

Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: Gemeente Oldenzaal

van: SAB

kenmerk: 190186

datum: 16-6-2022

betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering locatie Centraal Parallelstraat e.o te Oldenzaal

Inleiding

De stationsomgeving van Oldenzaal is in ontwikkeling. Als onderdeel van het vernieuwingsplan Stationspark Oldenzaal Centraal, bestaat het voornemen om het gebied tussen de Helmichstraat, de Parallelstraat, de Stakenbeek en de achterzijden van de woningen aan de Boerskottenlaan te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw en de wijziging van een deel van de bedrijfsbestemming naar 'gemengd'. Het betreffen in de huidige situatie in onbruik geraakte bedrijfspercelen. Het restant van de bedrijfsbestemming in de beoogde situatie wordt afgeschaald naar milieucategorie 1.

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet een planologische procedure worden doorlopen. 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 gebruikt¹. 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

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

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, 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. 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)

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt binnen de bebouwde kom van Oldenzaal. Het plangebied is gesitueerd aan de zuidzijde van een spoorlijn, onderdeel van hoofdinfrastructuur. Daarnaast bevinden zich enkele hinderveroorzakende functies in de directe omgeving van het plangebied en wordt tevens een gemengde functie mogelijk gemaakt aan de oostzijde van het plangebied. Dit tezamen maakt dat de eerstelijns bebouwing van het plangebied getypeerd kan worden als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). Voor het overige deel van het plangebied geldt dat sprake is van een rustig woongebied.

Beschrijving beoogde ontwikkeling



Verbeelding bestemmingsplan

De gemeente Oldenzaal is voornemens om het gebied, bekend als Stakenbeek 2^e fase, te herontwikkelen tot hoogwaardig (woon)gebied. Hierbij worden circa 160 woningen en (gemengde) functies van circa 5.000 m² gerealiseerd. De woonbestemming aan de oostzijde is conserverend. Voor de gronden 'Gemengd' is in deze BMZ van milieucategorie 2 uitgegaan als hoogste milieucategorie. De bedrijfsbestemming maakt activiteiten mogelijk die onder milieucategorie 1 vallen. Er zijn twee varianten gemaakt betreffende de inrichting. inrichtingsvariant 1 is met behoud van het bedrijfspand binnen de bestemming gemengd, en één inrichtingsvariant met sloop van dat pand.

Binnen het plangebied zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, zodat op deze locaties ook getransformeerd kunnen worden naar wonen.

Ter plaatse van de bedrijfsbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij de

bestaande bedrijfspanden omgezet kunnen worden naar woningen. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan tevens in de gemengde gebied plaats gemaakt worden voor woningen. Ditzelfde geldt voor de kantoorfuncties aan de noordzijde. Hier worden in eerste instantie geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 120 woningen, inclusief wijzigingsbevoegdheid betreffen dit maximaal 158 woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is. Andere mogelijke hinderveroorzakende functies worden mogelijk gemaakt.

Gemengd

Het gemengde gebied kan wel functies mogelijk maken welke hinderveroorzakend zijn. In het plangebied zijn een kinderdagverblijf en een sportschool als maximale planologische mogelijkheid gehanteerd. Een hogere milieucategorie dan 2 wordt echter niet mogelijk gemaakt. Een paar activiteiten van milieucategorie 2 hebben een richtafstand van 10 meter voor gevaar. Eén daarvan wordt als worstcase scenario hieronder gehanteerd.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
			geur	stof	geluid	gevaar
Farmaceutische produktenfabrieke n: - verbandmiddelenfabrieke n: -	Farmaceutische produktenfabrieke n: - verbandmiddelenfabrieke n: -	2	0	0	10	10

Milieucategorie 2 met een eerstelijns bebouwing aan te merken als 'gemengd gebied' betekent een richtafstand van 10 meter. Onder milieucategorie 2 vallen geen bedrijven met richtafstanden van 30 meter in gemengd gebied. Indien er derhalve 10 meter afstand zit tussen de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object is een nadere beschouwing in het kader van bedrijven- en milieuzonering niet benodigd. Hier kan in het ontwerp rekening mee worden gehouden. Zo niet, dient ten tijde van de omgevingsvergunning een eventueel nader onderzoek te worden uitgevoerd ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen. Het type onderzoek is afhankelijk van de overlap van de richtafstand (geur, stof, geluid en/of gevaar) overeenkomstig met de daadwerkelijke bedrijfsfunctie.

Voor enkele van de reeds bestaande woningen in het oosten van het plangebied wordt een afstand van 10 meter niet gehaald. In de huidige situatie kent het beoogde gemengde gebied echter een bedrijfsbestemming. De beoogde situatie is daarmee minder hindergevend dan de reeds planologisch geldende situatie. Een nadere beschouwing voor de bestaande woningen is daarom niet noodzakelijk

Kantoor

In het noordwesten van het plangebied bevinden zich in de huidige situatie reeds twee kantoorpanden. In de navolgende tabel volgt deze functie binnen de ontwikkellocatie met de bijbehorende omschrijving uit de VNG-brochure en de bijbehorende milieucategorie.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
			geur	stof	geluid	gevaar
Kantoren	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1	0	0	10 → 0	0

Uit de bovenstaande tabel volgt dat sprake is van een richtafstand van de kantoren in het plangebied die maximaal 0 meter bedraagt in een gemengd gebied. Hierbij wordt per definitie voldaan aan deze afstand. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende hindergevoelige functies (woningen) is daarmee voldoende gewaarborgd. Een nadere beschouwing is niet benodigd.

Bedrijf

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich in de toekomstige situatie een bedrijfsbestemming. De beoogde situatie is milieucategorie 1. Deze bestemming wordt ingesloten tussen een woon- en een gemengde bestemming. Daarom wordt hieronder gebruik gemaakt van de richtafstanden van een gemengd gebied (een stap terug behalve bij het aspect 'gevaar'). Een heel beperkt aantal functies van milieucategorie 1 heeft een richtafstand van 10 meter bij gevaar. Dit is bijvoorbeeld het geval voor een bakkerij.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
			geur	stof	geluid	gevaar
Bakkerij	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1	0	0	0	10

Uit de voorgaande tabel volgt dat sprake is van een richtafstand voor deze bedrijven die maximaal 10 meter bedraagt in een gemengd gebied. De meest nabije hindergevoelige functie (de bestaande woningen, het woongebied en wellicht woningen onder de bestemming 'Gemengd') bevinden zich binnen de richtafstand van de bedrijfsbestemming. De dichtstbijzijnde woningen zijn die aan de Boerskottenlaan nummer 24 en 28. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstanden volgens de VNG-publicatie. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende hindergevoelige functies is daarmee niet voldoende gewaarborgd.

Nadere beschouwing

De bestaande bedrijfspanden staan op het moment van schrijven leeg. Er is daarom geen nader onderzoek op dit moment benodigd. Twee opties zijn nader toegelicht voor deze bestemming.

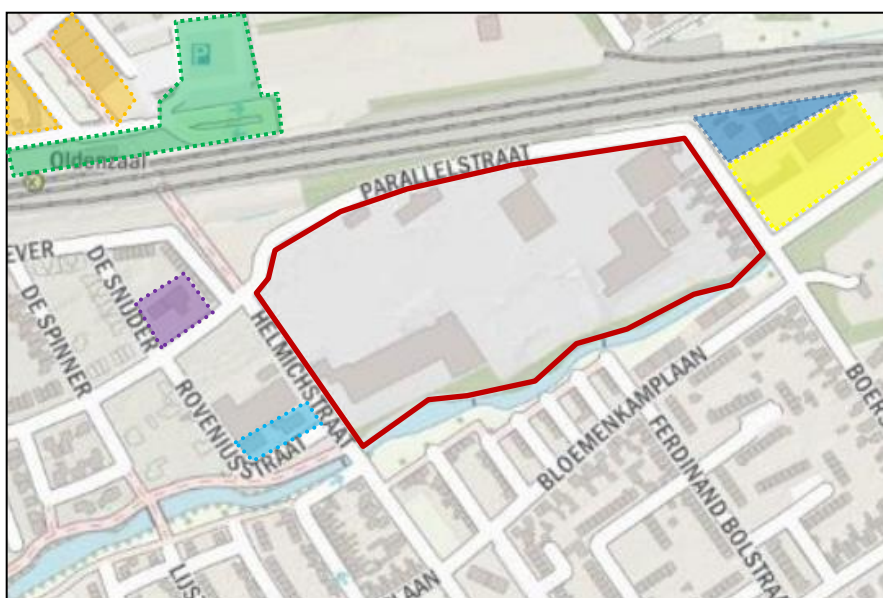
1. De bedrijfsbestemming maakt de hierboven genoemde activiteiten mogelijk. Er dient ten tijde van de omgevingsvergunning een nader onderzoek naar industrielawaai te worden uitgevoerd ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen. Voor de andere aspecten is een onderzoek niet uit te sluiten, maar het wordt op het eerste

gezicht niet benodigd.

- Op dit moment is de exacte invulling van het plangebied nog onbekend. Een hogere milieucategorie dan 1 wordt echter niet mogelijk gemaakt. Milieucategorie 1 met een eerstelijns bebouwing aan te merken als 'gemengd gebied' betekent meestal een richtafstand van 0 meter (kantoren, artsenpraktijken...). Hier kan in het ontwerp rekening mee worden gehouden. Zo niet, dient ten tijde van de omgevingsvergunning een eventueel nader onderzoek te worden uitgevoerd ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen. Het type onderzoek is afhankelijk van de overlap van de richtafstand (geur, stof, geluid en/of gevaar) overeenkomstig met de daadwerkelijke bedrijfsfunctie. Hoogstwaarschijnlijk betreft dit een geluidsonderzoek.

Hinder van 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. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het geldende bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien gevestigd zijn, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woningbouw is hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies.



Bedrijvigheid rondom plangebied (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Maatschappelijk (donkerblauw)

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een perceel met de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen; educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. De maatschappelijke voorzieningen zijn daarmee over het algemeen maximaal

te categoriseren onder milieucategorie 2 waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter tot een rustig woongebied. Hieraan wordt voldaan.

In de feitelijke situatie blijkt ter plaatse een dierenpension gevestigd te zijn. Daarmee valt deze gronden onder milieucategorie 3.2.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
			geur	stof	geluid	gevaar
Dierenasiel	Dierenasiels en -pensions	3.2	10	0	50	0

Het wijzigingsgebied waar fysiek daadwerkelijk nieuwe woningen (bestemming woongebied) mogelijk kunnen worden gemaakt ligt op circa 38 meter afstand. Uit de voorgaande tabel volgt dat sprake is van een richtafstand voor deze activiteit die maximaal 50 meter bedraagt in een gemengd gebied. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstanden volgens de VNG-publicatie. Indien geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt binnen de richtafstand kan op basis van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek benodigd zijn. Aangezien de kern van het woongebied als rustig woongebied wordt beschouwd, wordt onderzoek naar industrielawaai beoogd tot een afstand van 100 meter van het dierenpension/perceel.

Nadere beschouwing

Een akoestisch onderzoek van het dierenpension naar de omgeving toe⁴ is in 2018 uitgevoerd. Op basis daarvan heeft de gemeente maatwerkvoorschriften⁵ verleend aan het dierenpension. Deze zijn nog van toepassing. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting getoetst is aan de woningen die zich aan de noordzijde van het spoor bevinden. Er kan derhalve redelijkerwijs worden gesteld dat de geluidbelasting voor de bestaande woningen aan de Boerskottenlaan voldoet aan de geldende grenswaarden. Het plan maakt geluidgevoelige objecten mogelijk op een grotere afstand van het dierenpension dan de bestaande woningen. Daarmee is een nadere toetsing aan industrielawaai afkomstig uit het dierenpension niet benodigd.

Bedrijf (licht blauw)

Ten westen van het plangebied bevindt zich een perceel (Helmichstraat 20) met de bestemming 'Bedrijf', in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - stukadoorsbedrijf'. De gronden zijn daarmee bestemd voor bedrijven in de categorie 1, alsmede een stukadoorsbedrijf. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, en tevens de feitelijke situatie, dient te worden uitgegaan van een stukadoorsbedrijf (milieucategorie 2), waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter tot een rustig woongebied en 10 meter tot een

⁴ Bijvoets Bouw- en geluidsadviesing (2018) geluidbelasting in de omgeving van dierentehuis Oost Twente Boerskottenlaan 33 te Oldenzaal, opdrachtnummer 17.252 3 januari 2018

⁵ Het Activiteitenbesluit bevat algemene regels voor milieubelastende activiteiten. Soms is het niet mogelijk om algemene regels op te stellen die in alle gevallen redelijk zijn. Daarom bevat het Activiteitenbesluit de mogelijkheid om in bepaalde gevallen van de algemene regels af te wijken met maatwerkvoorschriften.

gemengd gebied. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 20 meter. Aangezien bij de eerstelijns bebouwing aan deze zijde sprake is van gemengd gebied wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand van 10 meter. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Bedrijf (paars)

Ten westen van het plangebied bevindt zich een perceel (Bisschop Balderikstraat 45-47) met de bestemming 'Bedrijf', in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf'. De gronden zijn daarmee bestemd voor bedrijven in de categorie 1, alsmede een installatiebedrijf. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, en tevens de feitelijke situatie, dient te worden uitgegaan van een installatiebedrijf (milieucategorie 2), waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter tot een rustig woongebied en 10 meter tot een gemengd gebied. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 50 meter, waarmee wordt voldaan aan de indicatieve richtafstanden. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Verkeer - Railverkeer (groen)

Ten noordwesten van het plangebied zijn hebben de gronden de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor het railverkeer, (openbare) verkeer- en verblijfsdoeleinden en groenvoorzieningen, één en ander met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met daaraan ondergeschikt lichte horeca. Doorgaans betreft een dergelijke verkeersbestemming geen hinderveroorzakende functie in het kader van bedrijven en milieuzonering. Aangezien ter plaatse van deze bestemming bouwvlakken aanwezig zijn worden in dit geval hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt. Zo dient rekening gehouden te worden met 'Spoorwegen - Stations' (milieucategorie 3.2). In de feitelijke situatie is ter plaatse het treinstation van Oldenzaal aanwezig. Voor een dergelijke functie geldt een indicatieve richtafstand van 100 meter in een rustig woongebied en 50 meter in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen het treinstation en de ontwikkellocatie circa 140 meter bedraagt wordt voldaan aan de benodigde richtafstanden. Daarmee worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Gemengd (oranje)

Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich twee stroken met de bestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, horeca (onder voorwaarden), zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, bedrijfsactiviteiten (onder voorwaarden), groenvoorzieningen, parkeren en bijbehorende bebouwing. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een horeca activiteit uit de milieucategorie 2, waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter in een rustig woongebied en 10 meter in gemengd.

De afstand tussen deze gronden en het plangebied bedraagt circa 200 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de indicatieve richtafstanden en worden deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en is ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Manege (geel)

Aan de Boerskottenlaan 35 is een manege gesitueerd. Op basis van de VNG-brochure kan een dergelijke inrichting worden gezien als een milieucategorie 3.1 bedrijf. Hiervoor gelden indicatieve richtafstanden van 50 meter in een rustig woongebied en 30 meter in gemengd gebied. De gronden voor de te ontwikkelen woongebieden bevinden zich op circa 100 meter afstand van het plangebied, waarmee per definitie wordt voldaan aan de richtafstanden. Nader onderzoek is in dit kader niet benodigd.

Het wijzigingsgebied waar na de te volgen procedure fysiek nieuwe woningen mogelijk kunnen worden gemaakt ligt echter op circa 38 meter afstand. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter in een rustig woongebied. Conform de VNG-brochure is voor een manege enkel sprake van een richtafstand van 50 meter voor het aspect geur, zoals onderstaande tabel weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (rustig woongebied)			
			geur	stof	geluid	gevaar
Manege	Maneges	3.1	50	30	30	0

Voor de aspecten stof, geluid en gevaar gelden richtafstanden van respectievelijk 30, 30 en 0 meter. Daaraan wordt voldaan. Voor het aspect geur geldt dat tussen het wijzigingsgebied en de manege reeds bestaande woningen zijn gesitueerd. De bestaande woningen zijn daarin maatgevend. De manege wordt daarom niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Een nadere beschouwing is niet benodigd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien voor het aspect geur van de manege niet wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure. Tussen het plangebied en de manege zijn echter reeds bestaande woningen gesitueerd. De bestaande woningen zijn daarin maatgevend. De manege wordt daarom niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Er wordt ook niet voldaan aan de richtafstand van geluid voor het dierenpension. Een akoestisch onderzoek van het dierenpension naar de omgeving toe⁶ werd in 2018 uitgevoerd. Op basis daarvan heeft de gemeente maatwerkvoorschriften⁷ verleend aan het dierenpension.

⁶ Bijvoets Bouw- en geluidsadviesing (2018) geluidbelasting in de omgeving van dierentehuis Oost Twente Boerskottenlaan 33 te Oldenzaal, opdracht nummer 17.252 3 januari 2018

⁷ Het Activiteitenbesluit bevat algemene regels voor milieubelastende activiteiten. Soms is het niet

Tussen het plangebied en het dierenpension zijn echter reeds bestaande woningen gesitueerd. De bestaande woningen zijn daarin maatgevend. Het dierenpension wordt daarom niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Het gemengde gebied en de bedrijfsbestemming waarvoor tevens een wijzigingsgebied voor wonen wordt opgenomen kunnen functies mogelijk maken welke hinderveroorzakend zijn. Indien 10 meter afstand zit tussen de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van de toekomstige woningen is een nadere beschouwing in het kader van bedrijven- en milieuzonering niet benodigd. Hierbij wordt uitgegaan van een eerstelijns bebouwing 'gemengd gebied' en dat er geen bedrijf¹⁰ wordt toegestaan waarvan gevaar een richtafstand van 10 meter kent¹¹. Hier kan in het ontwerp rekening mee worden gehouden. Zo niet, dient ten tijde van de omgevingsvergunning een eventueel nader onderzoek te worden uitgevoerd ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen. Het type onderzoek is afhankelijk van de overlap van de richtafstand (geur, stof, geluid en/of gevaar) overeenkomstig met de daadwerkelijke bedrijfsfunctie.

Tot slotte kan voor alle overige functies worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Voor de omliggende functies geldt daarom dat deze functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarmee niet noodzakelijk.

mogelijk om algemene regels op te stellen die in alle gevallen redelijk zijn. Daarom bevat het Activiteitenbesluit de mogelijkheid om in bepaalde gevallen van de algemene regels af te wijken met maatwerkvoorschriften.

¹⁰ Groothandel in munitie, of kunstmeststoffen, of natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk of een afvalverwerkingsbedrijven van verwerking fotochemisch en galvano-afval.

¹¹ Richtafstanden van gevaar kunnen niet verlaagd worden.