiding bestaat voor onderzoek (bv. erfverhardingen met puin) dan kan direct verkennend (NEN 5740) bodem (en asbest NEN 5707/5897) onderzoek wenselijk / noodzakelijk zijn. Ondanks dat vooraf niet kan worden bepaald of sprake is van bodemverontreiniging wordt niet verwacht dat het aspect bodem de haalbaarheid in het gedrang zal brengen.

2.2 Ecologie

De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning beoogd niet in de fysieke wijziging van het pand. De eigenaar is niet voornemens het pand te slopen, uit te bouwen of veranderen aan het uiterlijk toe te passen. Hierdoor zullen bestaande verblijven van fauna behouden blijven en zullen geen floraverstoringen optreden. In dit kader hoeft geen ecologisch onderzoek te worden verricht. Daarnaast zullen er geen extra verstoringen in het kader van geluid, licht, stikstofdepositie naar omliggende Natura 2000-gebieden optreden.

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect ecologie geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

2.3 Archeologie

De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning beoogd niet in de fysieke wijziging van het pand. De eigenaar is niet voornemens het pand te slopen, uit te bouwen of veranderen aan het uiterlijk toe te passen. Hierdoor zal de grond niet geroerd worden en is een beoordeling in het kader van het aspect archeologie niet nodig.

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect archeologie geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

2.4 Water

De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning beoogd niet in de fysieke wijziging van het pand. De eigenaar is niet voornemens het pand te slopen, uit te bouwen of veranderen aan het uiterlijk toe te passen. Gezien er geen wijzigingen optreden in het verhard oppervlak (geen toename) is een beoordeling in het kader van het aspect water niet nodig.

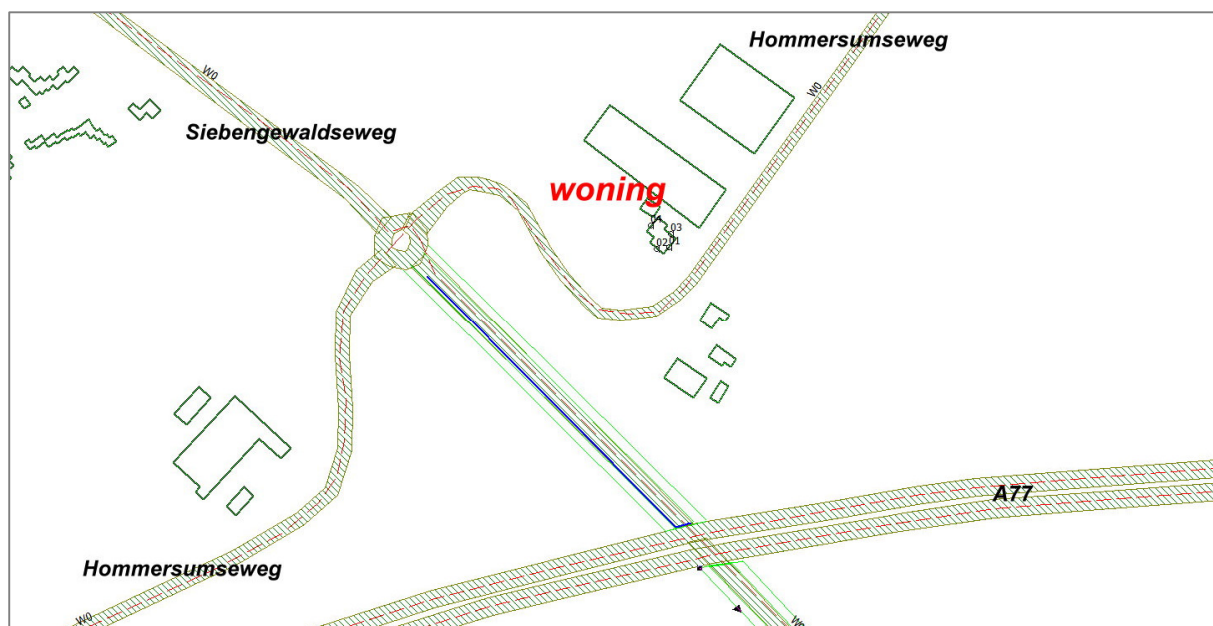
Geconcludeerd wordt dat voor het aspect water geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

3 OMGEVINGSGERICHTE ASPECTEN

3.1 Geluid (wegverkeerslawaaï)

De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning leidt tot een ander beoordelingsniveau in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, zoals deze in artikel 82 lid 1 (Wgh) is opgenomen, 48 dB, wijzigt niet. De maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt voor woningen die ter plaatse noodzakelijk zijn vanwege de uitoefening van een agrarisch bedrijf, zoals benoemd in art. 83 lid 4 (Wgh), bedraagt 58 dB, voor overige woningen 53 dB (art. 83 lid 1, Wgh).

In de directe nabijheid zijn de volgende gezoneerde wegen gelegen, de Hommersumseweg, de Siebengewaldseweg, Brugfortstraat en de autosnelweg A77. Voor de volledigheid heeft er wel een beoordeling van de geluidsbelasting plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de autosnelweg A77 niet meer bedraagt dan 53 dB en ten gevolge van de lokale wegen zal de geluidsbelasting ook niet meer bedragen. Een procedure hogere grenswaarden is niet nodig. Door de functiewijziging neemt het aantal woningen (geluidsgevoelige objecten) niet verder toe. Een toetsing in dit kader is niet nodig.



Afbeelding 3.1 uitsnede geluidsmodel

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect geluid (wegverkeerslawaaï) geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

3.2 Luchtkwaliteit

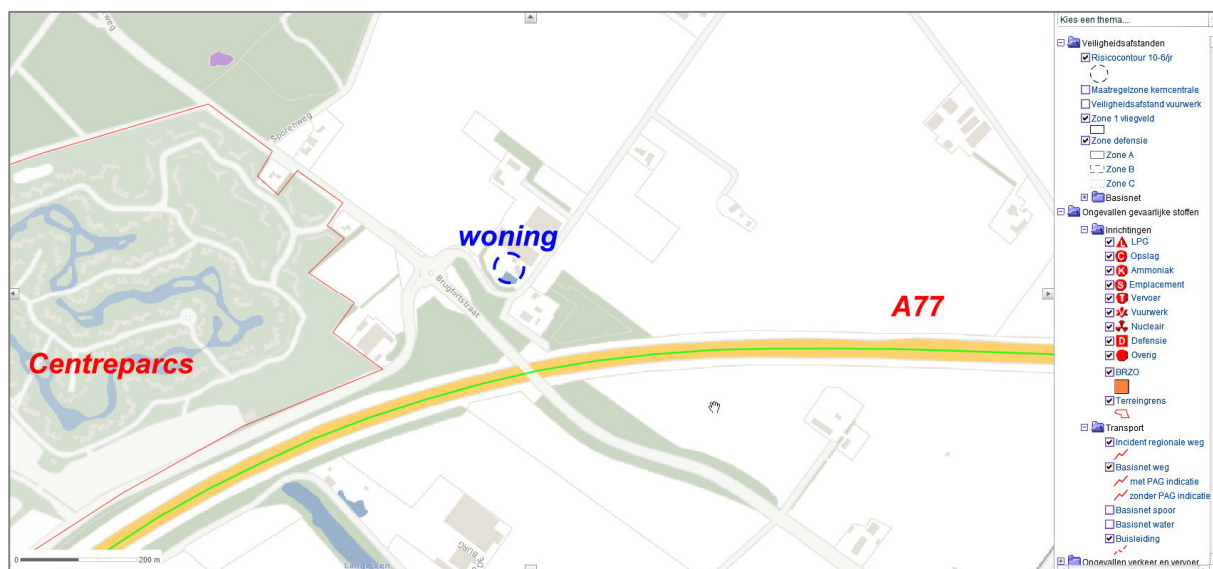
De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning leidt niet tot een ander beoordelingsniveau in het kader van het aspect luchtkwaliteit (Wm luchtkwaliteitseisen). De woning komt niet te vallen onder en is geen onderdeel in het kader van luchtkwaliteitsgevoelige objecten (zoals scholen en ziekenhuizen). Door de functiewijziging zal er geen sprake zijn van een 'In betekenende mate' project.

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

3.3 Externe veiligheid

De functiewijziging van een agrarisch woning naar burgerwoning kan leiden tot een ander beoordelingsniveau in het kader van het aspect externe veiligheid. Een agrarische woning is een beperkt kwetsbaar object conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Een 'gewone' woning wordt bij een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare een kwetsbaar object. Ter plaatse zijn niet meer dan twee woningen per hectare aanwezig, in dit kader wordt de kwetsbaarheid van het pand niet anders.

De woning ligt in de onderzoekszone van de autosnelweg A77. De autosnelweg heeft geen veiligheidszone. Er bestaat geen overlap met de veiligheidszone en de woning (bij een overlap zou er een knelpunt ontstaan). Door de functiewijziging is er ook geen toename van het aantal aanwezigen (groepsrisico).



Afbeelding 3.2 uitsnede kaart externe veiligheid

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

3.4 Geurhinder en veehouderij

De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning kan leiden tot een ander beoordelingsniveau in het kader van het aspect geurhinder en veehouderij. Indien hier sprake is geweest van een voormalige veehouderij, is hier sprake van een niet geurgevoelig object. Omdat hier een tuinbouwbedrijf gevestigd is geweest, is er echter wel sprake van een geurgevoelig object.



Afbeelding 3.3 overzicht geurgevoelige objecten en veehouderijen

Er is één relevant bedrijf met een geuremissie in de directe omgeving, een geitenhouderij ten zuiden (op circa 350 meter afstand) van de woning, gelegen aan de Langeven 11. Ten noorden en oosten van de woning liggen een tweetal rundveehouderijen, het betreffen de bedrijven aan de Kamperweg 2 en de Hommersumseweg 60. De afstand bedraagt ruim 600 meter.

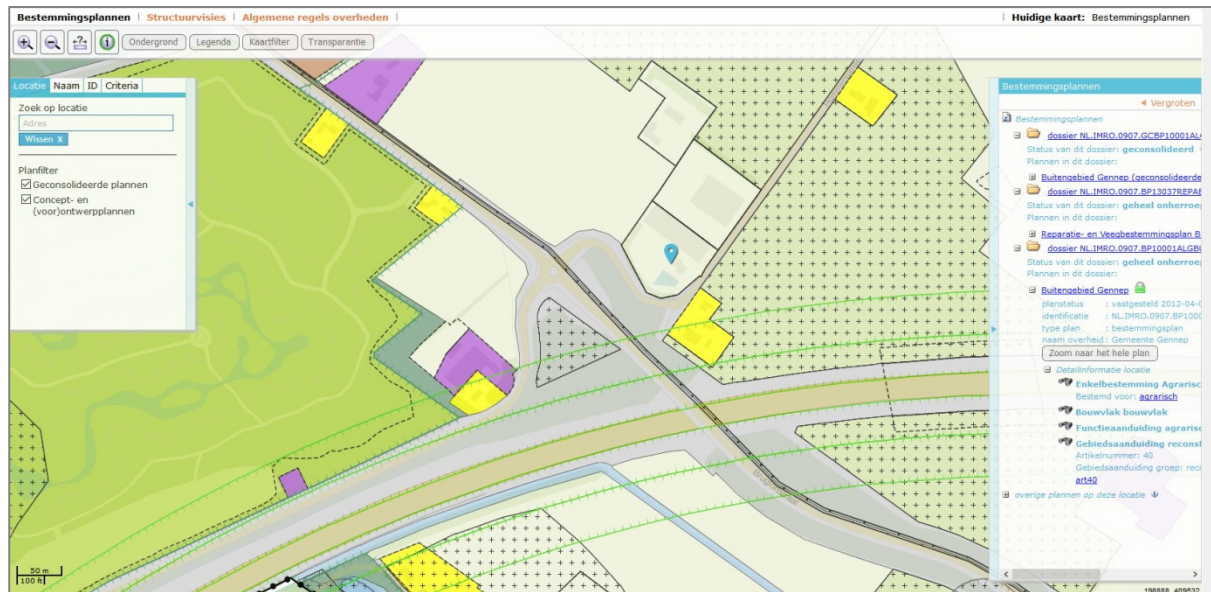
Uit de afbeelding blijkt dat rondom de woning zijn verschillende andere geurgevoelige objecten gelegen. Door de functieverandering naar burgerwoning zal de woning niet belemmerend gaan werken naar de omliggende veehouderijen.

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect geurhinder en veehouderij geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning kan leiden tot een ander beoordelingsniveau in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het plangebied is bestemd als agrarisch, met de functie aanduiding agrarisch bedrijf met bouwvlak. Het perceel ten noordoosten (Hommersumseweg 49) is hetzelfde bestemd maar met de extra aanduiding van specifieke vorm van bedrijven – overige bedrijven, zijnde Opslag van o.a. bloembollen, kaas en hout. Gebied kan als een rustig buitengebied worden gekenmerkt. Indien vergelijk met een Grt in vlees, vleeswaren, zuivelproducten eieren en spijsolieën, bedraagt de richtafstand 50 meter voor gevaar, 30 meter voor geluid. Voor een groothandel van bloemen en planten bedraagt de richtafstand voor geluid 30 meter. Voor

een groothandel in hout (b.o. kleiner of gelijk dan 2.000 m²) bedraagt richtafstand voor geluid ook 30 meter.



Abbeelding 3.4 uitsnede ruimtelijke plannen

Aannemelijk is dat er geen gevaarlijke stoffen op het bedrijf aanwezig (zie paragraaf externe veiligheid). Hierdoor is het aspect geluid maatgevend, met een richtafstand van 30 meter. De woning ligt op 36 meter van de terreingrens en de richtafstand kent geen overlap met de woning. Hierdoor wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor deze bedrijvigheid naar de woning toe.

Ten zuiden van de woning ligt een burgerwoning. Dit levert geen belemmering (meer) op.

Ten westen, op ruim 200 meter, Hommersumseweg 47, ligt een (mini)camping en een bedrijf, met de extra aanduiding van specifieke vorm van bedrijven – overige bedrijven, zijnde Opslag. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 50 meter. Geconcludeerd wordt dat er geen overlap bestaat met de richtafstanden van het bedrijf en de woning.

Ten noordwesten ligt een bedrijf (Siebengewaldseweg 25) met de extra aanduiding van specifieke vorm van bedrijven – overige bedrijven, zijnde Transportbedrijf. Het bedrijfsoppervlak (b.o.) is ongeveer 1.000 m². Uitgaande van een b.o. van meer 1.000 m², bedraagt de richtafstand van geluid 100 meter. De afstand tussen de woning en het bedrijf bedraagt ruim 350 meter.

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

3.6 Verkeer

De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning zal niet leiden tot een ander beoordelingsniveau in het kader van het aspect verkeer. Het plan ligt buiten de vrijwaringszones van de autosnelweg A77.

40.7 Vrijwaringszone - Weg 1

40.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding ' **Vrijwaringszone - Weg 1** ' zijn de gronden mede bestemd voor de bevordering van de verkeersveiligheid en een goede afwikkeling van het verkeer.

40.7.2 Bouwregels

Op de voor ' **Vrijwaringszone - Weg 1** ' aangewezen gronden mag in afwijking van het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van verkeersdoeleinden.

40.8 Vrijwaringszone - Weg 2

40.8.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding ' **Vrijwaringszone - Weg 2** ' zijn de gronden mede bestemd voor de bevordering van de verkeersveiligheid en een goede afwikkeling van het verkeer.

40.8.2 Bouwregels

Op de voor ' **Vrijwaringszone - Weg 2** ' aangewezen gronden mag in afwijking van het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, niet worden gebouwd.

40.8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **40.8.2** ten behoeve van het bebouwen van de gronden ten dienste van de daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat advies is ingewonnen bij de wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan in relatie tot de belangen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer.

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect verkeer geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

3.7 Goede ruimtelijke ordening

De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning kan leiden tot een ander beoordelingsniveau in het kader van het aspect goede ruimtelijke ordening. De gemeente kan aanvullende eisen stellen aan de afzonderlijke aspecten. De gemeente kan bijvoorbeeld aanvullend onderzoek eisen voor de aspecten geurhinder en veehouderij (achtergrondbelasting) en bedrijven en milieuzoneering (geluidsbelasting ten gevolge van naastgelegen bedrijf).

Verwacht wordt dat dit niet tot belemmeringen zal leiden en dat de gemeente de beoogde functiewijziging acceptabel zal achten.

3.8 Milieueffectrapportage

De functiewijziging van een agrarisch woning naar een burgerwoning zal niet leiden tot een ander beoordelingsniveau in het kader van het aspect Mer. Het plan is niet opgenomen op de zogenaamde C- en D-lijst van de Mer, of is een relevante verandering die effect op de omgeving zal hebben.

Geconcludeerd wordt dat voor het aspect Mer geen belemmeringen zal veroorzaken door de beoogde functiewijziging.

4 CONCLUSIE

In de haalbaarheidsstudie zijn diverse omgevingsaspecten belicht en onderzocht. Uit de studie blijkt dat er ten gevolge van de diverse aspecten wel het beoordelingskader veranderd (wegverkeerslawaaï, externe veiligheid, geurhinder en veehouderij en bedrijven en milieuzonering), maar dat dit niet tot belemmering van de functiewijziging zal leiden. Alleen het aspect goede ruimtelijke ordening kan aanvullend onderzoek verlangen voor geurhinder en veehouderij (achtergrondbelasting) en bedrijven en milieuzonering (geluid ten gevolge van naastgelegen bedrijf). Verwacht wordt dat dit niet tot belemmeringen zal leiden en dat de gemeente de beoogde functiewijziging acceptabel zal achten.

Econsultancy
Boxmeer, 24 oktober 2017

