

Landgoed De Wellen

Quicksan Bedrijven en Milieuzonering

Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769
Onderwerp	Landgoed De Wellen, quickscan bedrijven en milieuzonering
Projectnummer	51012824
Klant	BPD Ontwikkeling B.V.
Auteur	Marlous de Wijs
Gecontroleerd door	Sil van der Molen
Datum	19-10-2023
Versie	D02
Vrijgegeven door	Martijn Drosten
Document referentie	NL23-648800269-40274

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Bedrijven en milieuzonering	5
2.1	Toetsingskader.....	5
2.2	Bedrijfsfuncties nabij het plangebied	5
2.3	Wonen met bedrijfsdoeleinden toegestaan.....	11
2.4	Maatschappelijk	13
2.5	Gemengd.....	16
2.6	Horeca.....	17
2.7	Agrarisch gebied	18
2.8	Sport en recreatie.....	20
3.	Conclusie en aanbevelingen	21

1. Inleiding

BPD Ontwikkeling B.V. (hierna: BPD) is voornemens om landgoed De Wellen in Apeldoorn te herontwikkelen. BPD heeft een deel van het landgoed aangekocht en wil dit gebied, waar momenteel GGNet is gevestigd, herontwikkelen tot woonbestemmingen en andere functies (onder andere recreatie en horeca).

Op onderstaande afbeelding is het plangebied voor de voorgenomen herontwikkeling van landgoed De Wellen weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied herontwikkeling landgoed De Wellen

Deze quickscan bedrijven en milieuzonering gaat in op de aandachtspunten ten aanzien van bedrijven en milieuzonering voor de verdere planvorming en de juridisch planologische procedure.

2. Bedrijven en milieuzonering

2.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

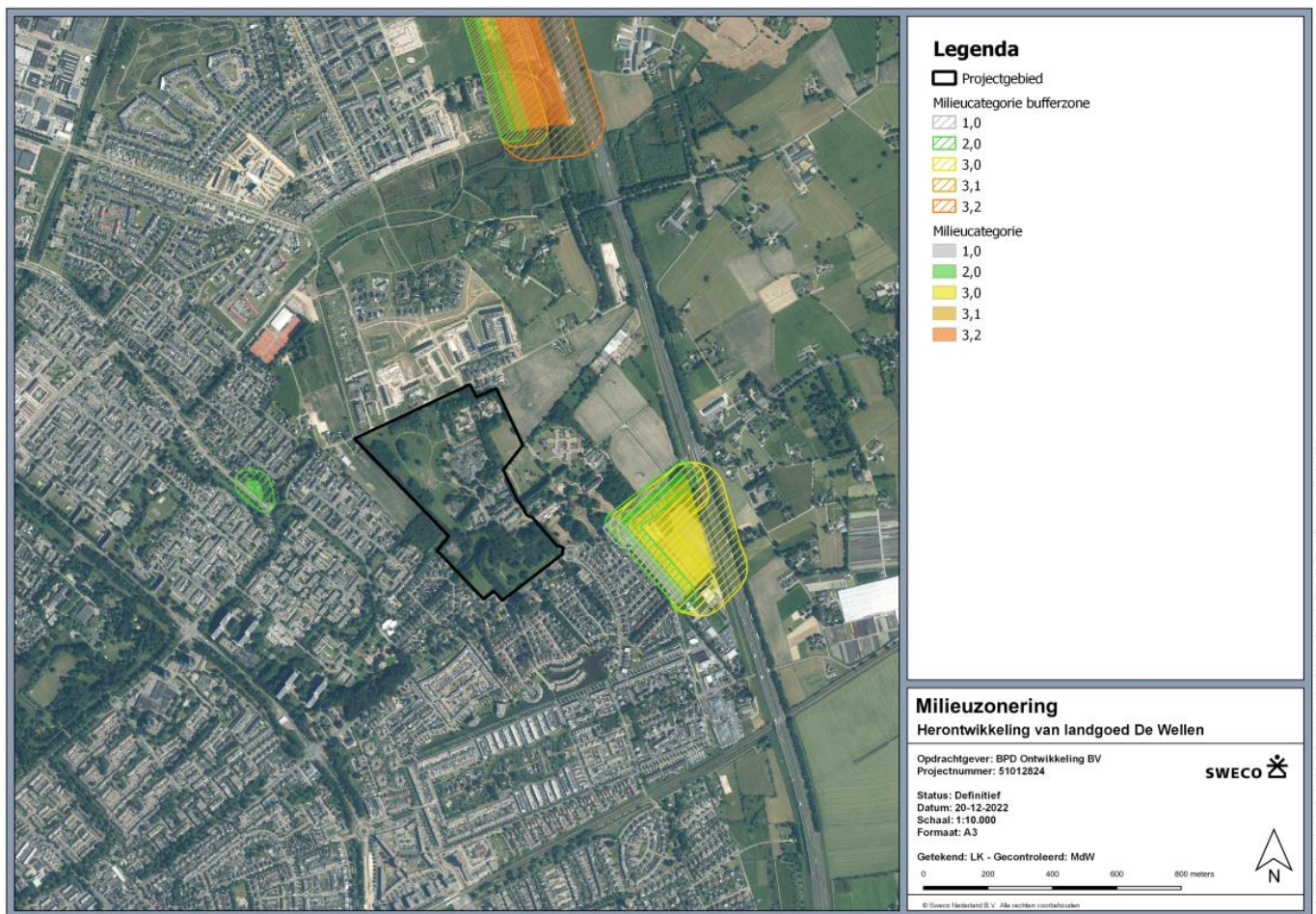
De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere minder gevoelige functies, zoals bedrijven.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en milieubelastende functies. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

In aanvulling op deze standaard publicatie van de VNG maakt de gemeente Apeldoorn in de vigerende bestemmingsplannen in en rond het plangebied gebruik van planspecifieke lijsten met toegestane bedrijfstypen. In deze quickscan zijn deze planspecifieke lijsten gehanteerd als uitgangspunt voor de beoordeling van de bedrijfsfuncties en richtafstanden.

2.2 Bedrijfsfuncties nabij het plangebied

Rondom het plangebied zijn in de vigerende bestemmingen diverse bedrijfsfuncties opgenomen. Op onderstaande afbeelding zijn de bedrijfsfuncties rond het projectgebied weergegeven. Rond iedere bedrijfsfunctie is op onderstaande afbeelding een zone ingetekend die overeen komt met de richtafstand behorend bij de betreffende milieucategorie.

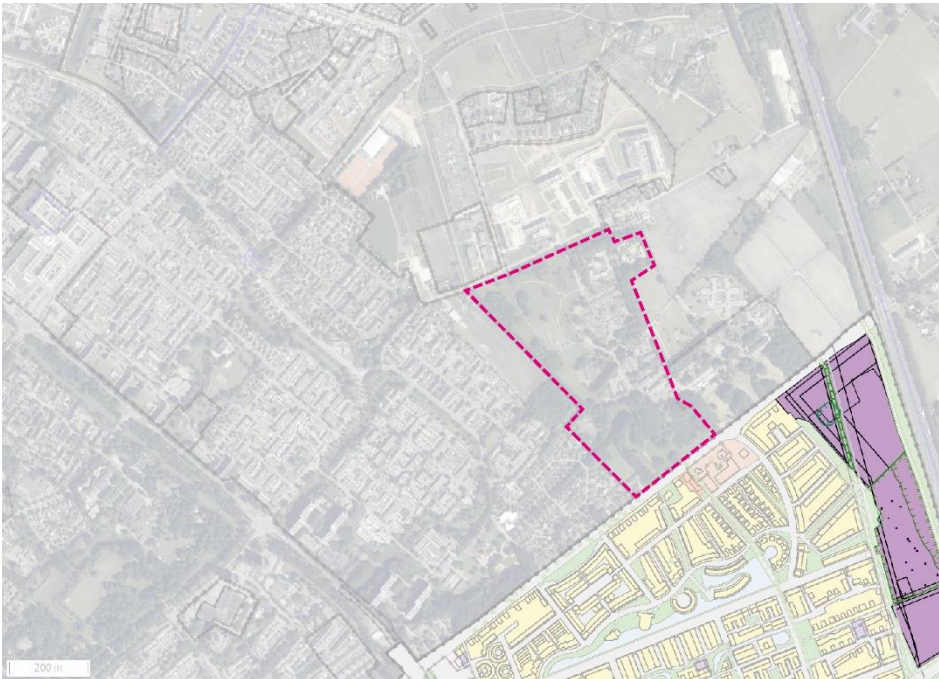


Figuur 2: Bedrijfsfuncties met bijbehorende richtafstanden (bufferzone) rond het plangebied

Onderstaand wordt per bedrijvenlocatie en categorie toegelicht waar deze bedrijfsbestemmingen voorkomen en hoe dit zich verhoudt tot de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen.

Bedrijventerrein Osseveld-Oost

Ten zuidoosten van het plangebied ligt bedrijventerrein Osseveld-Oost. Binnen dit bedrijventerrein zijn diverse milieucategorieën bestemd. In figuur 3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit bedrijventerrein weergegeven.



Figuur 3: Ligging plangebied (omlijnd met roze stippellijn) t.o.v. bedrijventerrein Osseveld-Oost (paars)

Milieuzone 1 1

De noordwestelijke hoek van het bedrijventerrein is bestemd als 'milieuzone 1 1'.

Binnen deze milieuzone zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in milieucategorie 1 zoals vermeld in de 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen bedrijventerrein Osseveld-Oost'. Uit deze lijst volgt dat de grootste richtafstand voor bedrijven in milieucategorie 1 10 meter bedraagt.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 170 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied buiten de milieucontour van deze bestemming ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'milieuzone 1 1' geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'milieuzone 1 1'.

Milieuzone 2 2

Het overgrote deel van het bedrijventerrein is bestemd als 'milieuzone 2 2'.

Binnen deze milieuzone zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in milieucategorieën 1 en 2 zoals vermeld in de 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen bedrijventerrein Osseveld-Oost'. Uit deze lijst volgt dat de grootste richtafstand voor bedrijven in milieucategorie 2 30 meter bedraagt.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 200 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied buiten de milieucontour van deze bestemming ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'milieuzone 2 2' geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'milieuzone 2 2'.

Milieuzone 3 3

Een deel van het bedrijventerrein is bestemd als 'milieuzone 3 3'.

Binnen deze milieuzone zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de milieucategorieën 1, 2 en 3 zoals vermeld in de 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen bedrijventerrein Osseveld-Oost'. Uit deze lijst volgt dat de grootste richtafstand voor bedrijven in milieucategorie 3 100 meter bedraagt.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 240 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied buiten de milieucontour van deze bestemming ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'milieuzone 3 3' geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'milieuzone 3 3'.

Tuinbouwbedrijf

Overlappend met een deel van de bovenstaande milieuzones, is een deel van bedrijventerrein Osseveld-Oost bestemd als 'tuinbouwbedrijf'.

Hier zijn zowel een aspergekwekerij met de daarbij behorende onbedekte (tuinbouw-)gronden alsmede overige tuinbouwbedrijven met open grondteelt en hoveniersbedrijven waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn genoemd in de 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen bedrijventerrein Osseveld-Oost' toegestaan. Uit deze lijst volgt dat de grootste richtafstand voor tuinbouwbedrijven 30 meter bedraagt en dat de grootste richtafstand voor hoveniersbedrijven 10 meter bedraagt.

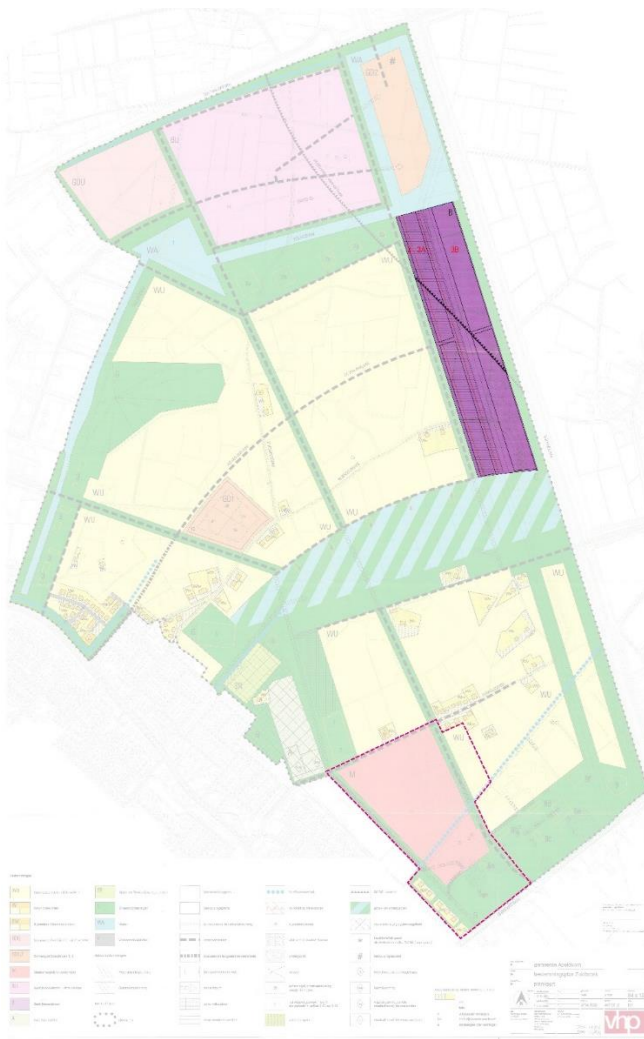
Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 240 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied buiten de milieucontour van deze bestemming ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'tuinbouwbedrijf' geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'tuinbouwbedrijf'.

Bedrijvenbestemming tussen woonwijk Zuidbroek en A50

Ten noordoosten van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Zuidbroek' bedrijvenbestemming opgenomen in het gebied tussen de woonwijk Zuidbroek en de A50. Binnen deze bedrijvenbestemmingen zijn drie milieuzones aangewezen, te weten 2, 3A en 3B.

Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van deze milieuzones weergegeven.



Figuur 4: Ligging plangebied (omlijnd met roze stippellijn) ten opzichte van de milieuzones 2, 3A en 3B (paars gekleurd, met in rood de nummering van de zones)

Milieuzone 2

De meest westelijke strook van deze bedrijvenbestemming is bestemd als 'milieuzone 2'.

Binnen deze milieuzone zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in milieucategorie 1 en 2 zoals vermeld in de 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen' behorend bij het bestemmingsplan 'Zuidbroek'. Uit deze lijst volgt dat de grootste richtafstand voor bedrijven in milieucategorie 2 30 meter bedraagt.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 800 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied buiten de milieucontour van deze bestemming ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'milieuzone 2' geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'milieuzone 2'.

Milieuzone 3A

De middelste strook van deze bedrijfsbestemming is bestemd als 'milieuzone 3A'.

Binnen deze milieuzone zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in milieucategorie 1 t/m 3 zoals vermeld in de 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen' behorend bij het bestemmingsplan 'Zuidbroek', echter uitsluitend bedrijven waarvoor een 'grootste afstand' van 50 meter geldt.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 800 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied buiten de milieucontour van deze bestemming ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'milieuzone 3A' geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'milieuzone 3A'.

Milieuzone 3B

De meest oostelijke strook van deze bedrijfsbestemming is bestemd als 'milieuzone 3B'.

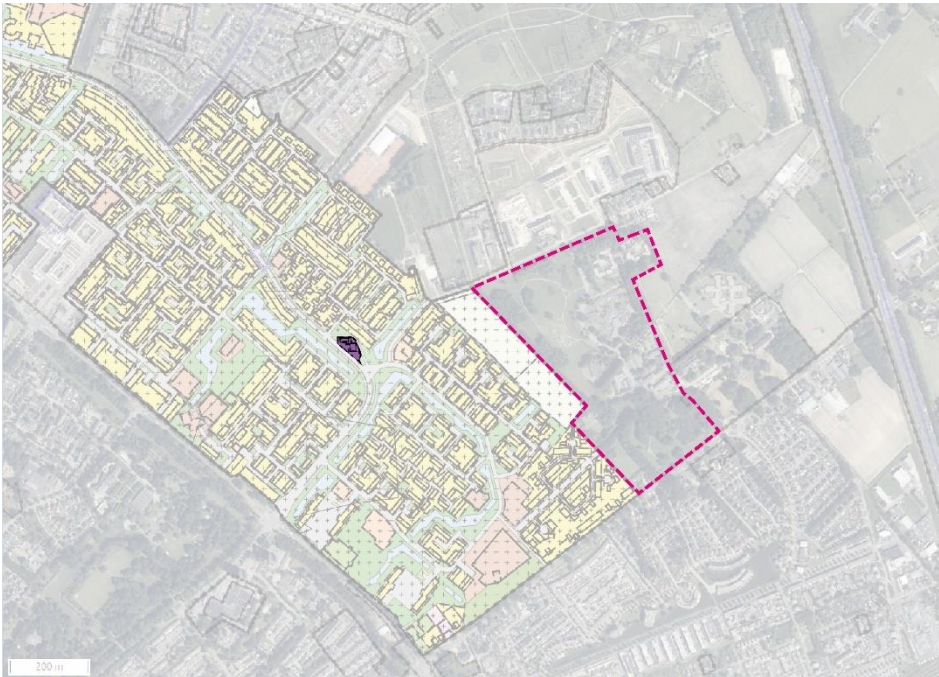
Binnen deze milieuzone zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in milieucategorie 1 t/m 3 zoals vermeld in de 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen' behorend bij het bestemmingsplan 'Zuidbroek'. Uit deze lijst volgt dat de grootste richtafstand voor bedrijven in milieucategorie 3 100 meter bedraagt.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 850 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied buiten de milieucontour van deze bestemming ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'milieuzone 3B' geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'milieuzone 3B'.

Verkoop motorbrandstoffen zonder lpg

Ten westen van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Sprenkelaar en Anklaar' de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder' lpg opgenomen. Op het moment van schrijven van deze notitie is hier het tankstation Shell Express gevestigd.



Figuur 5: Ligging plangebied (omlijnd met roze stippellijn) t.o.v. bestemming bedrijf met functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' (paars)

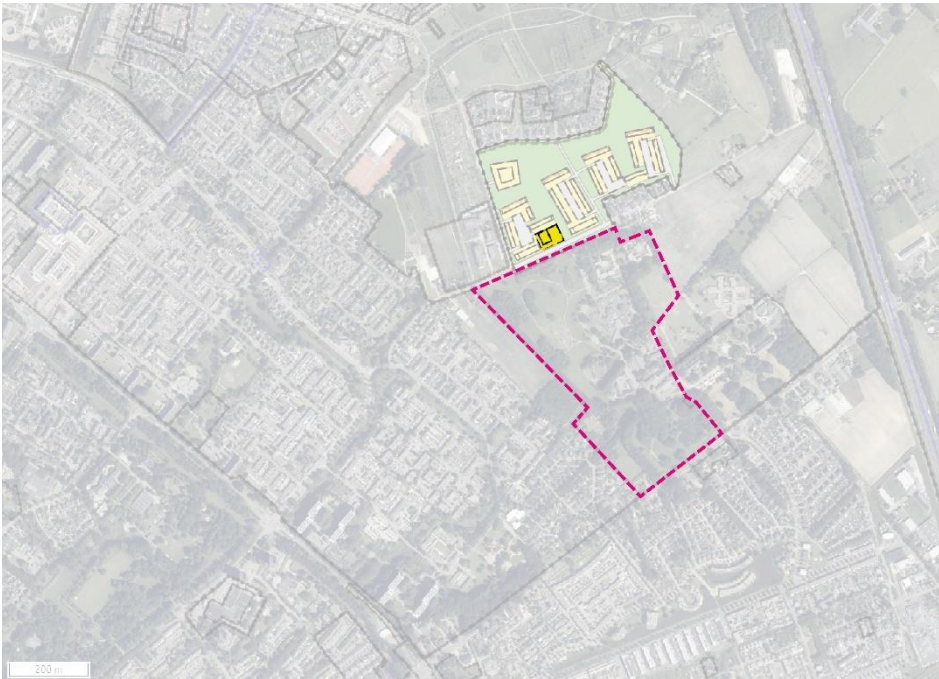
Deze functie is niet direct te herleiden tot een van de bedrijfstypen als benoemd in de lijst van toegelaten bedrijfstypen behorend bij het bestemmingsplan 'Sprenkelaar en Anklaar', maar komt het meest overeen met het bedrijfstype 'motorbrandstofpompen zonder LPG'.

Voor het bedrijfstype 'motorbrandstoffen zonder LPG' geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 300 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied buiten de milieucontour van deze bestemming ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'motorbrandstoffen zonder LPG' geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'motorbrandstoffen zonder LPG'.

2.3 Wonen met bedrijfsdoeleinden toegestaan

Direct ten noorden van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Zuidbroek woongebied De Wingerd' woonbestemming opgenomen waarop de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijf 1' van toepassing is.



Figuur 6: Ligging plangebied (omlijnd met roze stippellijn) t.o.v. de woonbestemming met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf 1' (geel)

Binnen deze bestemming is een bedrijf ten behoeve van de aanleg en verkoop van kunstgras alsmede ten behoeve van overige hoveniersactiviteiten bij klanten toegestaan, met de daarbij behorende uitstalling van handelsproducten, opslag van producten en materialen, en stalling van materieel. Bij het bestemmingsplan 'Zuidbroek woongebied De Wingerd' is geen planspecifieke lijst van toegelaten bedrijfstypen opgenomen. In de richtafstandenlijst uit de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering komt een bedrijf ten behoeve van de aanleg en verkoop van kunstgras niet voor. Voor detailhandel voor zover n.e.g. geldt een maximale richtafstand van 10 meter. Voor hoveniersbedrijven kleiner dan 500 m² is in de VNG richtafstandenlijst een grootste afstand van 30 meter opgenomen.

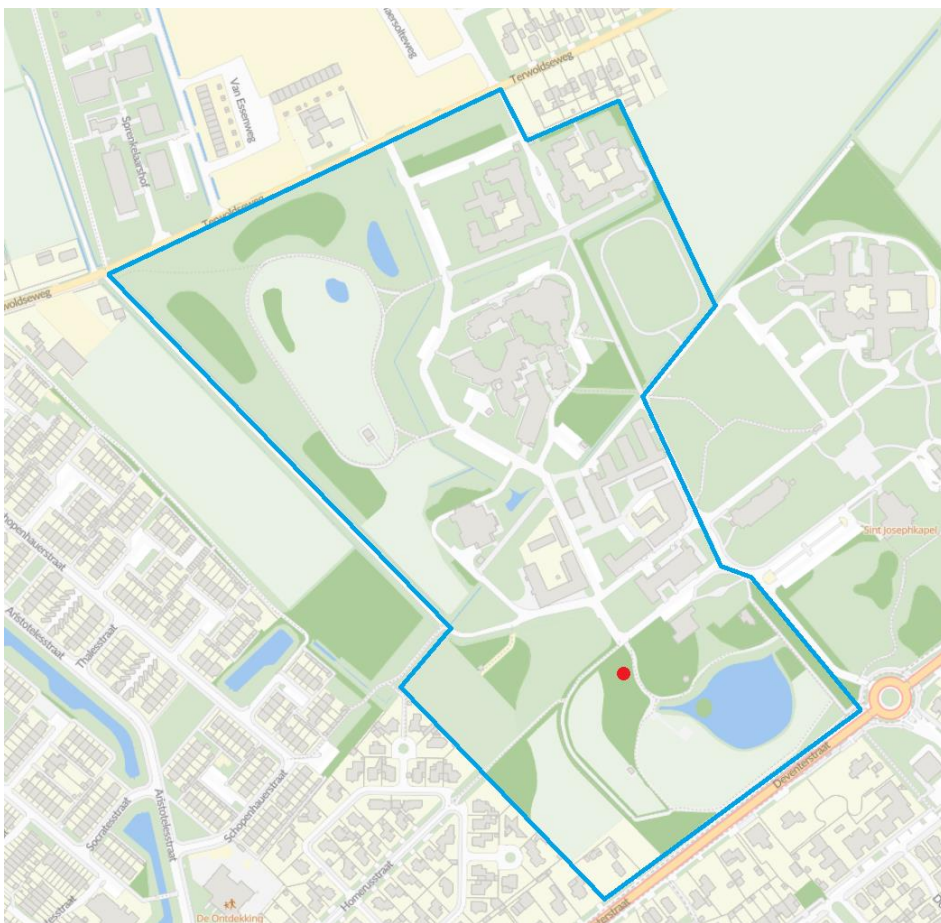
Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 20 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied gedeeltelijk binnen de milieucontour van deze bestemming ligt.

In de planvorming dient er rekening mee gehouden te worden dat de milieugevoelige functies zoals wonen niet binnen een afstand van 30 meter van deze bestemming gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt een beperking door en negatieve invloed van de aanwezige bedrijfsbestemming op de milieugevoelige functies binnen het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de voorgenomen herontwikkeling voor een beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijf 1' zorgt.

2.4 Maatschappelijk

Bestemming maatschappelijk binnen het plangebied

In het bestemmingsplan 'Zuidbroek' is het plangebied bestemd als 'Maatschappelijk'. In de huidige situatie is hier GGNet gevestigd. Met de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen komt deze maatschappelijke functie echter te vervallen. Dit moet juridisch planologisch geborgd worden. Dit maakt dat de huidige bestemming 'Maatschappelijk' binnen het plangebied zal vervallen.



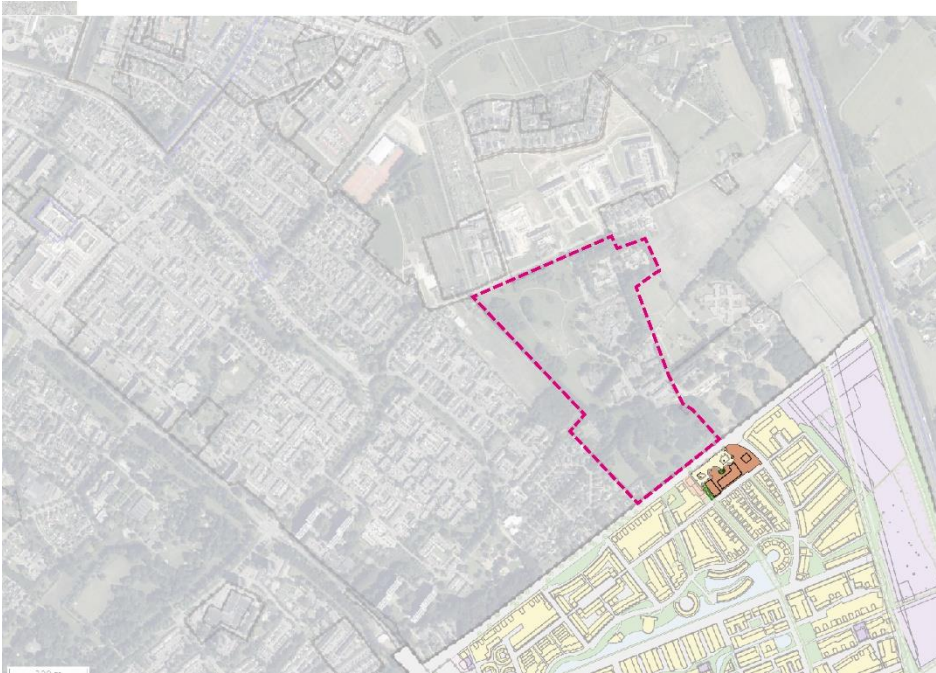
Figuur 7: Globale weergave van het plangebied (omlijnd met blauwe lijn) met daarin de gasdrukregel- en meetruimte (aangegeven met rode stip).

Verder bevindt zich een gasdrukregel- en meetruimte binnen het plangebied. Om dit kaststation is een milieuzone van 30 meter opgenomen en een veiligheidszone van 6 meter vanuit het Activiteitenbesluit. Aangezien in het kader van de herontwikkeling van het plangebied geen gasaansluitingen worden gerealiseerd komt het kaststation, en de daarbij behorende milieu- en veiligheidszone, mogelijk te vervallen.

Het bovenstaande maakt dat de gasdrukregel- en meetruimte en de bestemming 'Maatschappelijk' de beoogde herontwikkeling vooralsnog niet in de weg staan, indien dit juridisch planologisch geborgd wordt.

Bestemming maatschappelijk ten zuiden van het plangebied

In het bestemmingsplan 'Osseveld-Woonhuis' is ten zuiden van het plangebied de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in de 'Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen' behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 8: Ligging plangebied (omlijnd met roze stippellijn) t.o.v. bestemming 'maatschappelijke voorzieningen' (oranje)

Uit deze lijst volgt dat voor maatschappelijke voorzieningen in categorie 1 een grootste richtafstand van 10 meter geldt en dat voor maatschappelijke voorzieningen in categorie 2 een grootste richtafstand van 30 meter geldt.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 20 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied gedeeltelijk binnen de milieucontour van deze bestemming ligt.

In de planvorming dient er rekening mee gehouden te worden dat de milieugevoelige functies zoals wonen niet binnen een afstand van 30 meter van deze bestemming gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt een beperking door en negatieve invloed van de aanwezige bestemming 'maatschappelijke doeleinden' op de milieugevoelige bestemmingen binnen het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de voorgenomen herontwikkeling voor een beperking op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' zorgt.

Bestemming maatschappelijk ten westen van het plangebied

Ten westen van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Sprenkelaar en Anklaar' de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de

'Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen' behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 9: Ligging plangebied (omlijnd met roze stippellijn) t.o.v. bestemming 'maatschappelijk' (oranje)

Uit deze lijst volgt dat voor maatschappelijke voorzieningen in categorie 1 een grootste richtafstand van 10 meter geldt en dat voor maatschappelijke voorzieningen in categorie 2 een grootste richtafstand van 30 meter geldt.

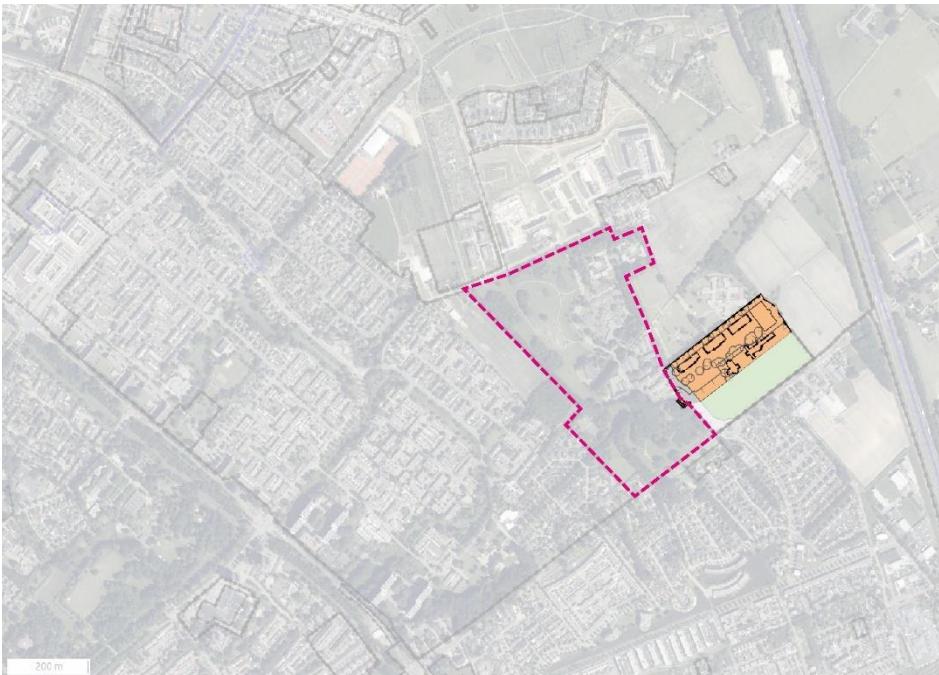
Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 180 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied niet binnen de milieucontour van de bestemming 'maatschappelijk' ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'maatschappelijk' ten westen van het plangebied geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen.

Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'maatschappelijk' ten westen van het plangebied.

2.5 Gemengd

Direct ten oosten van het plangebied is in het bestemmingsplan 'De Wellen Zuid' de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de 'Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen' behorend bij dit bestemmingsplan.



Figuur 10: Ligging projectgebied (omlijnd met roze stippellijn) t.o.v. bestemming 'gemengd' (oranje)

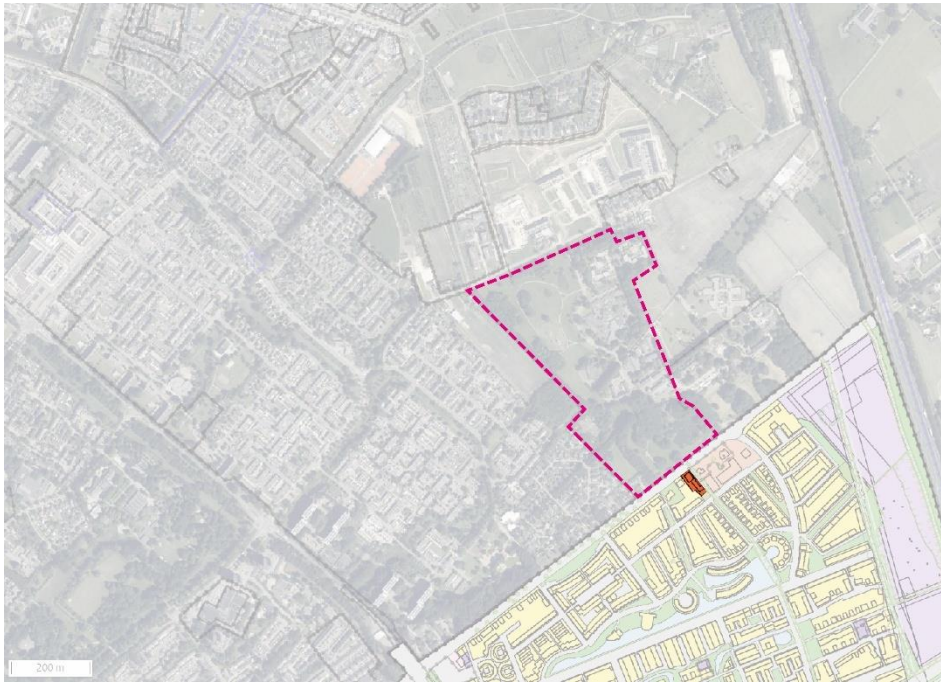
Uit deze lijst volgt dat bij maatschappelijke voorzieningen in categorie 1 een grootste richtafstand van 10 meter aangehouden moet worden en dat bij maatschappelijke voorzieningen in categorie 2 een grootste richtafstand van 30 meter aangehouden moet worden.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 20 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied gedeeltelijk binnen de milieucontour van deze bestemming ligt.

In de planvorming dient er rekening mee gehouden te worden dat de milieugevoelige functies zoals wonen niet binnen een afstand van 30 meter van deze bestemming gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt een beperking door en negatieve invloed van de aanwezige bestemming 'gemengd' op de milieugevoelige bestemmingen binnen het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de voorgenomen herontwikkeling voor een beperking op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'gemengd' zorgt.

2.6 Horeca

Ten zuiden van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Osseveld-Woudhuis' de bestemming 'horecadoeleinden' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor horeca, met uitzondering van nachtclubs, bar-dancings en discotheken.



Figuur 11: Ligging plangebied (omlijnd met roze stippellijn) t.o.v. bestemming 'horeca' (oranje)

Deze bedrijfstypen zijn niet opgenomen in de 'Lijst van toegestane bedrijfstypen' behorende bij dit bestemmingsplan. Daarom is voor de beoordeling van de ligging van het plangebied ten opzichte van deze bestemming de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering geraadpleegd.

Hieruit volgt dat de maximale richtafstand voor horeca voorzieningen, uitgezonderd kampeerterreinen, discotheken, nachtclubs en bar-dancings, een grootste richtafstand van 30 meter geldt.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 20 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied binnen de milieucontour van deze bestemming ligt.

In de planvorming dient er rekening mee gehouden te worden dat de milieugevoelige functies zoals wonen niet binnen een afstand van 30 meter van deze bestemming gerealiseerd kunnen worden. Hiermee wordt een beperking door en negatieve invloed van de aanwezige bestemming 'gemengd' op de milieugevoelige bestemmingen binnen het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de voorgenomen herontwikkeling voor een beperking op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'horecadoeleinden' zorgt.

2.7 Agrarisch gebied

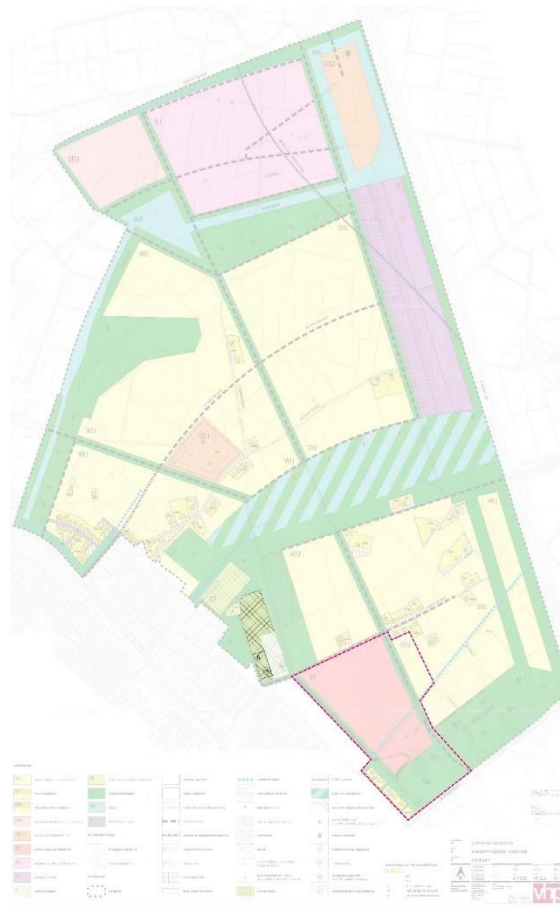
Kwekerij ten noordwesten van plangebied

Ten noordwesten van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Zuidbroek' de bestemming 'agrarisch gebied' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor kwekerijen.

In de begrippenlijst van dit bestemmingsplan is opgenomen dat onder kwekerij wordt verstaan: *'een agrarisch bedrijf gericht op het telen, kweken en verzorgen van sierteeltgewassen (bomen, heesters, planten en bloemen) of tuinbouwzaden, waarbij de exploitatie van het bedrijf geheel of grotendeel gebonden is aan ter plaatse of in de nabijheid aanwezige gronden'*.

Er wordt in de planregels voor de bestemming 'agrarisch gebied' niet verwezen naar een lijst met toegestane bedrijfstypen of agrarische bedrijfstypen. Agrarische bedrijven komen bovendien niet voor in de lijst met toegestane bedrijven behorend bij dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van deze quickscan is daarom de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering geraadpleegd. Hieruit volgt dat voor bedrijven waar alleen bomen, heesters, planten en bloemen gekweekt worden een grootste richtafstand van 30 meter geldt.

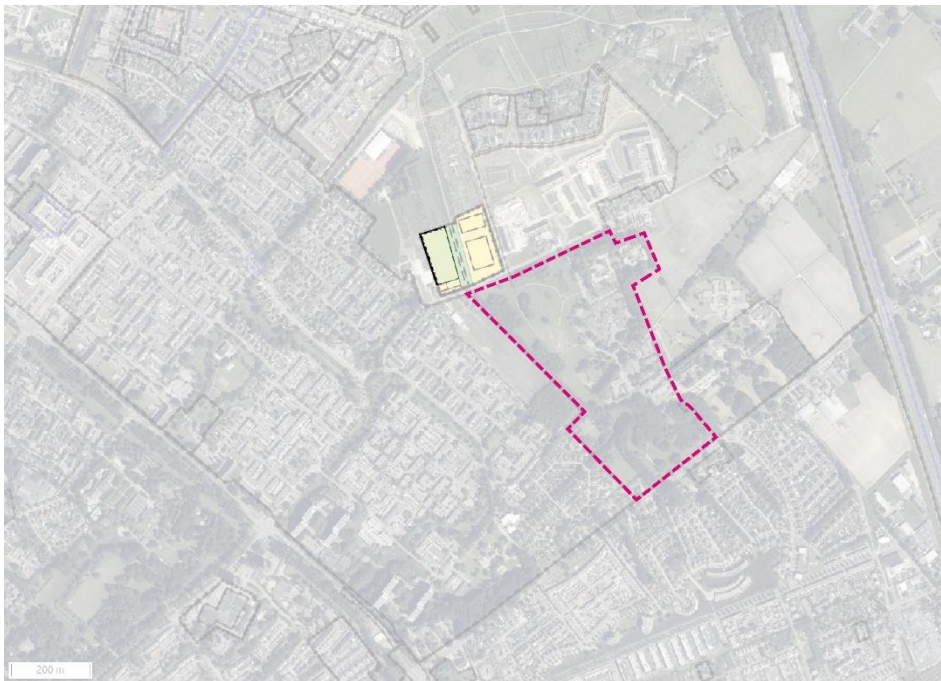


Figuur 12: Ligging projectgebied (omlijnd met roze stippellijn) ten opzichte van bestemming 'agrarisch gebied' (geelgroen)

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ongeveer 65 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied niet binnen de milieucontour van de bestemming 'agrarisch gebied' ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'agrarisch gebied' ten noordwesten van het plangebied geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'agrarisch gebied' ten westen van het plangebied.

Naast de agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'Zuidbroek' is in het bestemmingsplan 'Terwoldseweg 7 en omgeving' ook de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn gronden met deze bestemming bestemd voor agrarische bedrijven, met uitzondering van intensieve veehouderijbedrijven, kwekerij- en tuinbouwbedrijven, wormen-, maden- en viskwekerijen en fokkerijen en mesterijen van ganzen, eenden en kalkoenen, voor zover dit in de openlucht plaatsvindt en pelsdierhouderijen voor zover dit in de openlucht plaatsvindt.



Figuur 13: Ligging projectgebied (omlijn met roze stippellijn) t.o.v. bestemming 'agrarisch' (geelgroen)

Er wordt in de planregels voor de bestemming 'agrarisch' niet verwezen naar een lijst met toegestane bedrijfstypen of agrarische bedrijfstypen. Agrarische bedrijven komen bovendien niet voor in de lijst met toegestane bedrijven behorend bij dit bestemmingsplan.

Ten behoeve van deze quickscan is daarom de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering geraadpleegd. Hieruit volgt dat voor bedrijven die binnen deze bestemming zijn toegestaan een grootste richtafstand van 30 meter geldt.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van ongeveer 40 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied niet binnen de milieucontour van de bestemming 'agrarisch' ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'agrarisch' ten noordwesten van het plangebied geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'agrarisch' ten westen van het plangebied.

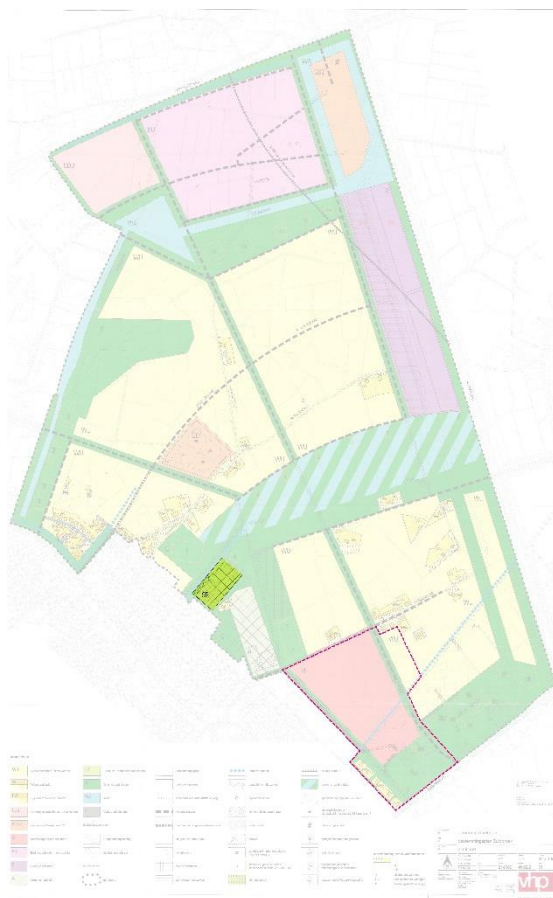
2.8 Sport en recreatie

Ten noordwesten van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Zuidbroek' de bestemming 'sport- en recreatieve doeleinden' opgenomen. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor sport- en recreatieve voorzieningen, niet zijnde verblijfsrecreatieve voorzieningen en evenementen.

Sport- en recreatieve doeleinden zijn niet opgenomen in de lijst van toegelaten bedrijfstypen behorende bij dit bestemmingsplan. Ten behoeve van deze quickscan is daarom de VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering geraadpleegd. Hieruit volgt een grootste richtafstand van 50 meter voor sport- en recreatieve voorzieningen.

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 350 meter vanaf de grens van het bestemmingsvlak van deze bestemming. Dit maakt dat het plangebied niet binnen de milieucontour van de bestemming 'sport- en recreatieve doeleinden' ligt.

Gezien het bovenstaande levert de aanwezigheid van de bestemming 'sport- en recreatieve doeleinden' ten noordwesten van het plangebied geen beperkingen op voor de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen. Ook zorgt de beoogde herontwikkeling van landgoed De Wellen niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bestemming 'agrarisch gebied' ten westen van het plangebied.



Figuur 14: Ligging plangebied (omlijnd met roze stippellijn) ten opzichte van bestemming 'sport- en recreatieve doeleinden' (groen)

3. Conclusie en aanbevelingen

Rondom het plangebied landgoed De Wellen zijn diverse milieubelastende functies aanwezig. Het plangebied ligt binnen de milieucontouren van enkele van deze milieubelastende functies. Hiermee dient rekening gehouden te worden in de verder planvorming voor de voorgenomen herontwikkeling van landgoed De Wellen.

In de planvorming dient specifiek rekening gehouden te worden met de richtafstanden ten opzichte van de rondom het plangebied gelegen bestemmingen 'wonen met bedrijfsdoeleinden toegestaan' ten noorden van het plangebied, 'horeca' en 'maatschappelijk' ten zuiden van het plangebied en 'gemengd' ten oosten van het plangebied.

Door de milieugevoelige bestemmingen zoals wonen binnen het plangebied buiten de richtafstanden van de bovengenoemde bestemmingen te realiseren, wordt een beperking door en negatieve invloed van de bovengenoemde bestemmingen op de milieugevoelige functies binnen het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat de voorgenomen herontwikkeling voor een beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen deze bestemmingen.