

## memo

aan: Buro Stedenbouw  
van: SAB  
kenmerk: 200172  
datum: 23 december 2022  
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Sint Antonieweg 20 te Epe

---

### Inleiding

Het karakteristieke pand 't Waeghuys op het perceel van de Sint Antonieweg 20 te Epe staat leeg. Het voornemen bestaat de huidige bebouwing te renoveren en aan de zijde van de Dominee Prinsweg nieuwe bebouwing te realiseren. In het hoofdgebouw, het reeds bestaande gebouw, zullen 19 zorgappartementen worden gerealiseerd. In de nieuw te bouwen uitbreiding zullen nog eens 14 zorgappartementen worden gerealiseerd. Daarnaast zal er een parkeerplaats worden gerealiseerd voor maximaal 18 auto's. De parkeerplaats wordt ontsloten aan de Sint Antonieweg.

Om de gewenste herontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. In het kader van de te doorlopen planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Om de haalbaarheid van de gewenste herontwikkeling 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)appartementen, 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.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt<sup>1</sup>. 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

---

<sup>1</sup> VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

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.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van de inrichting (bestemmingsgrens) 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’.

| 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                               |

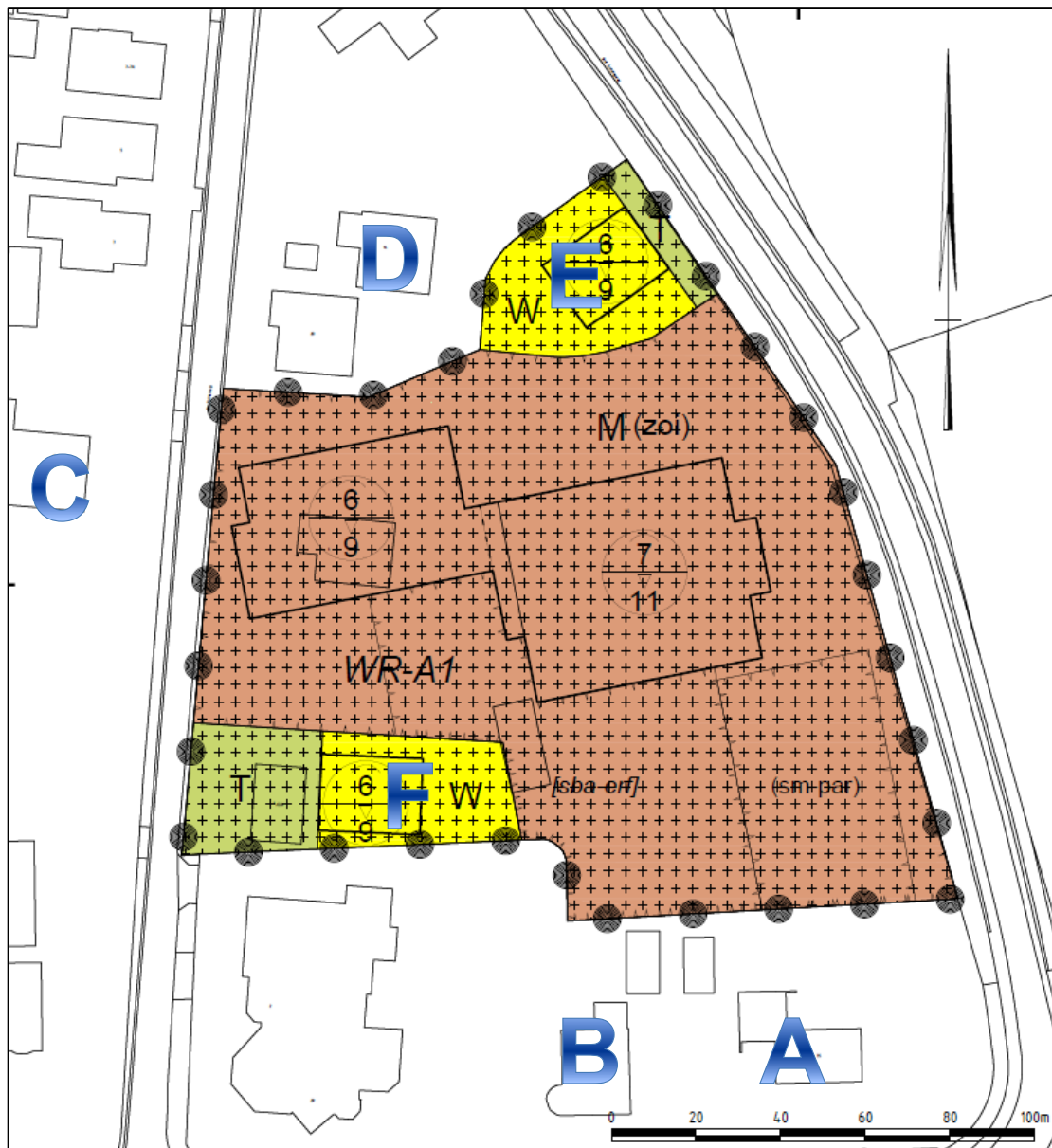
*Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)*

***Situatie ontwikkelingslocatie***

De ontwikkellocatie is gelegen aan de Sint Antonieweg, ten oosten van de dorpskern van Epe. Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door verschillende functies. Langs de Stationsstraat bevinden zich verschillende percelen bestemd voor functies behorend tot de categorieën 'Gemengd' en 'Maatschappelijk'. Daarnaast grenst onderhavig perceel aan bedrijventerreinen, die zich centreren rondom de Kweekweg en de Lange Veenteweg. De omgeving van het plangebied kan daarmee worden getypeerd 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 voor het aspect 'gevaar').

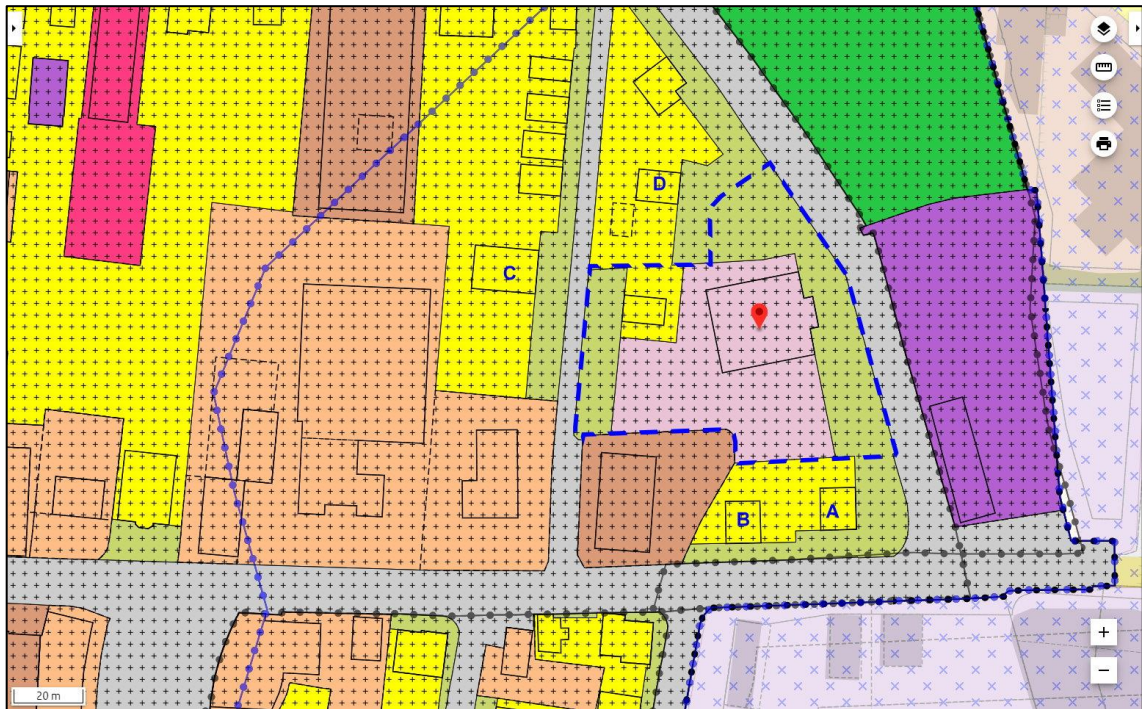
***Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling***

Het plan voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex. De locatie wordt bestemd als maatschappelijk. De bestemming zal maximaal categorie 2 toestaan. Voor een gemengd gebied geldt dan een richtafstand van 10 meter rondom het plangebied. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de ontwerpverbeelding weergegeven.



Concept ontwerp verbeelding woonzorgcomplex

De begrenzing van het terrein van het woonzorgcomplex is in bovenstaande afbeelding weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van Ruimtelijke Plannen weergegeven.



Uit de afbeelding blijkt dat aan de noord-, west en zuidzijde woonbestemmingen (A, B, C en D) bevinden. In de volgende tabel is de afstand weergegeven tot aan de dichtstbijzijnde bouwvlak van de woonbestemming.

| bouwvlak | adres                          | Afstand (m) |
|----------|--------------------------------|-------------|
| A        | Stationsstraat 35              | 9           |
| B        | Stationsstraat 33              | 11          |
| C        | Dominee Prinsweg 1             | 15          |
| D        | Sint Antonieweg 14             | 11          |
| E        | Nieuwe woning St. Antonieweg   | 5           |
| F        | Nieuwe woning Dominee Prinsweg | 4           |

*Afstand tussen perceelgrens en bouwvlak*

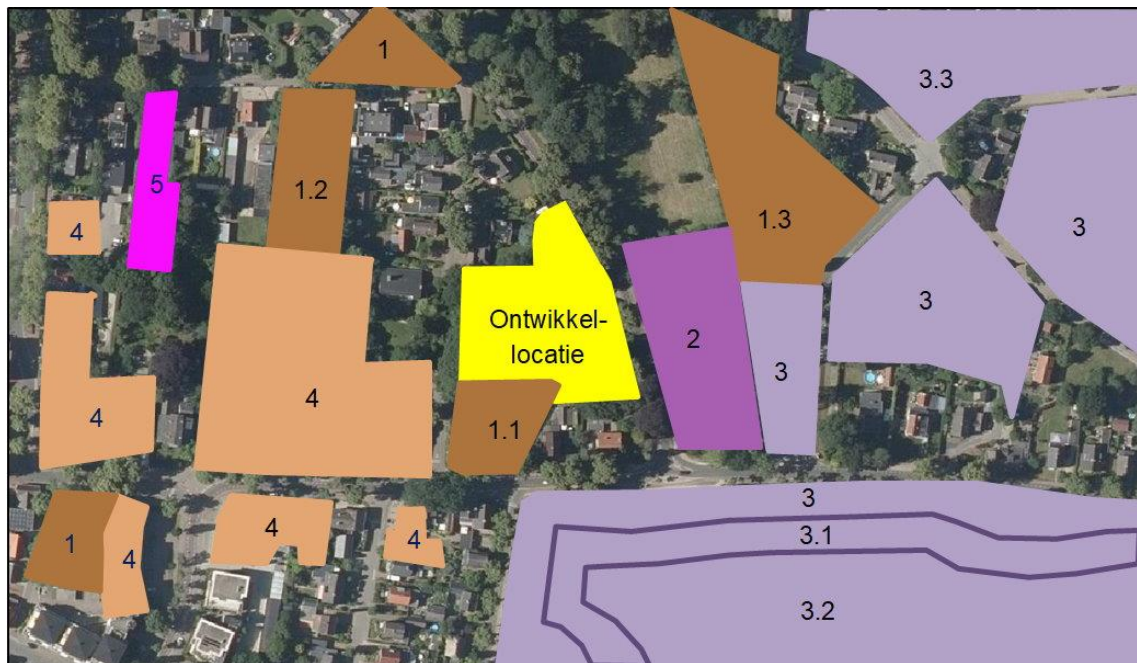
Uit de tabel blijkt dat voor de woningen Stationsstraat 35 en de Nieuwe woningen aan de Sint Antonieweg en de Dominee Prinsweg, de afstand minder is dan 10 meter, gemeten vanaf het bouwvlak van de woning tot de perceelgrens van onderhavige ontwikkellocatie. Er bestaat voor deze woning een overlap met de richtafstand. Voor deze woningen geldt dat nader akoestisch onderzoek<sup>2</sup> noodzakelijk is en is verricht. Voor de andere woningen geldt dat er geen overlap bestaat tussen de perceelgrens en het bouwvlak.

### ***Hinder van bedrijvigheid op de ontwikkeling***

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de

<sup>2</sup> Akoestisch onderzoek omgevingslawaai Zorgcentrum St. Antonieweg Epe, d.d. 29 september 2022 v1.4, 200172, SAB

omgeving. Zorgappartementen worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies gevestigd zijn, dan wel planologisch mogelijk zijn, heeft een inventarisatie plaatsgevonden. De navolgende afbeelding geeft de ligging van de omliggende functies weer. In het vervolg van deze notitie worden de verschillende functies nader beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.



*Maatschappelijke, bedrijfs- en gemengde bestemmingen globaal rondom de ontwikkellocatie (in geel)  
(bron: SAB)*

#### *Maatschappelijk (1)*

Aan alle zijden van de ontwikkellocatie zijn gronden gesitueerd met de bestemming 'Maatschappelijk'. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor bibliotheken, openbare dienstverlening, gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, peuterspeelzalen, sociale en welzijnsvoorzieningen, verenigingsleven en voorzieningen ten behoeve van levensbeschouwelijke en religieuze doeleinden. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient daarmee rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1), waarvoor een maximale richtafstand van 30 meter geldt in gemengd gebied. De meest nabije gronden met enkel de toewijzing '1' bevinden zich op circa 115 meter ten noorden van de ontwikkellocatie, waarmee deze gronden geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor drie clusters gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' gelden door toedoen van functieaanduidingen andere bestemmingsregels. In navolgende tabel is dit weergegeven:

| Vlak | Adres                | Toegestane functie(s)         | Milieucategorie |
|------|----------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1.1  | Stationsstraat 29    | Uitvaartcentrum               | 1               |
| 1.2  | Dwarsweg 14          | Nutsvoorziening               | 3.1             |
| 1.3  | Korte Veenteweg 11-A | Huisartsenpraktijk/vereniging | 2               |

De vlakken 1.1, 1.2 en 1.3 kennen gezien de ter plaatse geldende milieucategorieën maximale richtafstanden van respectievelijk 0, 30 en 10 meter. De percelen zijn gesitueerd op respectievelijk 0, 70 en 70 meter, waarmee aan de maximale richtafstanden wordt voldaan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### *Bedrijf (2)*

Ten oosten van de ontwikkellocatie zijn gronden gesitueerd met de bestemming 'Bedrijf', in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3'. De maximale mogelijkheden voorzien daarmee in een groothandel met opslag (milieucategorie 3.1), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 30 meter in gemengd gebied. De gronden bevinden zich op circa 10 meter afstand van de ontwikkellocatie en circa 21 meter van de terreingrens tot aan het monumentale gebouw (Sint Anthonieweg 20). Er kan niet kan worden voldaan aan de benodigde richtafstand. Een akoestisch onderzoek<sup>3</sup> is noodzakelijk en is verricht.

#### *Bedrijventerrein (3)*

Ten oosten een zuiden van de ontwikkellocatie zijn clusters gronden gesitueerd met de bestemming 'Bedrijventerrein'. De gronden die op bovenstaande kaart de toewijzing '3' hebben zonder extra nummer zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, door toedoen van de bijbehorende functieaanwijzing 'bedrijf tot en met categorie 2'. De maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan voorzien daarmee in een bedrijf uit milieucategorie 2, waarvoor een maximale richtafstand geldt van 10 meter in gemengd gebied. De meest nabije gronden met deze bestemming bevinden zich op circa 60 meter afstand van de ontwikkellocatie, waarmee geen nader onderzoek noodzakelijk is voor deze gronden.

Voor drie clusters gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' gelden door toedoen van functieaanduidingen ruimere gebruiksmogelijkheden. In navolgende tabel is dit weergegeven:

| Vlak | Toegestane functie(s)                                          | Maximale milieucategorie |
|------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 3.1  | Bedrijf tot en met categorie 3.1                               | 3.1                      |
| 3.2  | Bedrijf tot en met categorie 3.2                               | 3.2                      |
| 3.3  | Groothandel in ijzer - en metaalwaren en verwarmingsapparatuur | 3.1                      |

De vlakken 3.1, 3.2 en 3.3 kennen gezien de ter plaatse geldende milieucategorieën maximale richtafstanden van respectievelijk 30, 50 en 30 meter. De percelen zijn gesitueerd op respectievelijk 70, 95 en 150 meter, waarmee aan de maximale richtafstanden wordt voldaan. Nader onderzoek is op basis van deze toetsing niet noodzakelijk.

<sup>3</sup> Memo Gosschalk v3 akoestiek, d.d. 17-03-2022, 200172, SAB

Wel dient opgemerkt te worden dat de ontwikkellocatie binnen de geluidszone ligt van dit bedrijventerrein. Hiertoe is de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' opgenomen ter plaatse van de ontwikkellocatie. Deze regeling stelt het volgende: Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat deze gronden ook zijn bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte voor industrie en is het niet toegestaan om geluidsgevoelige objecten op te richten, behoudens na verlening van een omgevingsvergunning met inachtneming van de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek is in dit kader verricht (SAB, d.d. 27 september 2022, Akoestisch onderzoek St Antonieweg, Epe). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op een aantal geveldelen de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 54 dB(A). Hogere grenswaarden dienen te worden verkregen.

#### *Gemengd (4)*

Ten westen van de ontwikkellocatie zijn clusters gronden gesitueerd met de bestemming 'Gemengd', al dan niet in combinatie met de functieaanduidingen 'detailhandel', 'atelier' en/of 'kantoor'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, alsmede voor een atelier, detailhandel en kantoor indien de bijbehorende functieduiding geldt. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 30 meter in gemengd gebied. De meest nabije gronden met de bestemming 'Gemengd' bevinden zich op circa 15 meter ten westen van de ontwikkellocatie. Voor dit perceel wordt daarmee niet voldaan aan de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. In de feitelijke situatie is ter plaatse een kantoor gesitueerd (Stationsstraat 27). Op basis van de VNG-brochure kan een kantoor worden gezien als 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (milieucategorie 1). Voor een dergelijke functie gelden geen richtafstanden in gemengd gebied. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk. Overige percelen met de bestemming 'Gemengd' bevinden zich allen op grotere afstand dan 30 meter van de ontwikkellocatie, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

#### *Cultuur en ontspanning (5)*

Ten westen van het plangebied zijn gronden gesitueerd met de bestemming 'Cultuur en ontspanning', inclusief functieaanduiding 'dansschool'. De gronden zijn daarmee enkel bestemd voor een dansschool (milieucategorie 2) met bijbehorende voorzieningen, welke in de feitelijke situatie ook aldaar is gesitueerd. Een dergelijke functie kent een maximale richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De gronden zijn gesitueerd op circa 140 meter afstand van de ontwikkellocatie, waarmee wordt voldaan aan de maximale richtafstand. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

#### **Conclusie**

Geconstateerd wordt dat er tussen de woningen Stationsstraat 35 en de nieuwe woningen Sint Anthonieweg en Dominee Prinsweg en de perceelgrens van het woonzorgcentrum de richtafstand van 10 meter niet kan worden voldaan. Een akoestisch onderzoek is hierdoor noodzakelijk. Voor de omliggende overige woningen wordt voldaan aan de richtafstand.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien bij bijna alle omliggende gronden/functies aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan.

Voor de gronden van het parkeerterrein op de hoek Sint Antonieweg/Oenerweg en de Stationsstraat 27 wordt niet voldaan aan de richtafstanden volgend uit de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor beide percelen geldt dat wel wordt voldaan aan de richtafstanden voor de feitelijke situatie. Daarmee wordt geacht dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor al de overige gronden/funcities geldt dat deze omliggende gronden/funcities 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. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt op basis van de richtafstanden uit de VNG-brochure geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen gemeente Epe' vigeert de aanduiding 'geluidzone - industrie' ter plaatse van de ontwikkellocatie. Op basis van deze aanduiding zijn enkel geluidgevoelige objecten toegestaan indien een omgevingsvergunning met inachtneming van de Wet geluidhinder is verleend. Nader akoestisch onderzoek is in dit kader verricht (SAB, d.d. 27 september 2022, Akoestisch onderzoek St Antonieweg, Epe). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op een aantal geveldelen de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 54 dB(A). Hogere grenswaarden dienen te worden verkregen.