

Quickscan bedrijven en milieuzonering

Hummeloseweg/Orchideestraat te Zelhem



Inhoudsopgave

1	Algemeen.....	3
2	Ontwikkeling.....	3
3	Typering omgeving projectgebied en uitgangspunten	4
4	Toetsing	5
4.1	<i>Bestemming 'Bedrijf ' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf' (gemeentewerf)</i>	<i>7</i>
4.2	<i>Bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'</i>	<i>7</i>
4.3	<i>Bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 9' (cultuurhistorische molen)</i>	<i>7</i>
4.4	<i>Bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 48' (camperstalling)</i>	<i>9</i>
5	Conclusie	10

1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

2 Ontwikkeling

Het plangebied bevindt zich tussen de Hummeloseweg, de Orchideestraat, de Toonkweg en de Rondweg (N315). Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit landbouwgrond. Aan de randen van het plangebied bevinden zich verschillende bomenrijen. Daarnaast bevindt zich aan de Toonkweg de voormalige gemeentewerf. Tot slot worden er momenteel woningen gerealiseerd aan de Hummeloseweg, ten zuiden van het plangebied. Op onderstaande afbeelding is het plangebied rood omkaderd aangegeven.



Begrenzing plangebied

Onderstaande afbeelding toont een eerste verkenning naar de mogelijke verkaveling binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig schetsontwerp zal in een later stadium verder worden uitgewerkt.



Verkavelingsvoorbeeld herontwikkeling in Zelhem

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het voor de locatie geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan voor de locatie worden vastgesteld. In dat kader is een beoordeling van de in en nabij het plangebied aanwezige milieuzoneringen noodzakelijk.

3 Typering omgeving projectgebied en uitgangspunten

Rondom het projectgebied zijn weinig bedrijven aanwezig. Daarnaast is er veel groen in de omgeving en het merendeel is bestemd als 'Agrarisch'. Zoals op de onderstaande verbeelding te zien is zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch'. Het plangebied sluit aan de noordoost-, oost- en zuidzijde aan op de bebouwde kom van Zelhem waar woningen gesitueerd zijn. Andere zijdes sluiten aan op bospercelen of op de Rondweg. Tevens sluiten de grenzen van het plangebied aan op de gemeentewerf. Tot slot geldt voor een deel van het gebied een molenbiotop.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst'

Gezien de huidige functies en de omliggende functies kan het gebied worden getypeerd als rustige woonwijk, ook gezien de toekomstige inrichting van het plangebied.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG brochure 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.

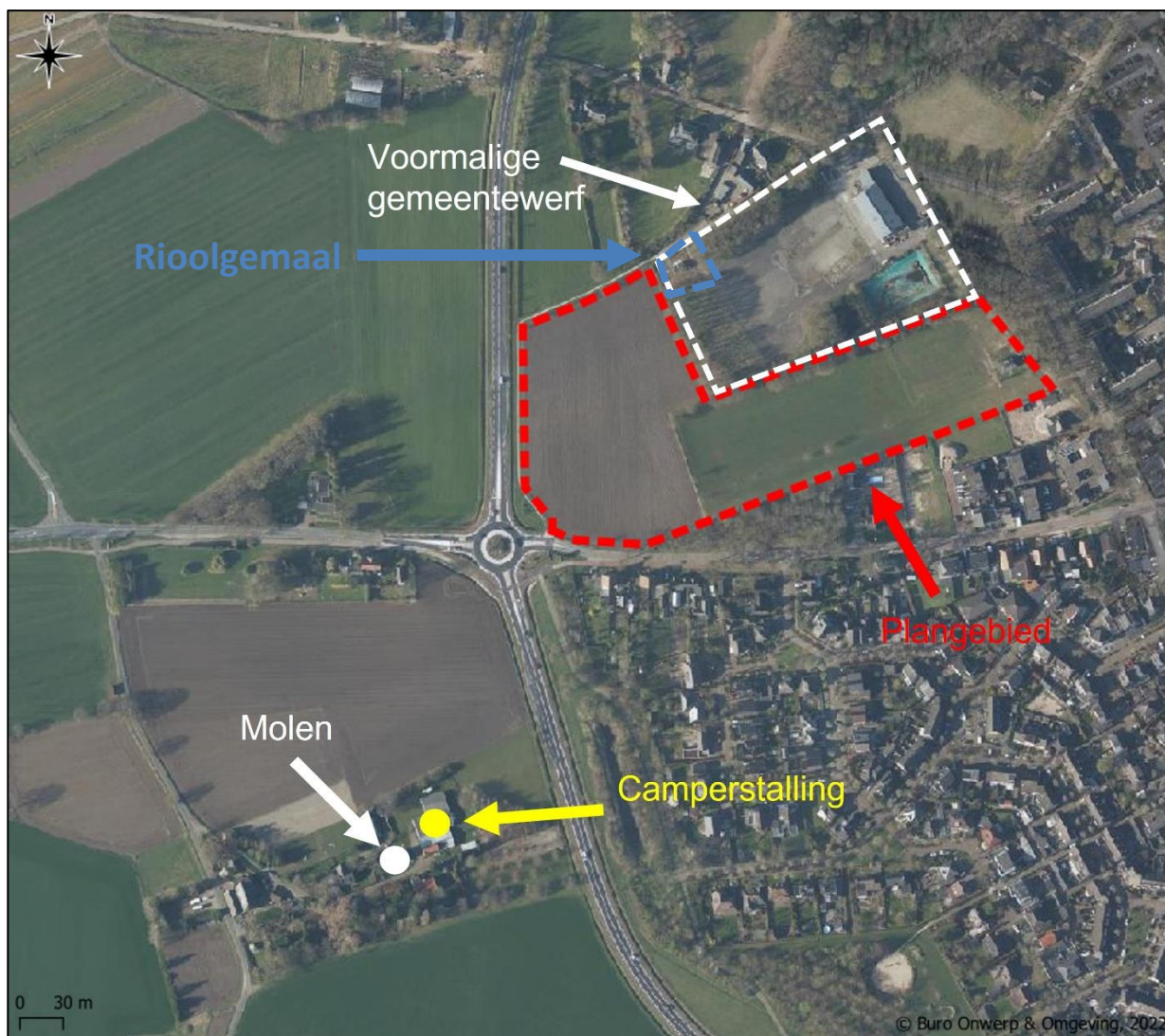
De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure 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.

4 Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van milieuhindergevoelige functies in de vorm van verschillende typen woningen. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich enkele milieuhinderveroorzakende functies.

Adres	Functie
Kampweg, nabij Het Loo 2	Bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf' (gemeentewerf)
Kampweg, nabij Het Loo 2	Bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'
Wiekenweg 3	Bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 9' (cultuurhistorische molen)
Wiekenweg 5	Bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 48' (camperstalling)

Op onderstaande afbeelding worden de locaties van de enkele milieuhinderveroorzakende functies getoond.



Locaties van de milieuhinderveroorzakende functies

4.1 Bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf' (gemeentewerf)

Het perceel nabij de Toonkweg 2 valt met de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gemeentewerf' onder 'Gemeentewerven (afval-inzameldepots)' (SBI-2008: 381). Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
SBI-2008 [381] [Gemeentewerven (afval-inzameldepots)]	30	30	50	30	50	circa 0 m

Voor wat betreft alle aspecten wordt niet voldaan aan de aanbevolen afstand. De grens van het plangebied ligt op de grens van de bestemming 'Bedrijf'. Hiermee is het mogelijk dat er op enkele meters van de grens van de bestemming 'Bedrijf' woningen worden gesitueerd. Om woningbouw binnen de beoogde afstand mogelijk te maken is nader onderzoek noodzakelijk in de vorm van een 'onderzoek industrielaawaai'. Aangezien de gemeentewerf niet meer actief wordt gebruikt, is de ontwikkeling van de gronden niet uitgesloten. Bezien zal moeten worden in hoeverre de gronden van de gemeentewerf, al dan niet gefaseerd, meegenomen kunnen worden in de totaal ontwikkeling.

4.2 Bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'

Een klein deel van het perceel nabij de Toonkweg 2 valt met de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' onder 'Rioolgemalen' (SBI-2008: 3700). Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
SBI-2008 [3700] [Rioolgemalen]	30	0	10	0	30	circa 0 m

Voor wat betreft de aspecten geur en geluid wordt niet voldaan aan de aanbevolen afstand. De grens van het plangebied ligt op de grens van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Hiermee is het mogelijk dat er op enkele meters van de grens van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' woningen worden gesitueerd. Om woningbouw binnen de beoogde afstand mogelijk te maken is nader onderzoek noodzakelijk in het kader van de geurbelasting.

4.3 Bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 9' (cultuurhistorische molen)

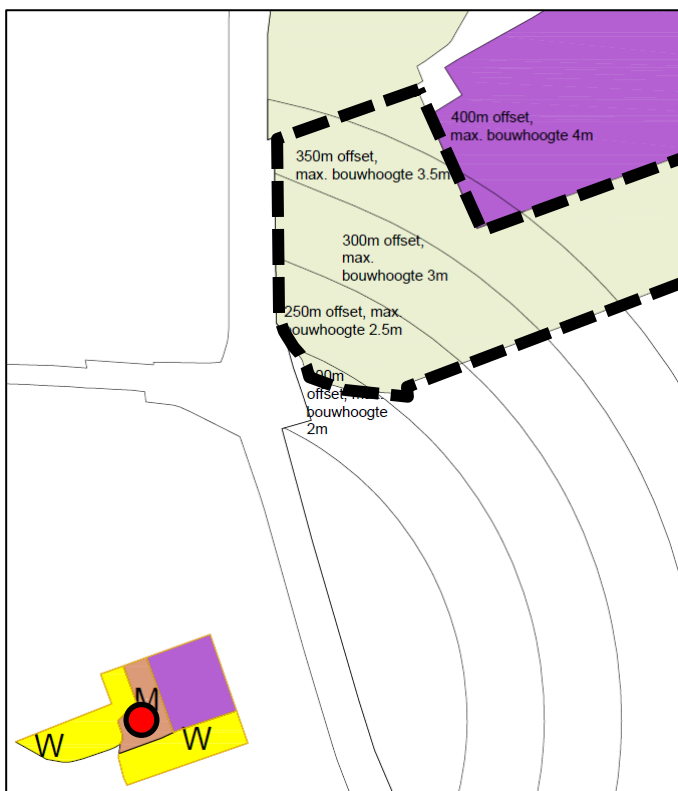
Het perceel aan de Wiekenweg 3 met de bestemming 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 9' valt niet onder een categorie zoals benoemd in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Rondom de cultuurhistorische molenromp bevindt zich echter wel een molenbiotoop.

Deze molenbiotoop ligt deels over het plangebied heen. Voor de molenbiotoop gelden de volgende regels:

- onverminderd het in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mogen geen bouwwerken, worden gebouwd binnen 100 m rond de molen, welke hoger zijn dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- voor de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' binnen een afstand van 100 tot 400 m rond de molen bedraagt de hoogte maximaal 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen, gerekend van de onderste punt van de verticale staande wiek;
- de uitgroeihoogte van beplanting mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van bouwwerken die op grond van het bepaalde onder 1 en 2 is toegestaan.

Het plangebied ligt op meer dan 100 meter van de molen, maar wel binnen de maximale afstand van 400 meter. Voor wat betreft de bouwhoogte van de nieuwe woningen geldt dat er rekening dient gehouden te worden met de bovenstaande regels.

De onderste punt van de verticale staande wiek bedraagt in onderhavig geval circa 0 meter. Dit houdt in dat de bouwhoogte van de nieuwe woningen maximaal de afstand tot de molen gedeeld door 100 bedraagt. Bij een afstand van 300 meter tot de molen bedraagt de maximale bouwhoogte 3 meter. Onderstaande afbeelding laat de verschillende maximale bouwhoogten op verschillende afstanden van de molen zien.



Op nevenstaande afbeelding is het plangebied met een zwarte stippellijn omkaderd, en is de molen met een rode stip aangeduid. Hieruit blijkt dat de maximale bouwhoogte binnen het plangebied dat tevens binnen de molenbiotoop valt, varieert tussen de 2,5 meter en de 4 meter. Voor nieuwe woningen kan worden geconcludeerd dat deze bouwhoogten te minimaal zijn. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels, indien gebleken is dat het oprichten van bouwwerken uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is en er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding van de molenbiotoop. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zal deze ontheffing besproken moeten worden met de gemeente.

4.4 Bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 48' (camperstalling)

Het perceel aan de Wiekenweg 5 valt met de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 48' onder 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' (SBI-2008: 52109). Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand in 'gemengd gebied'	Werkelijke afstand
SBI-2008 [52109] [Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)]	0	0	30	10	10	Circa 230

Voor wat betreft alle aspecten wordt ruimschoots voldaan aan de aanbevolen afstanden. De grens van het plangebied ligt op circa 230 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor een 'rustig buitengebied'

5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voor de camperstallen ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. Bij de gemeentewerf is dit echter niet het geval. Voor wat betreft alle aspecten wordt niet voldaan aan de aanbevolen afstand. De grens van het plangebied ligt op de grens van de bestemming 'Bedrijf', waardoor het denkbaar is dat er woningen binnen enkele meters van de gemeentewerf zullen worden gebouwd. Om woningbouw binnen de beoogde afstand mogelijk te maken is nader onderzoek noodzakelijk in de vorm van een 'onderzoek industrielawaai'. Aangezien de gemeentewerf niet meer actief wordt gebruikt, is de ontwikkeling van de gronden niet uitgesloten. Bezien zal moeten worden in hoeverre de gronden van de gemeentewerf, al dan niet gefaseerd, meegenomen kunnen worden in de totaal ontwikkeling.

Daarnaast blijkt dat voor het rioolgemaal niet wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur en geluid. De grens van het plangebied ligt op de grens van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. Hiermee is het mogelijk dat er op enkele meters van de grens van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' woningen worden gesitueerd. Om woningbouw binnen de beoogde afstand mogelijk te maken is nader onderzoek noodzakelijk in het kader van de geurbelasting.

Tot slot blijkt dat de maximale bouwhoogte binnen het plangebied dat tevens binnen de molenbiotoop valt varieert tussen de 2,5 meter en de 4 meter. Voor nieuwe woningen kan worden geconcludeerd dat deze bouwhoogten te minimaal zijn. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels, indien gebleken is dat het oprichten van bouwwerken uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is en er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding van de molenbiotoop. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied zal deze ontheffing besproken moeten worden met de gemeente.