



BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

WILLEMSTRAAT, HEERLEN

Opdrachtgever:

HVG Real Estate

Projectnr:

HEE209-0001

Datum:

23 januari 2023

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

WILLEMSTRAAT, HEERLEN

Opdrachtgever:	HVG Real Estate
Projectnr:	HEE209-0001
Rapportnr:	20230123-HEE209-RAP-BMZ 1.0
Status:	Definitief
Datum:	23 januari 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 202323 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veelelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:



Verificatie:



Validatie:



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	SITUATIE	5
3	BEOORDELING	7
3.1	Bedrijven en milieuzonering	7
3.2	Omgevingstype en milieucategorie.....	8
3.3	Milieubelasting vanuit de omgeving	8
3.3.1	Bedrijven in de nabije omgeving.....	8
4	CONCLUSIE.....	10

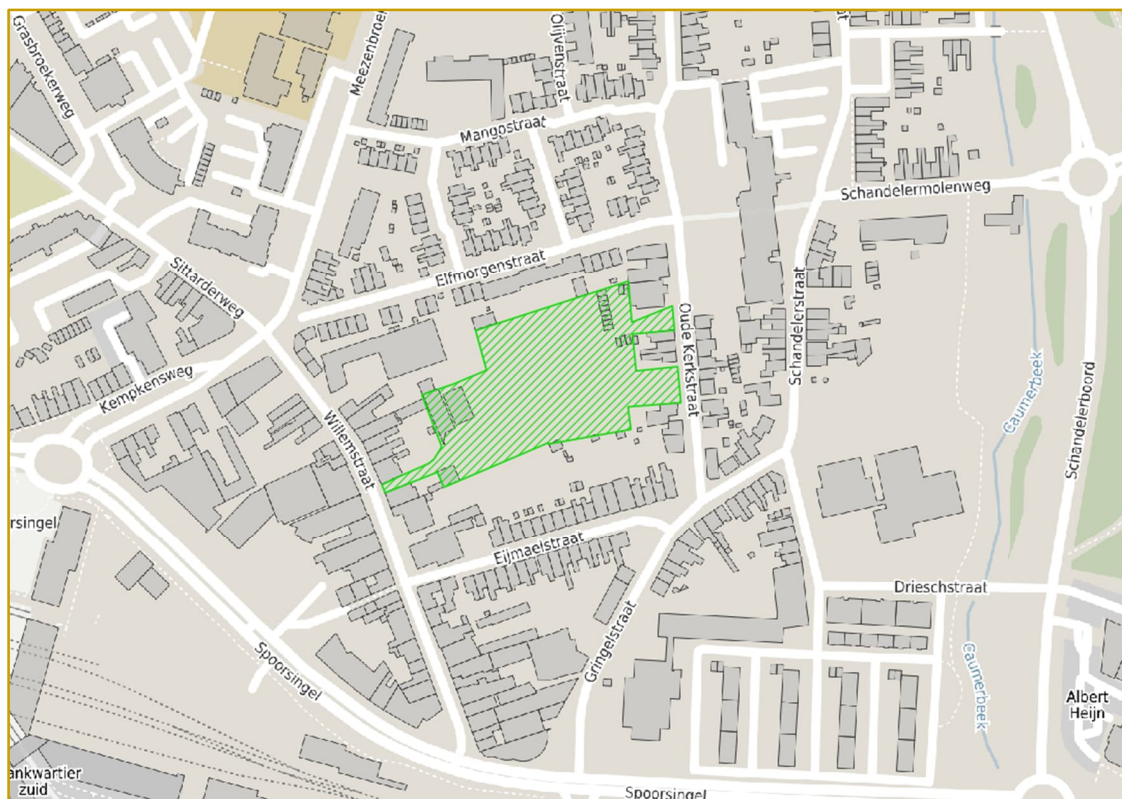
1 INLEIDING

In opdracht van HVG Real Estate is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van 28 woningen en 2 tiny houses aan de Willemstraat in Heerlen. De huidige locatie betreft een voormalige houthandel.

Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt in deze quickscan voor de planlocatie beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. Hierbij wordt gekeken naar de richtafstanden vanuit de omgeving naar de mogelijke woningbouwlocaties binnen het plan. Indien niet wordt voldaan aan de richtafstanden wordt aangegeven voor welke delen van het plan niet wordt voldaan en voor welke milieuaspecten. Tot slot zal in dat geval ook worden aangegeven voor welke delen vervolgonderzoek noodzakelijk is om te bepalen of en onder welke voorwaarden inpassing van het plan is te realiseren.

2 SITUATIE

Het plangebied is gelegen tussen de Willemstraat en Oude Kerkstraat in Heerlen. Binnen dit plangebied is men voornemens om 28 woningen en 2 tiny houses te realiseren. In navolgende afbeeldingen is de situering van het gehele plangebied en de beoogde planindeling weergegeven.



Afbeelding 1 Situering plangebied groen gearceerd (bron: Open Basiskaart)

In navolgende afbeelding is de beoogde indeling van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2 Beoogde planindeling (ontwerp Wauben architecten d.d. 27-01-2022)

3 BEOORDELING

3.1 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009, verder te noemen: de VNG-publicatie), geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied". Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. De te onderscheiden omgevingstypen worden onderstaand nader getypeerd.

Rustige woonwijk en een rustig buitengebied

"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stille gebied of een natuurgebied."

Gemengd gebied

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

In de tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen zoals deze in de VNG-publicatie worden geadviseerd.

Tabel 1 Richtafstanden conform VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten; geur, stof, geluid en gevaar, bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie, wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

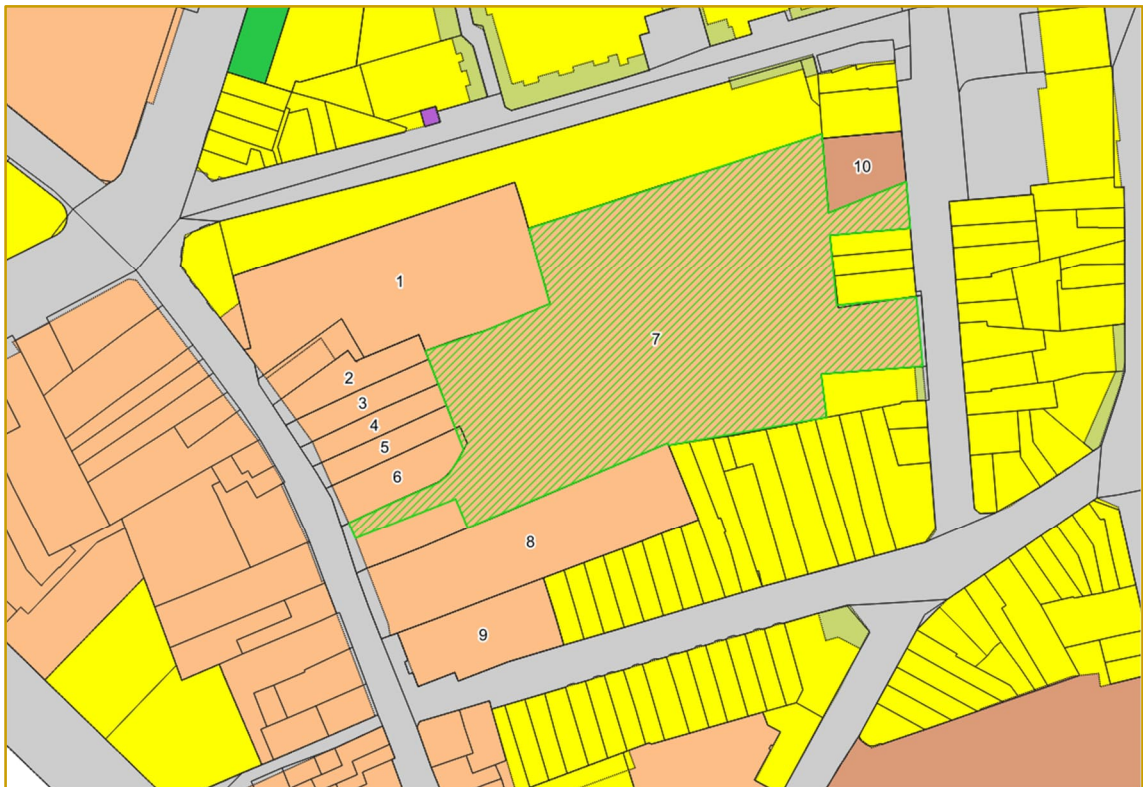
3.2 Omgevingstype en milieucategorie

De omgeving van de planlocatie wordt in de huidige situatie gekenmerkt als gemengd gebied. Aangezien de naastgelegen percelen ook in de beoogde situatie de enkelbestemming gemengd behouden, kan geconcludeerd worden dat de gebiedstypering gemengd blijft.

3.3 Milieubelasting vanuit de omgeving

3.3.1 Bedrijven in de nabije omgeving

Navolgend zijn de bestemmingen conform het vigerende bestemmingsplan 'Heerlen-Stad Noord' vastgesteld d.d. 29-06-2015 in de directe omgeving van het plangebied weergegeven. Relevante locaties zijn genummerd en worden onderstaand behandeld.



Afbeelding 3 Ligging plangebied en in de omgeving aanwezige (bedrijfs-)bestemmingen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1: Dit perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd – 4' en is bestemd voor dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers, bedrijven met ten hoogste milieucategorie 2. Er is geen sprake van een functieaanduiding. Voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

2: Dit perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd – 3' en is bestemd voor dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers, wonen in de vorm van woningen. Er is geen sprake van een functieaanduiding. In gemengd gebied is geen sprake van een richtafstand voor deze functies.

3: Dit perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd – 3' en is bestemd voor dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers, wonen in de vorm van woningen. Er is sprake van een functieaanduiding 'detailhandel'. In gemengd gebied is geen sprake van een richtafstand voor deze functies.

4,5,6: Deze percelen hebben de enkelbestemming 'Gemengd – 3' en zijn bestemd voor dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers, wonen in de vorm van woningen. Er is geen sprake van een functieaanduiding. In gemengd gebied is geen sprake van een richtafstand voor deze functies.

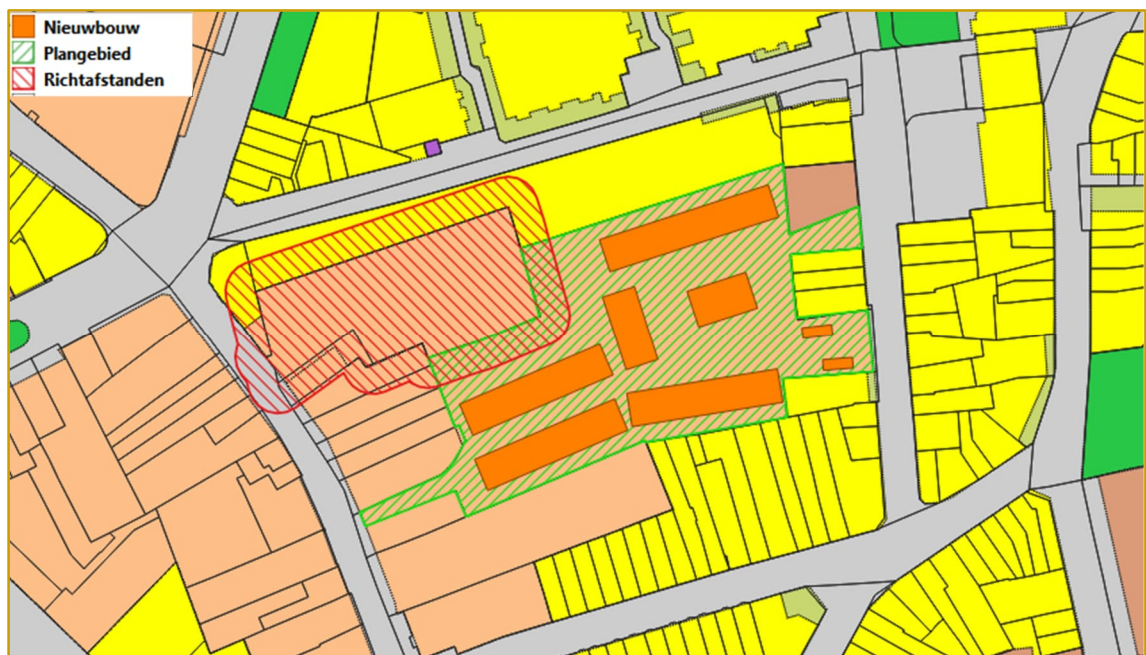
7: Dit perceel betreft het plangebied. Op enkelbestemming 'Gemengd – 4' is wonen niet toegestaan, de huidige bestemming komt derhalve te vervallen.

8: Dit perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd – 3' en is bestemd voor dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers, wonen in de vorm van woningen. Er is geen sprake van een functieaanduiding. In gemengd gebied is geen sprake van een richtafstand voor deze functies.

9: Dit perceel heeft de enkelbestemming 'Gemengd – 3' en is bestemd voor dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid, ateliers, wonen in de vorm van woningen. Er is sprake van een functieaanduiding 'kantoor'. In gemengd gebied is geen sprake van een richtafstand voor deze functies.

10: Dit perceel heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk' en is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Er is geen sprake van een functieaanduiding. In gemengd gebied is geen sprake van een richtafstand voor deze functie.

Navolgende afbeelding geeft de richtafstanden behorende bij de meest nabij gelegen bestemmingen en functies.



Afbeelding 4 Richtafstanden omliggende percelen

Uit afbeelding 4 blijkt dat de richtafstanden van de percelen met de bestemming "bedrijf" reiken tot over de planlocatie. De woningen vallen echter buiten de richtafstanden. De realisatie van de beoogde woningen legt hiermee geen beperkingen op aan de bestaande bedrijvigheid. Daarnaast mag, op basis van de richtafstanden, ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht worden.

Er gelden verder geen beperkingen voor planrealisatie.

4 CONCLUSIE

In opdracht van HVG Real Estate is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van 28 woningen en 2 tiny houses aan de Willemstraat in Heerlen. De huidige locatie betreft een voormalige houthandel.

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. De omgeving van het plangebied is getypeerd als gemengd gebied.

Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstanden van de percelen met de bestemming "bedrijf" reiken tot over de planlocatie, maar niet tot de woningen. Er is derhalve sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. Daarnaast mag, op basis van de richtafstanden, ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht worden.