

SAB • Arnhem

bezoekadres
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

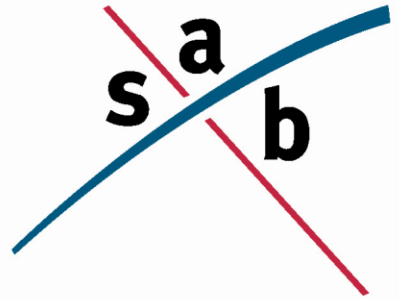
correspondentieadres
Postbus 479
6800 AL Arnhem

T [026] 357 69 11
F [026] 357 66 11
I www.sab.nl
E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam

SAB • Eindhoven



memo

aan: Ter Steege Vastgoed
van: SAB
datum: 22 maart 2017
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Dominee Bechtlaan 1

INLEIDING

Het voornemen bestaat om de locatie Dominee Bechtlaan 1 in Arnhem te herontwikkelen. Het bestaande schoolgebouw wordt gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie nieuwbouw van woningen in een groene setting te realiseren. In totaal wordt in het plangebied ruimte geboden aan maximaal 11 rijwoningen. De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Monnikenhuizen - Klarenbeek". Om die reden is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk. Hierbij zal worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer worden getoetst aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de ontwikkeling op de locatie Dominee Bechtlaan 1.

VNG-PUBLICATIE BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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

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 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);
- 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 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.

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand 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 PLANGEBIED

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.

Hinder in het plangebied

In het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, alleen woonfuncties.

Hinder in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De woningen binnen het plangebied moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

In de omgeving van het plangebied liggen diverse hinderveroorzakende functies. De navolgende tabel geeft deze functies weer:

Adres	Functie	Gemeten afstand
Zaslaan 22	Hersteld Apostolische Zendingkerk	93 m
Geelgorslaan 2	Schoenreparatiebedrijf	124 m

De navolgende tabel geeft de minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functies op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering':

Functie	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Hersteld Apostolische Zendingkerk	Kerkgebouwen e.d.	0	0	10	0
detailhandel	Brandweerkazernes	0	0	50	0

De afstand tussen de beoogde woningen en hinderveroorzakende functies is voldoende groot.

Conclusie

In het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast vindt er met de realisatie van de functie in het plangebied geen aantasting plaats van het woon- en leefklimaat van omliggende milieuhindergevoelige functies.