

Quickscan bedrijven en milieuzonering

Malkenschoten 9, Apeldoorn



Quickscan bedrijven en milieuzonering

Malkenschoten 9, Apeldoorn

Gemeente Apeldoorn

Opdrachtgever: De Bunte Vastgoed Oost B.V.

Projectnummer: 3532.01

Datum: 6 april 2023

Projectleider: Dhr. J. Heerink

Opdrachtnemer: Buro Ontwerp & Omgeving

Velperweg 157
6824 MB Arnhem
Postbus 2033
6802 CA Arnhem

info@ontwerpenomgeving.nl
www.ontwerpenomgeving.nl



INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Doel van het onderzoek	2
2	Typering omgeving projectgebied en uitgangspunten	3
3	Toetsing	5
3.1	Kinderparadijs Malkenschoten, Dubbelbeek 4	6
3.2	ZERO55, Dubbelbeek 52	7
3.3	Appartementen 's Heeren Loo, Dubbelbeek 38,40 en 42.....	8
3.4	Dubbelbeek ongenummerd.....	9
3.5	Malkenschoten 11 en 13	10
3.6	Kermisbedrijf Malkenschotenhof	11
3.7	Malkenschoten 5A en B.....	12
3.8	Malkenschoten 3	13
4	CONCLUSIE	14

Bijlagen

Bijlage 1: Ligging van de contouren van de richtafstanden in de huidige feitelijke situatie

Bijlage 2: Ligging van de contouren van de richtafstanden in de maximale planologische situatie

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Malkenschoten 9 in Apeldoorn is in de huidige situatie een tuincentrum met bedrijfswoning gevestigd. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan grondgebonden woningen te realiseren. De bedrijfswoning wordt niet gesloopt. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van de woningen weergegeven.



Globale ligging projectgebied

1.2 Doel van het onderzoek

Rondom de ontwikkeling liggen diverse bedrijven. Voor de realisatie van nieuwe woningen nabij bedrijven moet aan twee voorwaarden worden voldaan;

- een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor de nieuwe woningen
- geen van de bestaande omliggende bedrijven wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven op deze twee voorwaarden.

2 Typering omgeving projectgebied en uitgangspunten

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

Gemengde gebieden zijn 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 situatieschets voor de bedrijfsmatige activiteit aangeduide deel tot aan de gevel van de woningen, gelegen buiten het betreffende perceel.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn uit 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 afstandsstep);
- 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 desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld als de activiteit zich binnen zones met een verschillende milieucategorie bevindt;
- de richtafstanden lopen op naarmate 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 met één afstandsstep worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Echter voor het aspect gevaar mag de richtafstand bij een gemengd gebied niet zonder meer met 1 afstandsstep worden verlaagd. 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.

Rondom het projectgebied zijn diverse functies aanwezig. Zoals op de navolgende uitsnede van de situatieschets van het geldende bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen' (vastgesteld op 13 juni 2013) te zien is, zijn de aangrenzende percelen bestemd voor 'Wonen', 'Bedrijf', 'Recreatie – Dagrecreatie', 'Gemengd – 3' en 'Horeca – 1'. Daarnaast zijn in de omgeving van het projectgebied ook gronden aangewezen voor agrarisch gebruik. Hierdoor is in de omgeving van het projectgebied sprake van een menging van bedrijven en wonen. Het projectgebied kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen'

3 Toetsing

Voorliggende ontwikkeling voorziet in toevoeging van milieuhindergevoelige functies in de vorm van verschillende typen woningen. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich verschillende milieuhinder veroorzakende functies. Functies verder dan 50 meter zijn niet in deze quickscan meegenomen, omdat deze functies met zoneringen geen invloed hebben op het projectgebied. Er is wel gekeken naar specifieke functies met een grotere afstand die wél invloed zouden kunnen hebben op het projectgebied. In de omgeving van het projectgebied zijn de volgende functies aanwezig:

Adres	Huidige feitelijke gebruik
Dubbelbeek 4	Kinderparadijs Malkenschoten
Dubbelbeek 52	ZERO55
Dubbelbeek 38, 40 en 42	appartementen voor zorgverleners 's Heeren Loo
Dubbelbeek ongenummerd	Bestemming 'Horeca 1', functieaanduiding: 'specifieke vorm van horeca – pension'
Malkenschoten 11 en 13	Woningen
Malkenschotenhof	Opslag kermisbedrijf
Malkenschoten 5A en B	Bestemming 'Bedrijf' met maximale bedrijfscategorie 2
Malkenschoten 3	Bestemming 'Bedrijf' met maximale bedrijfscategorie 2

In de onderstaande paragrafen zijn per adres de aanbevolen hindercontouren voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar weergegeven, met het oog op hun afstand in een gemengd gebied.

In bijlage 1 zijn de contouren van de richtafstanden weergegeven in de huidige feitelijke situatie.

In bijlage 2 zijn de contouren van de richtafstanden weergegeven in de maximale planologische situatie.

3.1 Kinderparadijs Malkenschoten (Dubbelbeek 4, Kadastraal perceel gemeente Apeldoorn, sectie AD, nummer 5244)

‘Kinderparadijs Malkenschoten’ valt onder ‘Kinderboerderijen’ (SBI-2008: 91041). Tevens zijn horecavoorzieningen in het ‘Kinderparadijs’ aanwezig en mogen er evenementen worden georganiseerd.

Op basis van het bestemmingsplan ‘Malkenschoten-Kayersmolen’ is een bestemming ‘Recreatie -Dagrecreatie’ toegestaan. De huidige invulling van het perceel kan dan ook worden gezien als de planologische maximale invulling van perceel Dubbelbeek 4. Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Grootste afstand in ‘gemengd gebied’ in meters					Werkelijke afstand in meters	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Nieuwe woningen	Bestaande woningen
Kinderboerderij (SBI-2008: 91041)	10	0	10	0	10	11	7,5 (Dubbelbeek 40)
Restaurants, cafetaria's, snackbars (SBI-2008: 561)	0	0	0	0	0		

Conclusie

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de richtafstanden van 10 meter tot Kinderparadijs Malkenschoten.

De bestaande woningen Dubbelbeek 40 liggen binnen de richtafstanden van 10 meter van Kinderparadijs Malkenschoten. De bestaande woningen Dubbelbeek 40 zijn zowel in de huidige als de toekomstige situatie maatgevend voor Kinderparadijs Malkenschoten. De nieuwe woningen vormen dan ook geen beperking voor de toekomstige bedrijfsvoering van Kinderparadijs Malkenschoten.

3.2 ZERO55 (Dubbelbeek 52)

'ZERO55' is een amusementshal met een outdoor kartbaan. Dit bedrijf valt binnen meerdere bedrijfscategorieën. Op de kartbaan wordt gebruik gemaakt van elektrische karts. De Omgevingsdienst Veluwe IJssel heeft aangegeven dat ZERO55 een vergelijkbare hinder heeft als een milieucategorie 2-bedrijf.

Op basis van bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen' zijn sportvoorzieningen met een maximaal bedrijfscategorie 3.1 toegestaan. Uit bijlage 4 van dit bestemmingsplan zijn de grootste richtafstanden van de toegelaten sportvoorzieningen geselecteerd. Deze grootste afstanden geven de maximale planologische situatie weer.

Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Grootste afstand in 'gemengd gebied' in meters					Werkelijke afstand in meters	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Nieuwe woningen	Bestaande woningen
Feitelijke bedrijfscategorie	10	10	10	30	30	105	2 (Bouwvlak woonwagens Malkenschotenhof)
Maximaal planologische situatie o.b.v. bestemmingsplan	30 (maneges)	10 (maneges)	30 (sporthallen)	50 (kunstsibanen)	50		

Conclusie

Bij de nieuwe woningen wordt voldaan aan de richtafstanden van 30 meter tot ZERO55.

De bestaande woonwagens Malkenschotenhof liggen binnen de richtafstanden van 30 meter van ZERO55. De bestaande woonwagens Malkenschotenhof zijn zowel in de huidige als in de toekomstige situatie maatgevend voor ZERO55. De nieuwe woningen vormen dan ook geen beperking voor de toekomstige bedrijfsvoering van ZERO55.

3.3 Appartementen 's Heeren Loo (Dubbelbeek 38, 40 en 42)

Op de percelen Dubbelbeek 38, 40 en 42 zijn appartementen gerealiseerd voor zorgaanbieders (verpleegkundigen, dokters, enz.). Deze appartementen hebben een woonfunctie.

Op basis van bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen' zijn sportvoorzieningen met een maximaal bedrijfscategorie 3.1 toegestaan. Uit bijlage 4 van dit bestemmingsplan zijn de grootste richtafstanden van de toegelaten sportvoorzieningen geselecteerd. Deze grootste afstanden geven de maximale planologische situatie weer. Wel zorgt het appartementencomplex op perceel Dubbelbeek 40 voor een beperking van de maximale planologische mogelijkheden van het perceel.

Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Grootste afstand in 'gemengd gebied' in meters					Werkelijke afstand in meters	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Nieuwe woningen	Bestaande woningen
Woningen	0	0	0	0	0	18	21 (Bouwvlak woonwagens Malkenschotenhof)
Maximaal planologische situatie o.b.v. bestemmingsplan	30 (maneges)	10 (maneges)	30 (sporthallen)	50 (kunstskibanen)	50	18	21 (Dubbelbeek 38, 40 en 42)

Conclusie

Op perceel Dubbelbeek 40 is een appartementencomplex (gevoelig object) toegestaan. Woningen hebben geen richtafstand op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. De appartementen op perceel Dubbelbeek 40 zorgen dan ook niet voor belemmering van de realisatie van de nieuwe woningen.

De maximaal planologische situatie wordt beperkt door appartementencomplex Dubbelbeek 38, 40 en 42. Praktisch gezien kan zich door de aanwezigheid van het appartementencomplex op de rest van het perceel een bedrijf met bedrijfscategorie 1 vestigen.

3.4 Dubbelbeek ongenummerd (perceel met bestemming 'Horeca 1' met functieaanduiding: 'specifieke vorm van horeca – pension')

Het onbebouwde perceel "Dubbelbeek ongenummerd" valt op basis van bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen' met bestemming 'Horeca 1' en de functieaanduiding: 'specifieke vorm van horeca – pension' onder 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoord en congrescentra' (SBI-2008: 464, 5510). Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Grootste afstand in 'gemengd gebied' in meters					Werkelijke afstand in meters	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Nieuwe woningen	Bestaande woningen
Hotels en pensions met keuken conferentieoord en congrescentra (SBI-2008: 5510)	0	0	0	0	0	10	9 (Dubbelbeek 38, 40 en 42)
Maximaal planologische situatie o.b.v. bestemmingsplan	0	0	0	0	0		

Conclusie

Bij de nieuwe en de bestaande woningen wordt voldaan aan de richtafstanden voor een hotel. Wel liggen de bestaande woningen (Dubbelbeek 38, 40 en 42) op een kortere afstand van bestemming 'Horeca 1' dan de nieuwe woningen. De bestaande woningen (Dubbelbeek 38, 40 en 42) worden dan ook maatgevend voor het nieuwe hotel.

3.5 Malkenschoten 11 en 13

Bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen' maakt op percelen Malkenschoten 11 en 13 de opslag van kermisattracties mogelijk. Deze activiteit kan worden aangemerkt als 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' (SBI-2008: 52109).

Op luchtfoto's is te zien dat op de percelen Malkenschoten 11 en 13 geen opslag van kermisattracties plaatsvindt. Ook is bij de Omgevingsdienst¹ geen melding bekend van een bedrijf op deze twee percelen. Op de percelen Malkenschoten 11 en 13 zijn bij de Kamer van Koophandel² geen bedrijven ingeschreven. In de huidige situatie zijn op de percelen Malkenschoten 11 en 13 twee burgerwoningen aanwezig.

Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Grootste afstand in 'gemengd gebied' in meters					Werkelijke afstand in meters	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Nieuwe woningen	Bestaande woningen
Woningen 11 en 13	0	0	0	0	0	8	0
Maximaal planologische situatie o.b.v. bestemmingsplan	0	0	10	0	10		(woonbestemming op Malkenschoten-hof)

Conclusie

In de huidige feitelijke situatie zijn op de percelen Malkenschoten 11 en 13 twee woningen, zonder bedrijven, aanwezig. Woningen hebben geen richtafstand op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. In de feitelijke situatie vindt dan ook geen overschrijding van de richtafstanden plaats.

Op basis van het bestemmingsplan bedraagt de richtafstand 10 meter. Bij de nieuwe woningen wordt in de maximale planologische situatie niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Echter gezien de afstand (0 meter) van de bestaande woning Malkenschoten 13 tot perceel Malkenschoten 11 is de huidige woning Malkenschoten 13 maatgevend voor de bedrijfsmogelijkheden op perceel Malkenschoten 11.

¹ Meldingen gepubliceerd door de Gelderse Omgevingsdiensten <https://www.igoview.nl>

² www.kvk.nl

3.6 Kermisbedrijf Malkenschotenhof (13, 15 en 17)

Aan de Malkenschotenhof is de opslag van een kermisbedrijf gevestigd. Op deze percelen vindt de opslag van kermisattracties plaats. Deze activiteit kan worden aangemerkt als 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' (SBI-2008: 52109).

Bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen' maakt op deze locatie de opslag van kermisattracties mogelijk. Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Grootste afstand in 'gemengd gebied' in meters					Werkelijke afstand in meters	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Nieuwe woningen	Bestaande woningen
Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' (SBI-2008: 52109	0	0	10	0	10	30	10 (Malkenschoten 13)
Maximaal planologische situatie o.b.v. bestemmingsplan	0	0	10	0	10		

Conclusie

Bij de nieuwe en de bestaande woningen wordt voldaan aan de richtafstanden voor de opslag van kermisattracties.

Wel liggen de bestaande woningen (Malkenschoten 11 en 13) op een kortere afstand van de opslag van kermisattracties dan de nieuwe woningen. De bestaande woningen (Dubbelbeek 38, 40 en 42) worden dan ook maatgevend voor de opslag van kermisattracties.

3.7 Malkenschoten 5A en B

Op perceel Malkenschoten 5A en B is een zonnestudio gevestigd.

Op basis van bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen' is de vestiging van een bedrijf met bedrijfscategorie 2 mogelijk. Tevens is door middel van functieaanduiding (specifieke vorm van detailhandel: caravans en campers) een caravan- en camperbedrijf toegestaan. Deze activiteit kan worden aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en service-bedrijven' (SBI-2008: 451, 452, 454).

Daarbij zijn de onderstaande bedrijven specifiek toegestaan:

- opslag consumentenvuurwerk, verpakt, opslag kleiner dan 10 ton, 30 m gevaar;
- groothandel in kunstmeststoffen, 30 m gevaar;
- verwerking fotochemisch en galvano-afval;
- chemische wasserijen en ververijen.

Voor bovenstaande bedrijven geldt een zone van 30 meter voor het aspect gevaar.

Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Grootste afstand in 'gemengd gebied' in meters					Werkelijke afstand in meters	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Nieuwe woningen	Bestaande woningen
Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden (SBI-2008: 9313, 9604)	0	0	10	0	10	10	13 (Malkenschoten 3) 15 (Malkenschoten 9)
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI-2008: 451, 452, 454)	0	0	10	0	10		
Maximaal planologische situatie o.b.v. bestemmingsplan incl. 30 meter gevaar	10	10	10	30	30		

Conclusie

In de huidige feitelijke situatie wordt bij de nieuwe en de bestaande woningen voldaan aan de richtafstanden van 10 meter tot Malkenschoten 5A en B.

In de maximale planologische situatie zijn op perceel Malkenschoten 5A en B ook bedrijven mogelijk met een richtafstand van 30 meter voor gevaar, zoals bedrijven die vuurwerk verkopen. Echter de bestaande woningen liggen op 13 meter (Malkenschoten 3) en 15 meter (Malkenschoten 9) van het perceel. Hierdoor wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor gevaar.

Door de reeds aanwezige woningen lijkt het op dit perceel niet mogelijk een bedrijf te vestigen met een richtafstand van 30 meter voor gevaar. Door realisatie van de nieuwe woningen worden de bedrijfsmogelijkheden op het perceel dan ook niet verder verkleind.

3.8 Malkenschoten 3 (en 3B t/m 3F)

Op perceel Malkenschoten 3 zijn in een bedrijfsverzamelgebouw verschillende bedrijven gevestigd met een maximale bedrijfscategorie 2.

Op basis van bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen' is de vestiging van een bedrijf met bedrijfscategorie 2 mogelijk. Tevens is door middel van functieaanduiding (specifieke vorm van detailhandel: caravans en campers) een caravan- en camperbedrijf toegestaan. Deze activiteit kan worden aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en service-bedrijven' (SBI-2008: 451, 452, 454).

Daarbij zijn de onderstaande bedrijven specifiek toegestaan:

- opslag consumentenvuurwerk, verpakt, opslag kleiner dan 10 ton, 30 m gevaar;
- groothandel in kunstmeststoffen, 30 m gevaar;
- verwerking fotochemisch en galvano-afval;
- chemische wasserijen en ververijen.

Voor bovenstaande bedrijven geldt een zone van 30 meter voor het aspect gevaar.

Het heeft de volgende hindercontouren:

Functie	Grootste afstand in 'gemengd gebied' in meters					Werkelijke afstand in meters	
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Nieuwe woningen	Bestaande woningen
Bedrijfsverzamelgebouw met bedrijven met milieucategorie 2	10	100	10	10	10	41	5 (Malkenschoten 5) 10 (Malkenschoten 1)
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI-2008: 451, 452, 454)	0	0	10	0	10		
Maximaal planologische situatie o.b.v. bestemmingsplan incl. 30 meter gevaar	10	10	10	30	30		

Conclusie

In de huidige feitelijke situatie wordt bij de nieuwe en bestaande woningen voldaan aan de richtafstanden van 10 meter van Malkenschoten 3.

In de maximale planologische situatie zijn op het perceel Malkenschoten 3 ook bedrijven mogelijk met een richtafstand van 30 meter voor gevaar, zoals bedrijven die vuurwerk verkopen. Bij de nieuwe woningen wordt dan voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor gevaar. Echter de bestaande woningen liggen op 5 meter (Malkenschoten 3) en 10 meter (Malkenschoten 1) van het perceel. Hierdoor wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor gevaar. Door de reeds aanwezige woningen lijkt het op dit perceel niet mogelijk een bedrijf te vestigen met een richtafstand van 30 meter voor gevaar. Door realisatie van de nieuwe woningen worden de bedrijfsmogelijkheden op het perceel dan ook niet verder verkleind.

4 CONCLUSIE

Aan Malkenschoten 9 in Apeldoorn is in de huidige situatie een tuincentrum met bedrijfswoning gevestigd. Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan grondgebonden woningen te realiseren. De bedrijfswoning wordt niet gesloopt.

Rondom het plangebied liggen diverse bedrijven. Deze bedrijven kunnen zorgen voor beperkingen op het plangebied voor de realisatie van woningen.

Huidige feitelijke situatie

In bijlage 1 zijn de contouren van de richtafstanden in de huidige feitelijke situatie weergegeven. Uit deze tekening blijkt dat de nieuwe woningen buiten de richtafstanden liggen van de nu aanwezige bedrijven.

In de huidige feitelijke situatie kan op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' worden geconcludeerd dat bij de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maximale planologische situatie

Bestemmingsplan 'Malkenschoten-Kayersmolen' biedt voor een deel van de omliggende percelen meer mogelijkheden voor gebruik dan nu feitelijk gebeurt. Op basis van het bestemmingsplan kan de hinder van de omliggende percelen dan ook hoger zijn dan nu feitelijk optreedt.

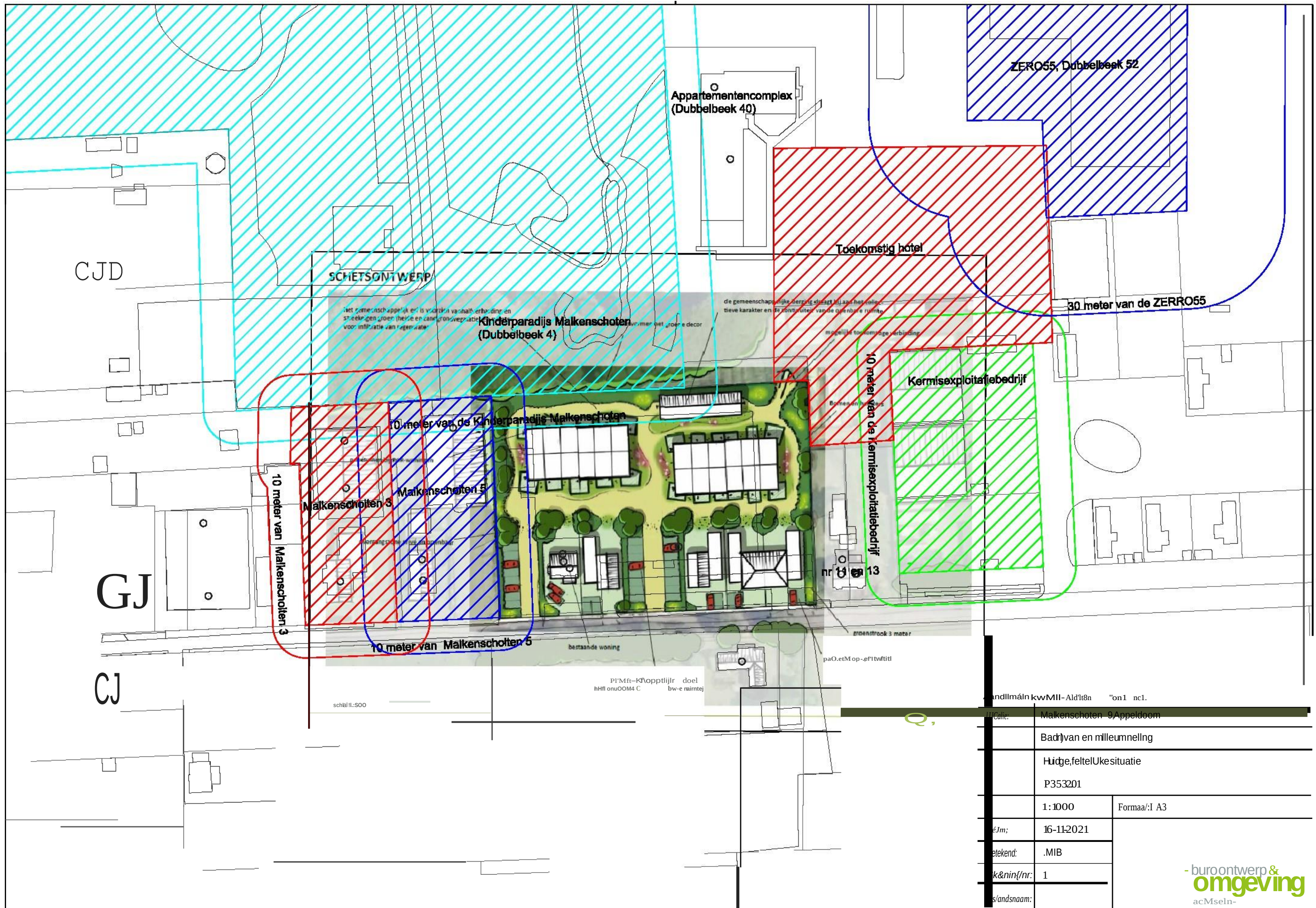
In bijlage 1 zijn de contouren van de richtafstanden in de maximale planologische situatie weergegeven.

Uit deze tekening blijkt dat de nieuwe woningen deels liggen binnen de richtafstanden van de percelen Malkenschoten 11 en 13, Dubbelbeek 38, 40 en 42 en Malkenschoten 5A en B. Tevens blijkt uit deze tekeningen dat sprake is van reeds aanwezige woningen binnen de richtafstanden. De aanwezige planologische ruimte in het bestemmingsplan kan op basis van de reeds aanwezige woningen waarschijnlijk niet worden gebruikt. Realisatie van de nieuwe woningen zorgt dan ook niet voor verdere beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende bedrijfsperven. Door de reeds aanwezige woningen kan de planologische ruimte in het bestemmingsplan in de huidige situatie niet worden gebruikt. De feitelijke situatie bij de omliggende bedrijven is dan ook de maximale situatie van hinder door de omliggende bedrijven die kan optreden.

Bijlagen

Bijlage 1: Ligging van de contouren van de richtafstanden in de huidige feitelijke situatie





Landmáin kwMII-Ald'Ir8n "on1 nc1.	
Uitgave:	Malkenschoten 9, Appeldoorn
Bach van en mlieumnellng	
Hidge, feltelUkesituatie	
P353201	
1:1000	Formaa/I A3
16-11-2021	
etekend:	.MIB
k&nin/nr:	1
s/andsnaam:	

Bijlage 2: Ligging van de contouren van de richtafstanden in de maximale planologische situatie



