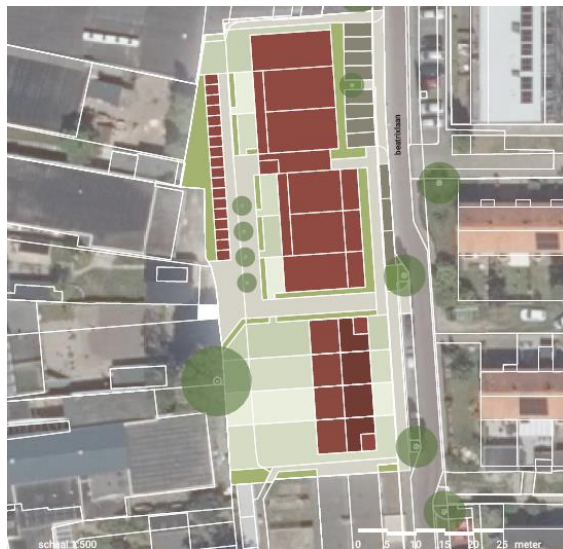


Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: Salland Wonen
van: SAB
kenmerk: 200495.01
datum: 20-9-2022
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering woningbouwontwikkeling Beatrixlaan

Inleiding

Woonstichting Salland Wonen heeft de wens uitgesproken haar woningbezit in Wijhe te verduurzamen en vernieuwen. Dit betreft merendeels groot onderhoud van de bestaande bebouwing, maar daarnaast ook een deel nieuwbouw. Voorliggend plan gaat concreet over toekomstige nieuwbouw aan de Beatrixlaan 2 tot 32 in Wijhe. Momenteel zijn daar twee woongebouwen met in totaal 16 woningen gesitueerd. Deze gebouwen dienen gesloopt te worden en er moet vervangende nieuwbouw ter plaatse komen. SAB heeft voor deze locatie een stedenbouwkundig ontwerp¹ gemaakt, waarin uitgegaan wordt van een toekomstige situatie met een appartementencomplex met 18 levensloopbestendige appartementen en 4 buitengewoonthuiswoningen. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor starters, alsook eenvoudig aanpasbaar voor ouderen die langer thuis woonachtig willen blijven.



Plattegrond toekomstige situatie (Bron: Stedenbouwkundig ontwerp, SAB)

¹ SAB (08-02-2021), "Stedenbouwkundig ontwerp in opdracht van Salland Wonen", projectnummer: 200495.

Om de voorgenomen woningen te realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening', of zoals de aanstaande Omgevingswet voorschrijft: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Omgekeerd geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt². In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen (direct) naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstep, met uitzondering van het aspect gevaar);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie.

² VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1; dit geldt niet voor het aspect 'gevaar'). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel maakt inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een '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

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Funciemengingslijst

In gebieden waar bewust funciemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van Bedrijven 'funciemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan - vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van funciemenging - niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor funciemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven 'funciemenging' hanteert daarom drie categorieën (A, B en C) met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met funciemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;

- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeers-aantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

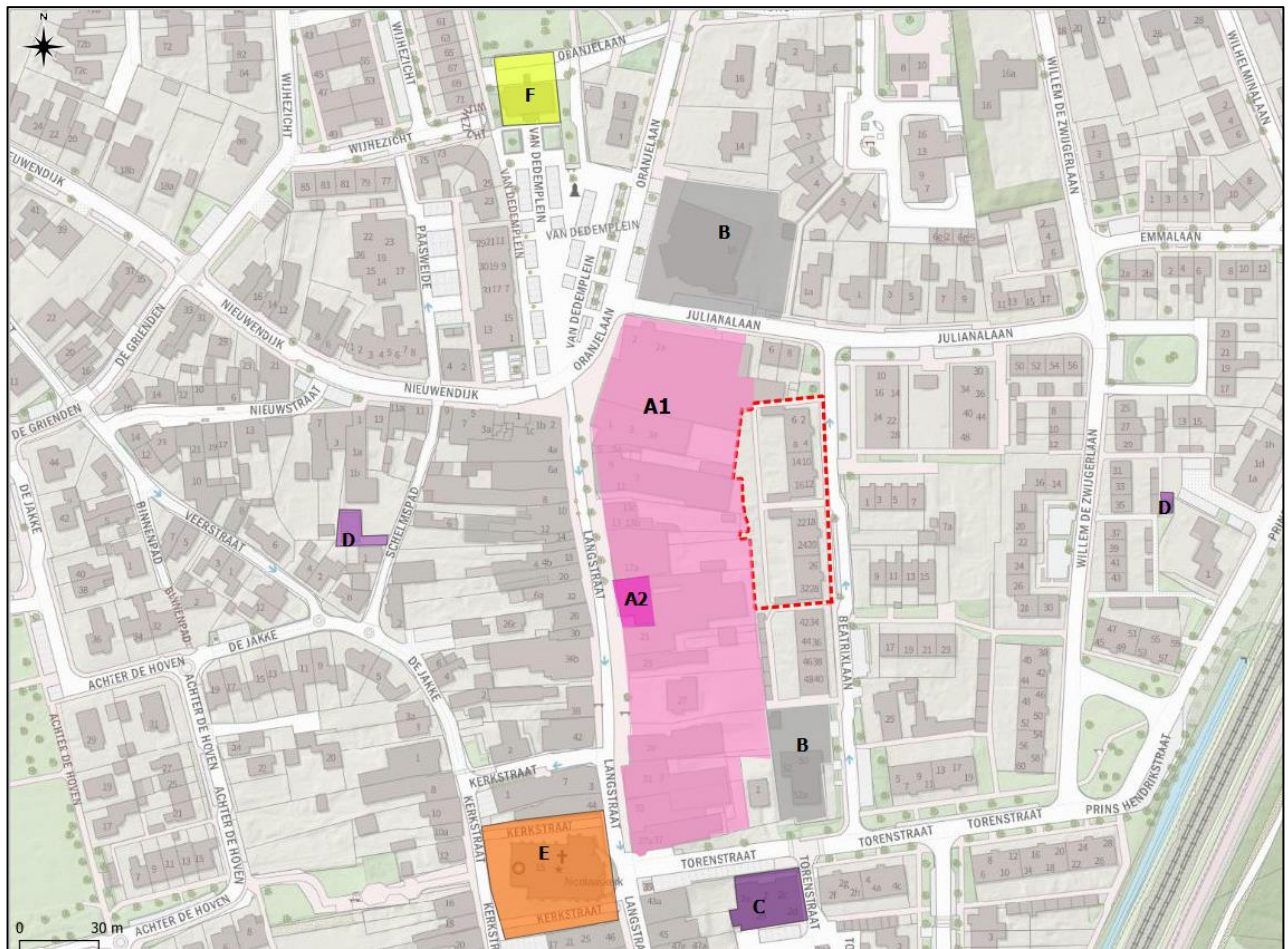
Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels op te nemen. Lijst 4 van de VNG-brochure kan daarvoor als basis worden gehanteerd en specifiek worden gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen het plangebied.

Situatie ontwikkellocatie

Het plangebied grenst aan de achterzijde van de bebouwing aan de Langstraat, het historische dorpslint van Wijhe. De oude kern, waar de Langstraat onderdeel van uitmaakt, ligt hoger dan de omliggende straten. Hierdoor bevindt zich een hoogteverschil aan de westkant van het plangebied.

De huidige bebouwing aan de Beatrixlaan is gerealiseerd in de wederopbouwperiode. Er zijn drie blokken van ieder acht duplexwoningen gesitueerd en reguliere rijwoningen. Doordat de twee meest noordelijke blokken met duplexwoningen van lage technische kwaliteit zijn, voorziet voorliggend plan in de sloop van deze blokken en de vervanging door nieuwbouw. Ten westen van het plangebied zijn de gronden bestemd voor 'Centrum'. Aan de zuid- en noordzijde zijn er gronden bestemd voor 'Kantoor'. De bestemmingen 'Gemengd' 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf' zijn ook aanwezig in de buurt van het plangebied.

Derhalve is er in de directe omgeving van de ontwikkellocatie zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. De omgeving kan daarom als een 'gemengd gebied' getypeerd worden. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure dienen te worden aangehouden, met verlaging van één afstandsstap (met uitzondering van het aspect 'gevaar').



Hinderveroorzakende functies ten opzichte van het plangebied, hier in het rood omkaderd³ (Bron: ruimtelijke plannen, bewerking: SAB)

In bovenstaande afbeeldingen zijn de volgende hinderveroorzakende functies weergegeven:

- 1) **Bestemmingsplan Wijhe**
 - Lichtroze: 'Centrum' zonder aanduiding (A1)
 - Donkerroze: 'Centrum' met de aanduiding 'horeca' (A2)
 - Grijs: 'Kantoor' (letter B)
 - Donkerpaars: 'Bedrijf' (letter C)
 - Lichtpaars: 'Bedrijf-nut' (letter D)
 - Oranje: Maatschappelijk (letter E)

- 2) **Bestemmingsplan Wijhe – Park Wijhezicht**
 - Geel: bestemming 'Gemengd' (letter F)

³ Op de kaart staan slechts de dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies van de desbetreffende bestemming. De bestemming 'Centrum' is bijvoorbeeld niet volledig getekend, maar slechts de nabij gelegen gronden.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt woningen mogelijk. Alhoewel er met deze functie sprake is van hindergevoeligheid is dit echter geen hinderveroorzakende functie. Het feit dat het plan hinder zou veroorzaken door nieuwe functies is hier dus niet van toepassing. Het aspect: hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling vormt hier dus geen belemmerend aspect.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Wonen is geen milieuhinderveroorzakende functie, maar juist milieuhindergevoelig. Er kan hinder ontstaan van de bestaande omliggende functies.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Centrum' (letter A)

Op de plaats A1: zonder aanduiding

Ten westen van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Centrum'. De gronden zijn bestemd voor kantoren, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. In de historische winkelstraat van Wijhe wordt uitgegaan van een maximale planologische toegestane categorie 2.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Centrum	Milieucategorie 2	10	6

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 10 meter. Daarmee wordt er niet voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is een nadere beschouwing noodzakelijk.

In de feitelijke situatie bevinden zich ter plaatse van de bestemming Centrum een supermarkt, overige detailhandel en een bedrijfsverzamelgebouw met een kapper, schoonheidssalon en andere persoonlijke dienstverlening. In de navolgende tabel volgt een omschrijving uit de VGN-brochure en de bijbehorende milieucategorie.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Supermarkt	Supermarkten, warenhuizen	1	0	0	0	10	6
Detailhandel	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	0	0	0	0	8
Kapper en schoonheidssalon	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1	0	0	0	0	8
Persoonlijke dienstverlening	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1	0	0	0	0	8

Uit de voorgaande tabel volgt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand voor gevaar. Een functie zoals een supermarkt betreft geen inrichting zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit betekent dat belangrijke milieuvoorschriften, waaronder gevaar, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op grond van deze wet- en regelgeving geldt dat de veiligheidsrisico's opgelost dienen te worden binnen het eigen terrein. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocatie is daarmee gewaarborgd; net als de ontwikkelingsmogelijkheden van de supermarkt.

Op de plaats van A2: horeca

Ten westen van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Centrum' met de functieaanduiding 'horeca'. De gronden zijn bestemd voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën I en II van de lijst van horecabedrijven. De hoogste mogelijke functie is derhalve een café-restaurant.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Centrum-horeca	Cafés, bar	1	0	0	0	10	40

Aangezien de gemeten afstand 40 meter is, is daarmee een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Kantoor' (letter B)

Ten zuiden en ten noorden van het plangebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Kantoor'. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden 'Kantoor' bestemd voor kantoren. De hoogste theoretische milieucategorie wordt in dit geval 1.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Handelsbemiddeling (kantoren)	Milieucategorie 1	0	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 0 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf' (letter C)

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Bedrijf'. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden 'Bedrijf' bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
------------	-------------------------------------	------------------------------	------------------------

Bedrijf	Milieucategorie 2	10	100
---------	-------------------	----	-----

Aangezien de gronden met de bestemming 'Bedrijf' zich op circa 100 meter afstand van het plangebied bevinden, wordt voldaan aan de indicatieve hindercontour. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf-nut' (letter D)

Aan de oost en westzijde van het plangebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Bedrijf-nut'. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden 'Bedrijf-nut' bestemd voor net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren of gasvoorzieningen.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Bedrijf - nut	Milieucategorie 3.1	30	142

Aangezien de gronden met de bestemming 'Bedrijf - nut' zich op circa 142 meter afstand van het plangebied bevinden, wordt voldaan aan de indicatieve hindercontour. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Maatschappelijk' (letter E)

Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze zijn bestemd voor de organisatie van evenementen en maatschappelijke voorzieningen. Onder maatschappelijke voorzieningen valt volgens de begripsbepalingen in het bestemmingsplan ook 'openbare dienstverlening'. Dit betekent dat planologisch ook een brandweerkazerne mogelijk is. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient daarom rekening gehouden te worden met milieucategorie 3.1.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Maatschappelijk	Milieucategorie 3.1	30	102

Aangezien de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zich op circa 102 meter afstand van het plangebied bevinden, wordt voldaan aan de indicatieve hindercontour. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Gemengd' (letter F)

Ten noorden van het plangebied bevinden zich gronden met de bestemming 'Gemengd'. De gronden zijn bestemd voor dienstverlening, atelier en bed & breakfast. Volgens de begripsbepalingen wordt onder dienstverlening het volgende verstaan: "het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen". De hoogste theoretische milieucategorie wordt in dit geval 1.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Gemengd	Milieucategorie 1	0	134

Aangezien de gronden met de bestemming 'Gemengd' zich op circa 134 meter afstand van het plangebied bevinden, wordt voldaan aan de indicatieve hindercontour. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de meeste omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Enkel voor de supermarkt ten noordoosten van de ontwikkellocatie kan niet worden voldaan aan de richtafstand voor gevaar. Aangezien de ter plaatse aanwezige functie veiligheidsrisico's op basis van de geldende wet- en regelgeving binnen het eigen terrein dient op te lossen, is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de ontwikkellocatie en wordt (de eigenaar van) de hinderveroorzakende gronden niet onevenredig geschaad in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.