

## memo

aan: Nikkels Projecten BV  
van: SAB  
kenmerk: 160449.02  
datum: 2 april 2019  
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Abersonterrein te Olst

---

### ***Inleiding***

De initiatiefnemer is voornemens om de locatie 'Abersonterrein' te Olst tot ontwikkeling te brengen, waarbij het de bedoeling is om na de sloop van het oude fabrieksgebouw circa 70 woningen te ontwikkelen. In onderstaande afbeelding wordt een impressie geschetst van een mogelijke invulling van het terrein. In het kader van de te doorlopen juridisch-planologische procedure moet aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening'. 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.



*Impressie mogelijke invulling Abersonterrein te Olst*

### **VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering***

Indien door middel van een plan of project nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, 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.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt<sup>1</sup>. 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 afstandsstap);
- 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. 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). 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 geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

---

<sup>1</sup> VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

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)*

### **Situatie ontwikkellocatie**

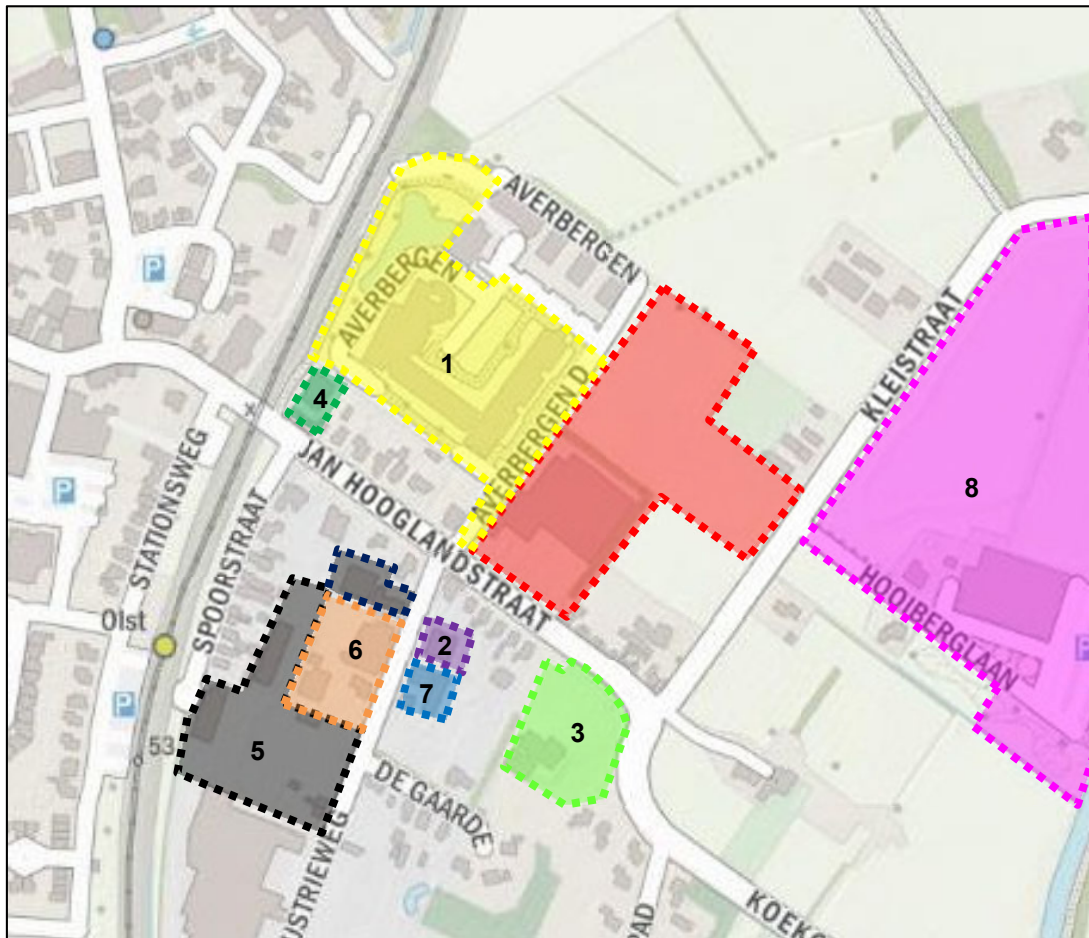
Het Abersonterrein ligt tussen de Kleistraat, de Jan Hooglandstraat en de Averbbergen te Olst. Direct rondom deze straten liggen, naast gronden met een woonfunctie, gronden met een maatschappelijke functie, een bedrijventerrein, detailhandel en agrarische gronden. Direct ten westen van de ontwikkellocatie is een groot perceel met verschillende zorgvoorzieningen gevestigd, aan de overzijde van de Jan Hooglandstraat is een (kleinschalig) bedrijventerrein gevestigd, op de hoek van de Jan Hooglandstraat zit een psychotherapiepraktijk en op de hoek van de Averbbergen met de planlocatie is een hotel gevestigd. Uit het voorgaande blijkt dat de omgeving van het plangebied een divers karakter kent. Tevens geldt de Jan Hooglandstraat als belangrijkste entree van de kern aan de oostzijde. Dit alles tezamen maakt dat het plangebied is aan te wijzen als 'gemengd gebied'. Onderhavig plangebied wordt dan ook als zodanig bestempeld in het vervolg. Dit betekent dat de hinderafstanden met een afstandsstap mogen worden gereduceerd.

### **Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling**

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningen. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing noodzakelijk is.

### **Hinder uit de omgeving van het plangebied**

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. Woningen moeten worden aangeduid als milieugevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie diverse (hinderveroorzakende) functies zijn gevestigd, zijn deze geïnteriseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer. Vervolgens zullen eerst de planologische mogelijkheden worden bekeken en wanneer nodig zal de situatie feitelijk worden afgewogen, waarbij de verschillende functies nader worden beschreven en er getoetst wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (rood omkaderd) bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking SAB

#### *Woningen (niet gearceerde bebouwingsvlakken)*

In de omgeving van de ontwikkellocatie bevinden zich woningen op verschillende locaties. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Verder onderzoek naar deze woningen is daarvoor niet noodzakelijk.

#### *Maatschappelijk (geel - 1)*

Aangrenzend aan het plangebied aan de westzijde bevinden zich gronden die de bestemming 'Maatschappelijk' hebben, met de aanduiding 'zorg'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor maatschappelijke voorzieningen en tevens voor zorginstellingen en medische voorzieningen. 'Maatschappelijk' is volgens het vigerend bestemmingsplan een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, medisch, cultureel en maatschappelijk gebied. Rekening houdend met de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1; richtafstand in gemengd gebied: 30 meter). Dit zou betekenen dat er nader onderzoek noodzakelijk is indien er binnen 30 meter van de maatschappelijke gronden woningen worden opgericht.



In de feitelijke situatie is hier echter het medisch centrum Olst gesitueerd met huisartsenpraktijken, een apotheek, een uitvaartcentrum en een consultatiebureau. Er zijn ook normale appartementen en aanleunwoningen gevestigd op het terrein. Aan de zijde aangrenzend aan het plangebied is, naast overwegend woningen, enkel het uitvaartcentrum gevestigd. Op basis van de VNG-brochure kan het centrum worden aangeduid als 'Begravenisondernemingen: uitvaartcentra' (milieucategorie 1). Ook de overige functies op de maatschappelijke gronden zijn aan te wijzen als zijnde milieucategorie 1 (aanduiding VNG: 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' en 'consultatiebureaus'). In een gemengd gebied zijn er voor deze functies geen richtafstanden. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

#### *Maatschappelijk (paars - 2)*

Ten zuiden van het plangebied, aan de Industrieweg 3, is eveneens een kavel met de bestemming 'Maatschappelijk'. Ook voor deze kavel geldt dat de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan een brandweerkazerne mogelijk maakt (milieucategorie 3.1). In de feitelijke situatie zit hier daadwerkelijk de Brandweer Kazerne Olst. In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Brandweerkazerne	Brandweerkazernes	0	0	30 (stap terug)	0	±45 m

Uit voorgaande tabel kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen de brandweerkazerne en het plangebied op het aspect geluid voldoende groot is om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

#### *Maatschappelijk (lime - 3)*

Ten zuidoosten van het plangebied, aan de Jan Hooglandstraat 36, ligt een derde kavel met de bestemming 'Maatschappelijk'. De maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan maakt, zoals op pagina 4 beschreven, een brandweerkazerne mogelijk (milieucategorie 3.1). Hierbij moet rekening gehouden worden met een richtafstand van 30 meter voor het milieuaspect geluid. In de feitelijke situatie is op deze locatie een woon-zorgcomplex gevestigd. Dit betreft geen hinderveroorzakende functie in het kader van de VNG en behoeft als zodanig geen vervolgonderzoek.

#### *Detailhandel (groen - 4)*

Ten westen van het plangebied is op de Jan Hooglandlaan 1 een kavel aanwezig met de bestemming 'Detailhandel'. Deze bestemming voorziet ter plaatse in detailhandel en daaraan gerelateerde horeca en dienstverlening (enkel op de begane grond). In de feitelijke situatie is hier een fysiotherapiepraktijk gevestigd. Op basis van de VNG-brochure kan deze praktijk worden aangeduid als 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven'. In een gemengd gebied zijn er voor deze functie geen richtafstanden. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

**Bedrijventerrein (zwart - 5)**

Ten zuidwesten van het plangebied zijn kavels aanwezig met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de gebiedsaanduiding 'categorie a'. Volgens het geldende bestemmingsplan staat deze combinatie uitsluitend bedrijven toe die zijn genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 10 meter. Bedrijven met een maximale richtafstand van 10 meter behoren tot milieucategorie 1 (zie de tabel op pagina 3). In een gemengd gebied zijn er voor deze milieucategorie geen richtafstanden. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

**Bedrijventerrein (oranje - 6)**

Als onderdeel van het bedrijventerrein ten zuidwesten van het plangebied zijn ook kavels aanwezig met de bestemming 'Bedrijventerrein' en de gebiedsaanduiding 'categorie b'. Volgens het geldende bestemmingsplan staat deze combinatie uitsluitend bedrijven toe die zijn genoemd in categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven, voor zover de daarbij behorende grootste afstand niet meer bedraagt dan 30 meter. In de feitelijke situatie is hier onder andere een autogarage gevestigd. In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Autogarage	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0 (stap terug)	0	10 (stap terug)	10	±65 m

Uit voorgaande tabel kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen de autogarage en de ontwikkellocatie op de aspecten geur, geluid en gevaar voldoende groot is om aan de richtafstanden te kunnen voldoen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

**Bedrijf (blauw - 7)**

Ten zuiden van het plangebied, aan de Industrieweg 5, ligt een perceel met de bestemming 'Bedrijf'. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de lijst van bedrijven. De richtafstanden voor deze milieucategorie zijn in gemengd gebied 10 meter. In de feitelijke situatie is op deze kavel echter een groothandel in dierenvoedsel gevestigd. Volgens de VNG-brochure kan dit worden aangeduid als 'Grth in akkerbouwproducten en veevoerders' (milieucategorie 3.1). In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Groothandel in diervoeding	Grth in akkerbouw- producten en vee- voerders	10 (stap terug)	10 (stap terug)	30 (stap terug)	10	±70 m

Uit voorgaande tabel kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen de groothandel en de ontwikkellocatie op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar voldoende groot is om aan de richtafstanden te kunnen voldoen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Sport (roze - 8)*

Ten oosten van het plangebied is een groot gebied bestemd als 'Sport'. Deze gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen - niet zijnde gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine. In dit gebied zijn drie bouwblokken aanwezig. Op één van de drie bouwblokken geldt de aanduiding 'ijsbaan'. Door de aanduiding is er op desbetreffend bouwblok tevens een ijsbaan toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' dient, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan - tevens de feitelijke situatie - rekening gehouden te worden met 'Overdekte kunstijsbanen' (milieucategorie 3.2).

In navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Ijsbaan	Overdekte kunstijs- banen	0	0	50 (stap terug)	50	±150 m

Uit voorgaande tabel kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen het bouwblok met de ijsbaan en de ontwikkellocatie op de aspecten geluid en gevaar voldoende groot is om aan de richtafstanden te kunnen voldoen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor de bouwblokken zonder functie-/gebiedsaanduiding geldt dat er rekening gehouden dient te worden met niet nader geoperationaliseerde sportvoorzieningen. Uitgaande van de maximale mogelijkheden dient hier bijvoorbeeld rekening gehouden te worden met 'Sporthallen' (milieucategorie 3.1). In navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Sportvoor- zieningen	Sporthallen	0	0	30 (stap terug)	0	±37 m

Uit voorgaande tabel kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen de overige twee bouw-  
 blokken en de ontwikkellocatie op het aspect geluid voldoende groot is om aan de richtafstand  
 te kunnen voldoen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het voornemen bestaat om op het Abersonterrein te Olst woningbouw te realiseren. Gelet op  
 het voorgaande onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor alle bedrijvigheid wordt voldaan  
 aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, waardoor ter plaatse van het plangebied een goed  
 woon- en leefklimaat is gewaarborgd én omliggende bedrijvigheid niet onevenredig worden  
 geschaad in desbetreffende ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect bedrijven en milieuzone-  
 ring vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.