

MEMO

Milieuzoneringen Lange Wemen



Algemeen

Gevoelige functies, zoals wonen, moeten bij voorkeur niet te dicht bij bronnen van milieubelasting (bedrijven en installaties) gesitueerd worden. Daarom is in beeld gebracht welke functies binnen en in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn en welke milieuzoneringen bij deze functies horen.

Hierbij zijn twee systematieken gevolgd:

1. Milieuzoneringen;
2. Functiemenging.

Aanwezige bedrijven

Voor het bestemmingsplan Lange Wemen is het nodig de bedrijvigheid in en rondom het plangebied op een verantwoorde wijze in te passen in de omgeving. Omgekeerd geldt dat bij gevoelige functies rekening moet worden gehouden met bedrijven. De inpassing dient zodanig plaats te vinden dat in de toekomst geen milieuoverlast ontstaat. De bestaande bedrijven zijn geïnventariseerd met behulp van het milieubedrijvenbestand. Deze lijst is als bijlage bijgevoegd.

1. Milieuzoneringen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dienen de ontwikkelingsbehoeften en belangen integraal te worden afgewogen: welke ruimtelijke behoeften worden bij voorkeur waar en op welke wijze ingevuld. Milieuzonering is daarbij één van de hulpmiddelen. In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een uitgave van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (16 april 2007) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten milieubelastende activiteiten aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van milieugevoelige activiteiten. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De richtafstanden van de belastende activiteiten worden vertaald naar milieuzones. Milieuzones geven gebieden aan waar bepaalde ontwikkelingen mogelijk of juist ongewenst zijn.

Omgevingstypen

De richtafstanden zoals hierboven genoemd zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met een afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied.

De omgeving van het gebied Lange Wemen kan worden aangemerkt als gemengd gebied.

Richtafstanden aanwezige bedrijven in omgeving plangebied

Op basis van een toetsing aan de richtafstanden van het gemengd gebied, gelden voor de in de omgeving van het plangebied aanwezige functies de volgende afstanden:

SBI	Omschrijving	Richtafstand gemengd gebied
52A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0 m
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	0 m
553	Restaurants, cafetaria's	0 m
554	Café's, bars	0 m
74813	Foto- en ontwikkelcentrales	10 m
91331-A	Buurt- en clubhuizen	10 m

Conclusie

De aanwezige bedrijven in de nabijheid van het plangebied zorgen nauwelijks voor milieuzoneringen. Slechts voor drie bedrijven geldt een richtafstand. Dit betreft:

- Stichting Innocent
- Foto Bertelink
- Foto Video Center

De milieuzone van deze bedrijven reikt niet tot in het plangebied.

2.Functiemenging binnen het plangebied

Het gebied Lange Wemen wordt (her-)ontwikkeld tot een gemengd gebied. Binnen dit gebied worden milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging moet worden beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in 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 uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In de bijlage is achter de lijst met bedrijven aangegeven of het bedrijf binnen het plangebied is gelegen of in de directe omgeving. De volgende functies zijn aanwezig binnen het plangebied. In onderstaande tabel is per functie aangegeven welke categorie van toepassing is.

SBI	Omschrijving	Categorie
52112	Supermarkten, warenhuizen	B
553	Restaurants, cafetaria's snackbars, viskramen e.d.	A
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
70-A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
75-A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A

Conclusie

Alle bedrijven binnen het plangebied zijn inpasbaar op basis van de systematiek functiemenging. Bij nieuwe bedrijven dient nagegaan te worden of wordt voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden (bij B: bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies, bij C: idem als B + ontsluiting op de hoofdinfrastructuur).

Bijlage 1 Aanwezige bedrijven in en nabij het plangebied

Bedrijf	Adres	Nr.	SBI	Omschrijving	Binnen Plangebied?
Gemeente Hengelo	Burg. Jansenplein	1	75-A	Overige zakelijke dienstverlening: Kantoren	Ja
Café de Blauwe Engel	Burg. Jansenplein	18	554	Cafés, bars, discotheken	
H.C.R. Stravinsky	Burg. Jansenplein	20	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
Grand café de Twee Wezen	Burg. Jansenplein	23	554	Cafés, bars, discotheken	
't Pleintje/ Rootie Tootie	Burg. Jansenplein	25	554	Cafés, bars, discotheken	
Hotel Nationaal	Burg. Jansenplein	27	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
Café de Rits	Burg. Jansenplein	27A	554	Cafés, bars, discotheken	
Restaurant eetcafé Hisar	Burg. Jansenplein	50	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
Grieks Restaurant Kreta	Burg. Jansenstraat	5	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	Ja
Welbions Winkel-complex nabij nr3	Deldenerstraat	3	70-A	Verhuur van en handel in onroerend goed	Ja
Café Caps	Deldenerstraat	12	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
Rokade	Deldenerstraat	14	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
Flower Power Gift Shop	Deldenerstraat	16	554	Cafés, bars, discotheken	
Stichting Innocent	Deldenerstraat	25	91331-A	Buurt- en clubhuizen	
Deniz Zeegerechten	Lambertuspassage	9	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
Merlijn	Langestraat	16	554	Cafés, bars, discotheken	
Café Blinq	Langestraat	19	554	Cafés, bars, discotheken	
Foto Bertelink	Langestraat	20	74813	Foto- en filmontwikkelcentrales	
Café Het Uurwerk	Langestraat	25	554	Cafés, bars, discotheken	
Café De Peppel	Langestraat	27	554	Cafés, bars, discotheken	
De Bourgondier	Langestraat	29	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
Café Billart Janine	Langestraat	31	554	Cafés, bars, discotheken	
Lambooijhuus	Langestraat	37	554	Cafés, bars, discotheken	
Multivlaai	Thiemsbrug	2	52A	Detailhandel voor zover n.e.g.	
Albert Heijn	Thiemsbrug	19	52112	Supermarkten, Warenhuizen	ja
Parkeergarage Thiemsbrug	Thiemsbrug	33	6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	ja
VOF de Backerie	Thiemsbrug	45	5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	
Restaurant-Croissanterie Thiemsbrug	Thiemsbrug	61	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	ja
Samsam	Wemenstraat	30	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	
Foto-Video Center Hengelo	Wemenstraat	37	74813	Foto- en filmontwikkelcentrales	
Banketbakkerij Maison Gustaf	Wemenstraat	47	5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	
The Bombay Spice	Wemenstraat	59	553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen e.d.	