

Milieuhinderonderzoek Hoef en Haag

projectnr. 262246
revisie 02
8 oktober 2013

auteurs

Tom van der Linde
Paul Kennes

Opdrachtgever

AM, Bouwfonds, Lekstede Wonen
per adres: Gemeente Vianen
Postbus 46
4230 EA VIANEN

datum vrijgave	beschrijving revisie 02	goedkeuring	vrijgave
08-10-2013	definitief	J. Eskens	P .Kennes

	Inhoud	blz.
1	Inleiding	4
1.1	Het project: Hoef en Haag	4
1.2	Doel van het onderzoek	4
1.3	Werkwijze	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Juridische basis	6
2.1	Goede ruimtelijke ordening	6
2.2	VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)	6
2.3	Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).....	7
3	Milieuruimteonderzoek	8
4	Conclusie	16

1 Inleiding

1.1 Het project: Hoef en Haag

De gemeente Vianen is voornemens medewerking te verlenen aan de vaststelling van het bestemmingsplan Hoef en Haag. Onderdeel van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van een woongebied ten oosten van de Rijksweg A27. Onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan is een onderzoek naar (mogelijke) conflictsituaties met de milieuruimte van omliggende bedrijven.

1.2 Doel van het onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat hebben. Tevens dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven door de ontwikkelingen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Dit onderzoek heeft enerzijds tot doel te bepalen in hoeverre een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds in hoeverre de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven niet wordt belemmerd.

1.3 Werkwijze

Om te bepalen of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd is bekeken in hoeverre voldoende afstand wordt aangehouden tussen milieubelastende en -gevoelige functies (milieuzonering). Voor deze analyse is gebruik gemaakt van de indicatieve afstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009. Indien de afstanden voldoen, kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Voor agrarische bedrijven is, indien van toepassing, tevens getoetst aan de normen van het Activiteitenbesluit, danwel de Wet geurhinder en veehouderij (Wgh).

1.4 Leeswijzer

Allereerst is de juridische basis beschreven in hoofdstuk 2. De inventarisatie staat beschreven in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 bevat een samenvatting/conclusies.

2 Juridische basis

2.1 Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat toekomstige bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient te worden aangetoond dat bestaande bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt milieuzonering genoemd.

Milieuzoneringen zijn wederkerig. Dit betekent dat bedrijven afstand moeten houden tot gevoelige objecten, maar ook dat nieuw te ontwikkelen (gevoelige) objecten voldoende afstand moeten houden tot de bedrijven. Deze afstand is noodzakelijk, omdat anders het vergund recht van het bedrijf wordt aangetast, en omdat daarmee hinder voor toekomstige bewoners wordt voorkomen.

Op grond van diverse regels en documenten valt het indirect ruimtegebruik van milieubelastende activiteiten af te leiden. In het kader van de voorgestane planontwikkeling zijn voor dit onderzoek de volgende wetten, besluiten en literatuur relevant:

- VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009;
- Wet geurhinder en veehouderij (Wgv);

2.2 VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven(terreinen). In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG afstand) tot gevoelige objecten. Deze vormen vaak de basis voor de 'staat van inrichtingen' in bestemmingplannen. Indien aan deze afstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij de gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht.

Tabel 2.1 geeft de richtafstanden uit de VNG-brochure voor de verschillende milieucategorieën, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen gebiedstypen.

Tabel 2.1: Richtafstanden behorende bij milieucategorieën

Milieucategorie	Rustige woonwijk	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

2.3 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Wgv) in werking getreden. De Wgv vormt het expliciete toetskader voor beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. In de Wgv is verankerd welke geurbelasting een geurgevoelig object mag ondervinden. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tot een maximaal toegestaan niveau (norm) van geurbelasting. Dit gebeurt op de volgende manieren:

1. Voor een deel van de veehouderijen (niet intensieve veehouderij) geldt een vaste afstand tot een geurgevoelig object.
2. Voor een ander deel van de veehouderijen (intensieve veehouderij) moet een geurbelasting berekend worden en geldt een maximum geurnorm op geurgevoelige objecten.

Voor een veehouderij kan zowel een vaste afstand als een maximum geurbelasting gelden. Daarnaast geeft de Wgv de mogelijkheid om, binnen bandbreedtes, af te wijken van de normen.

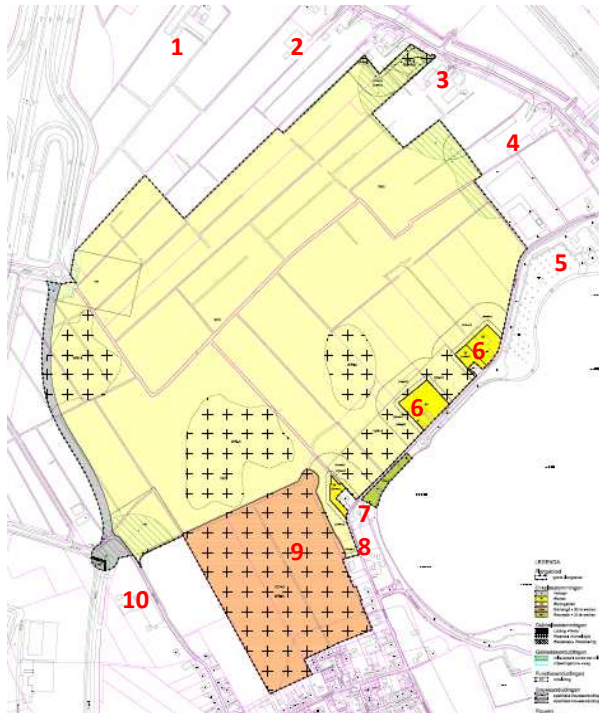
In de Wgv wordt niet expliciet ingegaan op de gevolgen van geuremissie voor ruimtelijke planontwikkeling. Vanuit het principe van 'goede ruimtelijke ordening' is het echter noodzakelijk bij de beoordeling van de gevolgen voor het plangebied en zijn omgeving, rekening te houden met de milieubelasting die (agrarische)bedrijven veroorzaken. Deze belasting vloeit voort uit de rechtsgeldige omgevingsvergunning (toestemming milieu). Dit betekent dat in beginsel niet binnen geurhindercontouren van veehouderijen mag worden gebouwd. Voor de beoordeling van de geurinvloed op het plangebied worden daarom de normen uit de Wgv omgekeerd gehanteerd. Met andere woorden: Er wordt beoordeeld of betreffende agrarische bedrijven na realisatie van het plan (nog steeds) kunnen voldoen aan het gestelde in de Wgv. Als dit niet het geval is, dan kan het plan niet zondermeer doorgang vinden. Deze beoordelingswijze wordt ook wel omgekeerde werking genoemd.

Om aan het voorgaande tegemoet te komen zijn de vaste afstanden in beginsel bepaald vanaf de grens van het bouwblok. Dit is in lijn met bestaande jurisprudentie waaruit volgt dat op deze manier de veehouderij het recht houdt om overall binnen zijn bouwblok te kunnen bouwen.

Aanvullend hierop dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed leefklimaat voor toekomstige gebruikers van het plangebied te worden gegarandeerd.

3 Milieuruimteonderzoek

In de omgeving van Hoef en Haag bevinden zich meerdere bedrijven waarvan de milieuhinder onderzocht dient te worden. Enerzijds moet getoetst worden of er een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Anderzijds moet getoetst worden of bedrijven door de komst van Hoef en Haag niet geschaad worden in hun (toekomstige) activiteiten. Het plangebied van Hoef en Haag en de aanwezige bedrijven zijn weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: bedrijven nabij plangebied

Legenda:

- 1 agrarisch bedrijf (Lekdijk 16)
- 2 agrarisch bedrijf (Lekdijk 18)
- 3 agrarisch bedrijf (Lekdijk 26)
- 4 Van der Lee (Lekdijk 28)
- 5 camping (Lekdijk 34)
- 6 agrarische bedrijven (Hoevenweg 17 en 19)
- 7 agrarisch bedrijf (Hoevenweg 6)
- 8 agrarisch bedrijf (Hoevenweg 4)
- 9 nader uit te werken sport en spel
- 10 manege

1. Agrarisch bedrijf (Lekdijk 16)

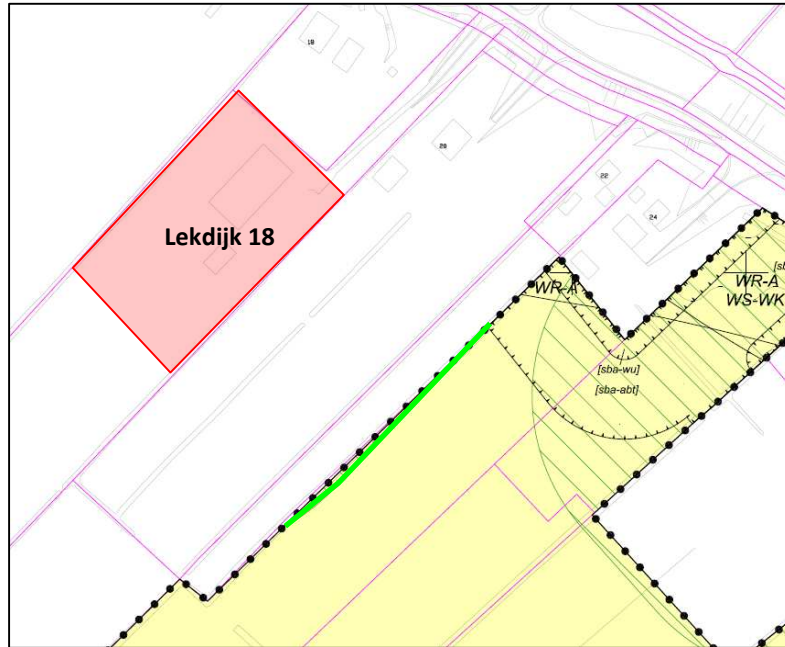
Aan de Lekdijk 16 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Uit een controle in 2005 is gebleken dat er feitelijk geen dieren meer aanwezig zijn.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2010 is voor het agrarische bedrijf een bouwvlak opgenomen. Er is geen intensieve veehouderij toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dus wordt uitgegaan van een 'niet intensief agrarisch bedrijf'. Voor een dergelijk bedrijf met diersoorten waar geen geur emissiefactor voor is vastgesteld geldt conform het Activiteitenbesluit/de Wgv een vaste geurafstand van 100 meter.

Het plangebied van het bestemmingsplan Hoef en Haag ligt op een afstand van meer dan 150 meter vanaf het agrarische bouwvlak. Het agrarische bedrijf vormt daarom geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag.

2. Agrarisch bedrijf (Lekdijk 18)

Aan de Lekdijk 18 is een melkveehouderij gevestigd behorend bij Hoevenweg 4. Het bedrijf heeft conform de Wgv een vaste geurafstand van 100 meter. Deze geurafstand is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2: geurcontouren Lekdijk 18

Legenda:

- = Geurcontour (100 meter)
- = plangrens

In figuur 3.2 is te zien dat de geurcontour gedeeltelijk over het plangebied valt. Hierbinnen zijn conform de Wgv in principe geen geurgevoelige objecten toegestaan. Woningbouw op kortere afstand is alleen mogelijk wanneer de bedrijfsactiviteiten van de melkveehouderij worden beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.

In het bestemmingsplan zijn binnen deze contour middels een aanduiding geen (geur)gevoelige objecten toegestaan. Hier kan bij omgevingsvergunning van afgeweken worden indien:

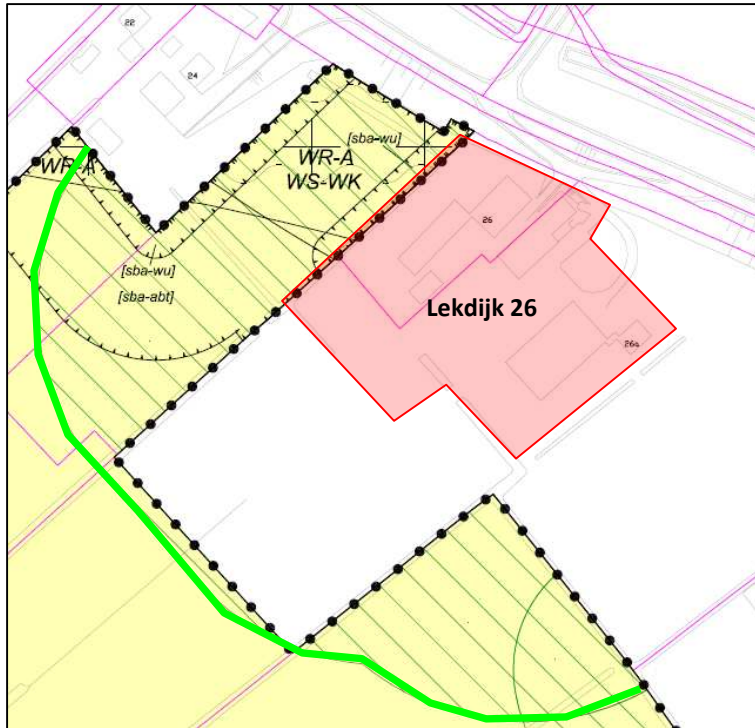
- de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst/beëindigd;
- een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt.

Gelet op het vastleggen van de in acht te nemen afstand van 100 meter tot agrarische bouwkvelds middels de aanduiding 'milieuzone - zone Wet milieubeheer', vormt het agrarische bedrijf geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag en vormt anderzijds het bestemmingsplan geen belemmering voor de continuering van de agrarische bedrijfsvoering.

3. Agrarisch bedrijf (Lekdijk 26a)

Aan de Lekdijk 26a is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf grenst direct aan het plangebied.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2010 is voor het agrarische bedrijf een bouwvlak opgenomen. Er is geen intensieve veehouderij toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dus wordt uitgegaan van een 'niet intensief agrarisch bedrijf'. Voor een dergelijk bedrijf met diersoorten waar geen geur emissiefactor voor is vastgesteld geldt conform het Activiteitenbesluit/de Wgv een vaste geurafstand van 100 meter.



Figuur 3.3: geurcontouren Lekdijk 26

Legenda:

- = Geurcontour (100 meter)
- = plangrens

In figuur 3.3 is te zien dat de geurcontour gedeeltelijk over het plangebied valt. Hierbinnen zijn conform het activiteitenbesluit/de Wgv in principe geen geurgevoelige objecten toegestaan. Woningbouw op kortere afstand is alleen mogelijk wanneer de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.

In het bestemmingsplan zijn binnen deze contour middels een aanduiding geen (geur)gevoelige objecten toegestaan. Hier kan bij omgevingsvergunning van afgeweken worden indien:

- de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst/beëindigd;
- een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt.

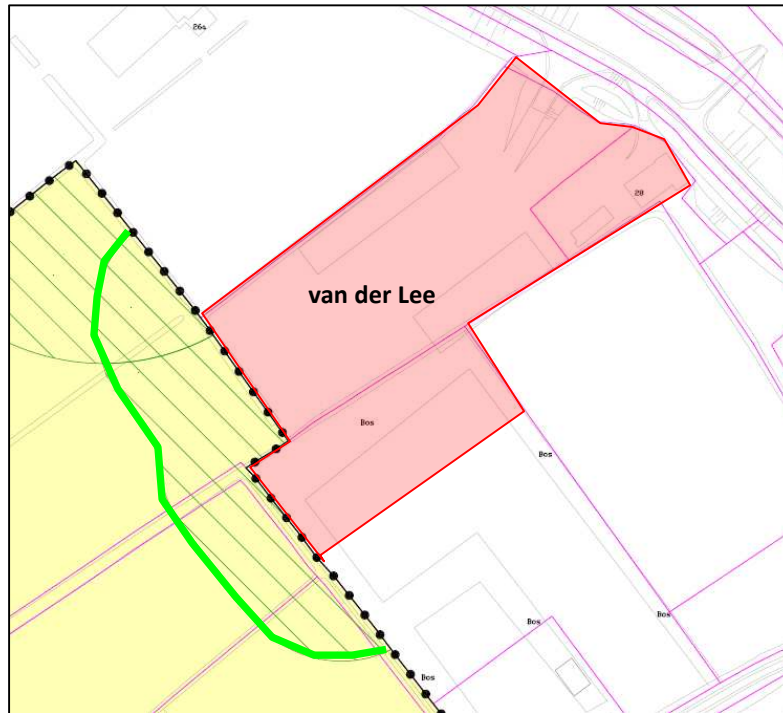
Gelet op het vastleggen van de in acht te nemen afstand van 100 meter tot agrarische bouwkvelds middels de aanduiding 'milieuzone - zone Wet milieubeheer', vormt het agrarische bedrijf geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag en vormt anderzijds het bestemmingsplan geen belemmering voor de continuering van de agrarische bedrijfsvoering.

4. Van der Lee (Lekdijk 28)

Aan de Lekdijk 28 is het bedrijf van der Lee gevestigd. Het terrein van dit bedrijf grenst direct aan het plangebied.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2010 is voor het bedrijf een bouwvlak opgenomen en is het bedrijf aangemerkt als agrarisch technisch hulpbedrijf. Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf grond-, weg- en waterbouw' opgenomen. Een groot deel van het terrein (met name het zuidelijk deel) is in gebruik voor opslag van materieel.

Dit bedrijf is ingedeeld als bedrijf voorkomend in milieucategorie 3.1 (zie ook bijlage 1 van de regels). Uitgegaan wordt van de bijbehorende richtafstand van 50 meter conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'. Deze contour is opgenomen in figuur 3.4.



Figuur 3.4: richtafstand van der Lee

Legenda:

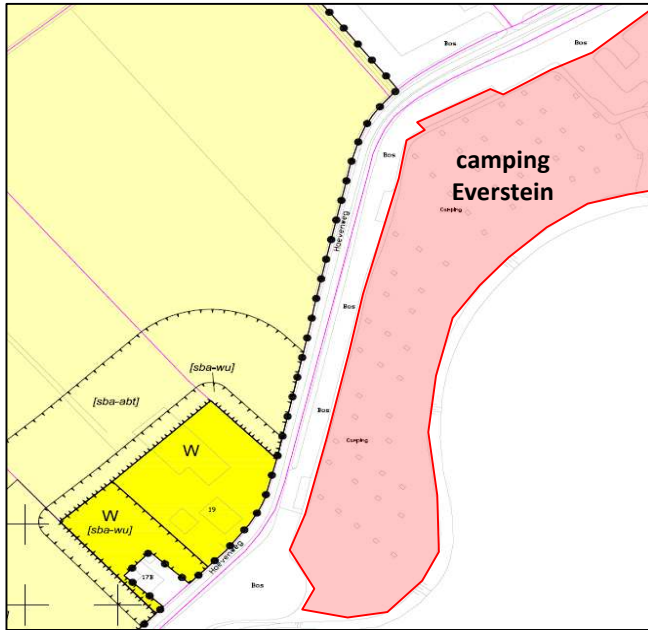
- = richtafstand (50 meter)
- = plangebied

In figuur 3.4 is te zien dat de richtafstand van 50 meter over het plangebied valt. Binnen deze contour zijn alleen milieuhindergevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of zodanige technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid voldoende is afgenomen.

Gelet op het vastleggen van de in acht te nemen afstand van 50 meter tot het bouwkveld middels de aanduiding 'milieuzone - zone Wet milieubeheer', vormt het bedrijf geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag en vormt anderzijds het bestemmingsplan geen belemmering voor de continuering van de bedrijfsvoering.

5. Camping (lekdijk 34)

Op ongeveer 25 meter van het plangebied ligt camping Everstein. Dit is weergegeven in figuur 3.5. Een kampeerterrein heeft SBI-code 553 (2008) en valt onder milieucategorie 3.1. De richtafstand van de camping is 50 meter in verband met geluid. Deze zone valt over het plangebied waar woningen zijn geprojecteerd.



Figuur 3.5: ligging camping Everstein

Eventuele milieuhinder van een kampeerterrein wordt conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' veroorzaakt door de aanwezigheid van eetgelegenheden met keukens. Het bouwblok waar conform het bestemmingsplan "landelijk gebied" gemeenschappelijke voorzieningen zijn toegestaan bevindt zich op ongeveer 250 meter afstand van het plangebied. Een eetgelegenheid/kantine kan dus geen hinder veroorzaken met de geprojecteerde woningbouw van Hoef en Haag.

Voor het terrein van camping Everstein dat wel grenst aan het plangebied, geldt dat dit uitsluitend gebruikt wordt/mag worden ten behoeve van kampeerterrein en oeverrecreatie. Op deze wijze zit er een inwaartse zonering in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. Stemgeluid en stapvoets rijdend verkeer zijn hier de enige (seizoensgebonden) geluidsbronnen. De te verwachten hinder hiervan is dusdanig gering dat gezien de afstand tussen beide bestemmingsgrenzen (ca. 25 meter) gesteld kan worden dat van knelpunten geen sprake is. Voor stemgeluid geldt namelijk dat deze conform het Activiteitenbesluit niet meegenomen hoeven te worden en het stapvoets rijdend verkeer is vergelijkbaar met het autoverkeer op een woonerf. Een voldoende woon- en leefklimaat kan zodoende worden gegarandeerd, evenals een waarborg van de bedrijfsvoering van camping Everstein.

6. Agrarisch bedrijven (Hoevenweg 17 en 19)

Aan de Hoevenweg 17 en 19 zijn agrarische bedrijven gevestigd.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied uit 2010 zijn voor deze bedrijven bouwvlakken opgenomen. Er is geen intensieve veehouderij toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dus wordt uitgegaan van een 'normale' agrarische bedrijven. Deze bedrijven hebben dus conform de Wgv een vaste geurafstand van 100 meter. Deze geurcontouren liggen grotendeels over het plangebied. Hierbinnen zouden conform de Wgv in principe geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan.

De gronden behorende bij de agrarische bedrijven zijn inmiddels verkocht, waardoor er geen toekomst is voor voortzetting van de agrarische bedrijven. Bij planontwikkeling (woningbouw direct grenzend aan het bouwvlak) is het daarnaast ongewenst dat sprake is van agrarische activiteiten op deze bouwvlakken.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening worden op deze percelen de agrarische activiteiten wegbestemd en wordt voor deze percelen een woonbestemming opgenomen. De agrarische contouren komen hiermee te vervallen en de huidige bedrijfswoningen, met bijbehorende gronden, krijgen een woonbestemming. De bedrijven vormen derhalve geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag.

7. Agrarisch bedrijf (Hoevenweg 6)

Aan de Hoevenweg 6 is een (voormalige) boerderij gevestigd met de bestemming "agrarisch". Conform de VNG-brochure dient uitgegaan te worden van een afstand van 200 meter. Echter, aan de overzijde is reeds een bestaande woning aanwezig. Eventuele geur- en geluid emissie is hier reeds door beperkt. Verdere milieuzonering is daarom niet aan de orde.

8. Agrarisch bedrijf (Hoevenweg 4)

Aan de Hoevenweg 4 is een (voormalige) boerderij gevestigd met de bestemming "agrarisch". Conform de VNG-brochure dient uitgegaan te worden van een afstand van 200 meter. Echter, aan de overzijde is reeds een woning aanwezig. Eventuele geur- en geluid emissie is hier reeds door beperkt. Verdere milieuzonering is daarom niet aan de orde.

9. Nader uit te werken sport en spel

In Hoef en Haag zijn op het kasteelterrein sportvelden geprojecteerd. Sportvelden hebben een VNG-afstand van 50 meter. Dit geldt zowel tot bestaande gevoelige objecten aan de zuidkant als tot de geprojecteerde woningbouw van Hoef en Haag.

Ten aanzien van de bestaande woningen aan de zuidkant is in het bestemmingsplan een interne zonering van 50 meter opgenomen. Hiermee worden knelpunten met de bestaande woningen voorkomen. Ten aanzien van de geprojecteerde woningen van Hoef en Haag is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan gesteld dat "ontwikkeling van de sportvelden is toegestaan mits op aanvaardbare afstand van de aangrenzende woonbestemmingen, rekening houdend met de milieubelastende activiteiten van de voorzieningen". Hiermee worden knelpunten met de bestaande woningen voorkomen.

10. Manege

Aangrenzend aan het plangebied ligt aan De Lange Dreef een manege. De manege heeft conform het Activiteitenbesluit een vaste geurafstand van 100 meter, gemeten vanaf de rand van het bouwvlak. Daarnaast heeft een manege een richtafstand van 50 meter (mede in verband met geluid) conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'.

Geurafstand Activiteitenbesluit

Op basis van het Activiteitenbesluit heeft een manege een geurcontour van 100 meter, aangehouden vanaf het bouwvlak waar de stallen zijn toegestaan. Hierbinnen zijn in principe geen geurgevoelige objecten toegestaan. Woningbouw op kortere afstand is alleen mogelijk wanneer bedrijfsactiviteiten worden beëindigd of verplaatst of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.

In het bestemmingsplan zijn binnen deze contour middels een aanduiding geen (geur)gevoelige objecten toegestaan. Hier kan bij omgevingsvergunning van afgeweken worden indien:

- de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst/beëindigd
- een gemeentelijke geurverordening een hogere geurbelasting mogelijk maakt.

VNG-afstand

Naast de geurafstand uit het Activiteitenbesluit heeft een manege ook een VNG-afstand. Deze afstand is 50 meter in verband met geur en 30 meter in verband met stof en geluid. Deze afstand dient gemeten te worden vanaf de bestemmingsgrens. In geval van de manege is de bestemmingsgrens en de grens van het bouwvlak nagenoeg gelijk. De VNG-afstand valt dus geheel binnen de 100 meter geurcontour (gemeten vanaf het bouwvlak) die vanuit het Activiteitenbesluit geldt.

Echter, wanneer middels een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de 100 meter geurcontour (zoals hierboven omschreven) wordt de VNG-afstand wel relevant. In dat geval geldt niet de afstand van 50 meter voor het aspect geur, de geurhinderbron is dan immers verplaatst/beëindigd, of een hoger beursbelasting is mogelijk gemaakt. Wat wel rest is een afstand van 30 meter in verband met geluid en stof waarbinnen geen woningen zijn toegestaan.

Gelet op het vastleggen van de in acht te nemen afstand van 100 meter tot het bouwvlak middels de aanduiding 'milieuzone - zone Wet milieubeheer', vormt de manege geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Hoef en Haag en vormt anderzijds het bestemmingsplan geen belemmering voor de continuering van de bedrijfsvoering van de manege.

4 Conclusie

In de omgeving van Hoef en Haag bevinden zich meerdere bedrijven waarvan de milieuhinder in relatie tot Hoef en Haag onderzocht is. De resultaten en de wijze waarop deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Bedrijf	Relevante afstand/contour	Betekenis voor bestemmingsplan
Lekdijk 16 Agrarisch bedrijf	100 meter (geur)	Contour reikt niet tot het plangebied.
Lekdijk 18 Agrarisch bedrijf	100 meter (geur)	Binnen deze contour zijn alleen (geur)gevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.
Lekdijk 26 Agrarisch bedrijf	100 meter (geur)	Binnen deze contour zijn alleen (geur)gevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.
Lekdijk 28 Van der Lee	50 meter (VNG afstand)	Binnen deze contour zijn alleen (milieu)gevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of zodanige technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid voldoende is afgenomen.
Lekdijk 34 Camping Everstein	-	Er is geen sprake van milieuhinder in relatie tot Hoef en Haag.
Hoevenweg 17 en 19. Voormalige agrarische bedrijven.	-	Percelen worden bestemd als woning.
Hoevenweg 4/6	-	Eventuele geur- en geluid emissie is reeds door beperkt aanwezige woningen.
Sportvelden	50 meter (VNG afstand)	Sportvelden hebben een VNG-afstand van 50 meter. Ten aanzien van zowel bestaande als geprojecteerde woningen is in het bestemmingsplan een regeling getroffen waarmee knelpunten worden voorkomen.
Lange Dreef Manege	100 meter (Geur)	Binnen contour alleen (geur)gevoelige objecten toegestaan wanneer de milieubelastende bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst/beëindigd of de gemeente middels een geurverordening een hogere geurbelasting toestaat.
	30 meter (VNG afstand)	Binnen deze afstand geen woningen toegestaan in verband met geluid en stof.

