

Betreft	: Advies milieuzonering Lorentz ten opzichte van diverse woningbouw locaties.
Locatie	: Zuiderzeestraatweg 46 in Hierden, Van Goorswegje 13-15, Van Goorswegje 17-19
Bevoegd gezag	: gemeente Harderwijk
Ons kenmerk	: ODNV2022AVIF-00085
Uw kenmerk	: -
Datum advies	: 23 maart 2022
Behandelaar	:

Inleiding

Lorentz I en II is een industrieterrein waar het vestigen van bedrijven tot milieucategorie 5.3 op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Op Lorentz III is een inwaartse zonering toegepast. Hierdoor is, afhankelijk van de locatie, het vestigen van bedrijven met milieucategorie 3 tot en met milieucategorie 5.1 mogelijk.

In de omgeving van Lorentz zijn met name woonbestemmingen aanwezig. De afgelopen periode zijn diverse vragen bij de gemeente binnengekomen met betrekking tot het realiseren van een extra woonbestemming in de omgeving van Lorentz. Gezien de planologische ruimte van Lorentz is het niet zonder meer mogelijk om medewerking te verlenen. De feitelijk aanwezige bedrijven op Lorentz zijn echter vaak van een lagere milieucategorie waardoor op basis van feitelijk gebruik mogelijk wel medewerking verleend kan worden aan woningbouw in de omgeving.

Adviesvraag

De gemeente Harderwijk heeft aan ODNV advies gevraagd met betrekking tot de situatie zoals geschetst in de inleiding. Hierbij zijn de volgende vragen gesteld:

1. Het opzetten van een algemeen stappenplan voor het beoordelen van initiatieven binnen de maximale planologische ruimte van Lorentz.
2. Zijn er belemmeringen voor en door bedrijventerrein Lorentz voor het realiseren van de volgende plannen:
 - a. Van Goorswegje 17-19; de realisatie van 1 woning
 - b. Van Goorswegje 13 -15; de realisatie van 3 woningen
 - c. Zuiderzeestraatweg 46; de realisatie van 3 woningen en het omvormen van een recreatiewoning naar een woning.

Stappenplan

In dit stappenplan wordt uitgegaan van de milieucontouren van bedrijven met betrekking tot geur, stof en gevaar. Geluid wordt voor Lorentz bepaald op basis van de geluidszonering en bijbehorende kavelverdeling.

Voor het beoordelen van een plan tot realisatie van een milieugevoelig object, moeten de volgende stappen doorlopen te worden om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en om te bepalen of de bedrijven niet belemmerd worden in hun ontwikkeling:

1. Inzichtelijk maken of het initiatief is gelegen binnen de contour behorend bij de maximale planologische mogelijkheden. De maximale planologische mogelijkheden worden bepaald door de milieucategorie die toegestaan is op grond van het geldende bestemmingsplan.

Wanneer het initiatief is gelegen binnen de maximale planologische mogelijkheden volgt stap 2.

Wanneer het initiatief is gelegen buiten deze mogelijkheden, kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijven niet in hun mogelijkheden worden belemmerd.

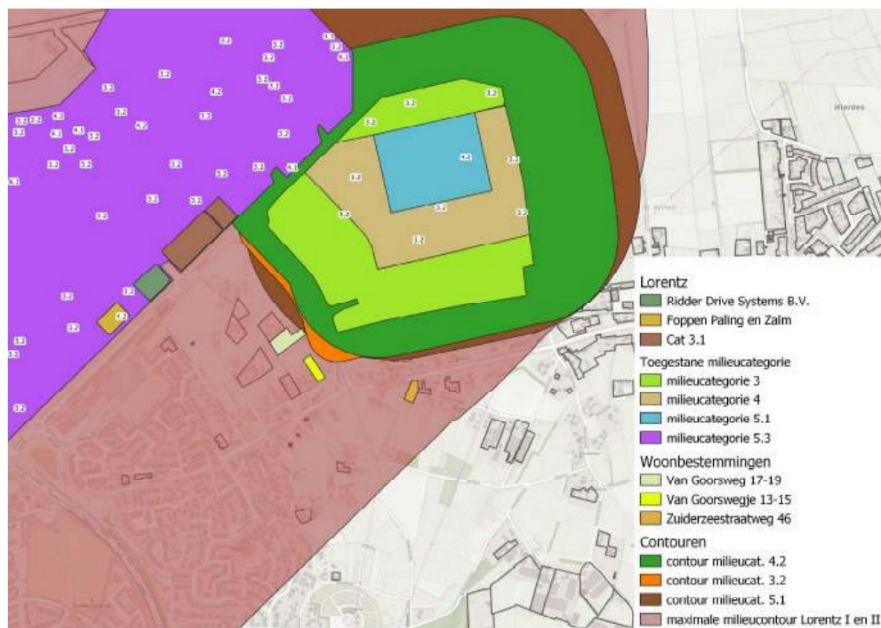
2. Wanneer het initiatief is gelegen binnen de maximale planologische mogelijkheden wordt bepaald of het initiatief ook is gelegen binnen de contour behorend bij de milieucategorie van de feitelijke aanwezige bedrijven. Indien het initiatief niet is gelegen binnen deze feitelijke contour, is realisatie mogelijk. Er moet echter nog wel nader onderzoek plaats vinden naar de belemmeringen die ontstaan voor de bedrijven. Deze belemmeringen kunnen ontstaan doordat ze geen gebruik meer kunnen maken van de maximale planologische mogelijkheden door de realisatie van het initiatief (planschade). Zie stap 5. Wanneer het initiatief wel gelegen is binnen een feitelijke contour volgt stap 3.
3. Indien initiatief is gelegen binnen de feitelijke contour is realisatie niet zonder meer mogelijk. Er zal dan nog nader onderzoek moeten plaatsvinden naar:
 - 3a. in hoeverre het initiatief de feitelijke bedrijven belemmert in hun bedrijfsvoering;
 - 3b. in hoeverre een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden voor het initiatief.Wanneer er sprake is van een belemmering of geen goed woon- en leefklimaat volgt stap 4. In de andere gevallen wordt doorgegaan naar stap 5.
4. Wanneer het initiatief is gelegen binnen de feitelijke contouren zal nader dossieronderzoek nodig zijn naar de feitelijke milieubelasting van de bedrijven op de omliggende woningen en het initiatief om antwoord te kunnen geven op de vragen zoals gesteld bij stap 3. Afhankelijk van de uitkomsten van dit dossieronderzoek zullen aanpassingen in het plan of bij de bedrijven besproken moeten worden. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met eventuele planschade of extra maatregelen. Wanneer er geen feitelijk aanwezige bedrijven aanwezig zijn maar planologisch wel mogelijk zijn, zal bij dit stappenplan uitgegaan moeten worden van de maximale planologische ruimte. In deze situatie wordt de maximale planologische ruimte als feitelijke situatie beschouwd.
5. Voor mogelijke planschade zal inzichtelijk gemaakt moeten worden in hoeverre bedrijven ook daadwerkelijk kunnen omschakelen naar een hogere milieucategorie. Hierbij dient het type bedrijf in oog schouw genomen te worden maar ook de aanwezigheid van reeds bestaande woningen in de omgeving en de milieubelasting op deze woningen.

Beoordeling concrete initiatieven

Stap 1: maximale planologische mogelijkheden

Op grond van het bestemmingsplan mogen op Lorentz III bedrijven tot en met milieu categorie 5.1 zich vestigen en op Lorentz I en II bedrijven tot en met milieucategorie 5.3. Dit is de maximale planologische ruimte.

Op de onderstaande afbeelding is weergegeven waar de contouren komen te liggen indien de maximale planologische ruimte overal wordt toegepast.

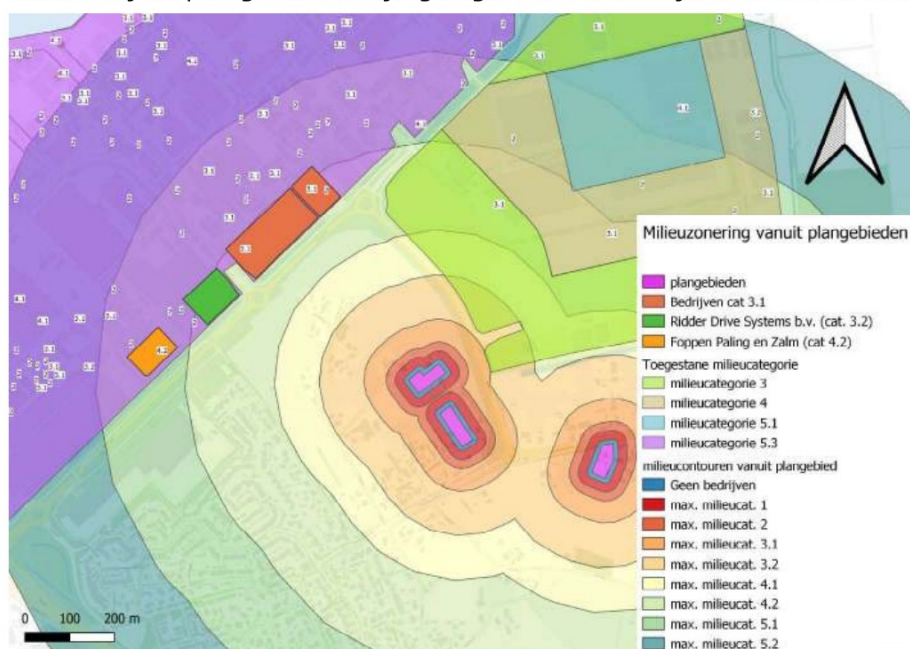


Conclusie stap 1

In de situatie dat de maximale planologische ruimte van het industrieterrein benut wordt, komt de contour van Lorentz I en II ruim over de plangebieden te liggen. Er kan dan niet zonder meer gesteld worden dat er een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden ter plaatse van de initiatieven. Tevens kunnen de initiatieven dan belemmerend werken voor ontwikkelingen op Lorentz.

Stap 2: Milieucontour feitelijk aanwezige bedrijven

Om te bepalen welke feitelijke bedrijven op Lorentz nog invloed kunnen hebben op de plangebieden zijn in onderstaande afbeelding de milieucontouren behorende bij de verschillende milieucategorieën ingetekend vanuit de plangebieden. Door deze contouren over de milieucategorieën van de bedrijven te leggen, kan achterhaald worden welke bedrijven dicht bij de plangebieden zijn gelegen dan wenselijk is vanuit de zonering.



Conclusie stap 2

Uit deze afbeelding blijkt dat op Lorentz I en II geen feitelijke bedrijven zijn gevestigd die invloed hebben op de plangebieden. De feitelijke bedrijven hebben een lagere milieucategorie dan mogelijk zou zijn op basis van de afstand tot de plangebieden.

Op Lorentz III zijn geen feitelijke bedrijven aanwezig die invloed hebben op de plangebieden. Op Lorentz III is echter nog ruimte voor het nieuw vestigen van bedrijven. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat een klein hoekje met de aanduiding milieucategorie 3 niet benut kan worden voor het vestigen van bedrijven met milieucategorie 3.2. Ook kan een klein stukje met de aanduiding milieucategorie 5.1 niet benut worden voor het vestigen van bedrijven met milieucategorie 5.1. Uit onderstaande detail afbeelding blijkt dat het om zeer geringe hoekjes gaat van percelen waar nog geen bedrijven zijn gevestigd.



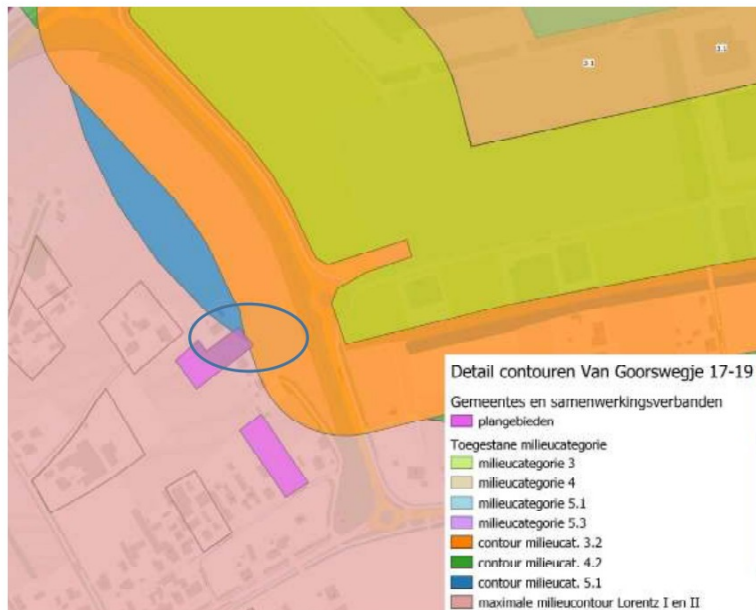
Het plangebied Zuiderzeestraatweg 46 is niet gelegen binnen de invloed van feitelijke aanwezige bedrijven of planologisch mogelijke bedrijven op Lorentz III.

Stap 3a: In hoeverre worden de bedrijven belemmerd in hun bedrijfsvoering

De bedrijven op Lorentz I en II worden in hun bedrijfsvoering niet extra belemmerd doordat er diverse woningen reeds aanwezig zijn tussen de bedrijven en de initiatieven. Wanneer de bedrijven willen gaan uitbreiden, wijzigen of nieuw vestigen met een hogere milieucategorie dan nu feitelijk aanwezig is, zullen ze op de bestaande woningen al aan de milieunormen moeten voldoen. De realisatie van de initiatieven zullen niet leiden tot extra maatregelen voor de bedrijven.

Lorentz III is nog in ontwikkeling. In de hoek die het dichtst bij de plannen is gelegen zijn nog geen feitelijke bedrijven aanwezig. Ook binnen de milieucategorie 5.1 is in de hoek die het dichtst bij de plangebieden is gelegen nog geen feitelijk bedrijf aanwezig. Voor de toetsing zal dus uitgegaan worden van de maximaal planologische mogelijkheid zijnde het vestigen van een bedrijf met een milieucategorie 3.2 of 5.1.

In onderstaande plaatje is te zien dat de milieuzone behorend bij milieucategorie 3.2 over een klein gedeelte van het initiatief Van Goorswegje 17-19 is gelegen. De milieucategorie 5.1 is toegestaan, gaat ook over een klein gedeelte van dit initiatief. Binnen het gedeelte van Lorentz III waar de milieucategorieën 3.2 of 5.1 zijn toegestaan en die relevant zijn voor dit initiatief, zijn nog geen feitelijk bedrijf aanwezig (zie detail afbeelding bij stap 2).



NB: Het relevante perceel op Lorentz III is gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding bedrijven met maximaal milieucategorie 5.1 en gedeeltelijk binnen de aanduiding milieucategorie 4. In dit advies is er vanuit gegaan dat in dergelijke gevallen het perceel dusdanig ingericht moet zijn dat de categorie 5.1 activiteiten ook daadwerkelijk binnen deze aanduiding plaatsvinden en niet ook binnen de aanduiding milieucategorie 4..

Conclusie stap 3a

De bedrijven op Lorentz I en II worden niet extra belemmerd door de plannen. De feitelijke woningen zijn al bepalend voor ontwikkelingen binnen Lorentz I en II.

Binnen Lorentz III kunnen potentiële bedrijven met milieucategorie 5.1 wel belemmerd worden. Dit zal echter zeer gering zijn omdat de contour over een klein snippertje van het plangebied Van Goorswegje 17-19 is gelegen. Overige bedrijven op Lorentz III worden niet belemmerd in hun maximaal planologische mogelijkheden omdat de plannen buiten de bijbehorende milieucontouren liggen.

Stap 3b: Is er een goed woon- en leefklimaat te realiseren?

Het plangebied Van Goorswegje 17 - 19 ligt voor een klein gedeelte binnen een milieucontour die relevant kan zijn. Binnen dit gedeelte is niet zonder meer te stellen dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt. Om dit te kunnen garanderen zijn er twee mogelijkheden:

1. Binnen het gebied dat gelegen is in de milieucontour geen realisatie van een milieugevoelig object toe staan.
2. Realisatie van een gevoelig object binnen dit gedeelte wel toestaan maar accepteren dat er mogelijk planschade ontstaat voor een potentieel bedrijf met milieucategorie 5.1 dat zich wil vestigen op Lorentz III doordat dit bedrijf meer maatregelen moet treffen om een goed woon- en leefklimaat op het plan te kunnen garanderen.

Voor de andere initiatieven geldt dat deze alleen zijn gelegen binnen de maximaal planologische mogelijkheden van Lorentz I en II die feitelijk niet gebruikt wordt. Hierdoor is op deze plangebieden een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Conclusie stap 3b

Er is een goed woon- en leefklimaat voor alle drie de plangebieden te garanderen. Voor plangebied Van Goorswegje 17-19 is dit wel mede afhankelijk van waar het milieugevoelig gebouw gerealiseerd wordt. Hierbij zou eventueel sprake kunnen zijn van planschade wanneer er een milieucategorie 5.1 bedrijf zich gaat vestigen op Lorentz III.

Stap 4 hoeft voor deze plangebieden niet meer doorlopen te worden. Deze toets is al verwerkt in stap 3 omdat er sprake is van een geringe belemmering en de belemmering niet veroorzaakt wordt door een feitelijk bedrijf maar door de maximaal mogelijke planologische ruimte.

Stap 5 Beoordeling mogelijke planschade

Zoals bij stap 3a al aangegeven worden de bedrijven op Lorentz I en II al in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd door de aanwezigheid van andere woningen tussen de plangebieden en hun bedrijf. Bij omschakeling van een bedrijf naar een hogere milieucategorie zal in het kader van de milieuwetgeving getoetst moeten worden aan de milieunormen. Gezien de grotere afstand van plangebieden tot Lorentz I en II kan gesteld worden dat dan ook op de plangebieden aan de milieunormen voldaan kan worden. De bedrijven worden door de plangebieden dus niet extra belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Met betrekking tot Lorentz III zijn er geen woningen gelegen tussen de plangebieden aan de Van Goorswegje en de bedrijvigheid. Doordat bij Lorentz III een inwaartse zonering is toegepast, wordt er door het bestemmingsplan al een milieuzonering afgedwongen. Door de plangebieden kunnen zoals bij stap 3a al geconcludeerd is, een tweetal stukjes grond niet volledig conform de bestemming gebruikt worden. Door het plan van Van Goorswegje 17-19 dusdanig aan te passen dat deze op voldoende afstand van Lorentz III komt te liggen, zal er geen sprake zijn van planschade.

Conclusie stap 5

Bij Lorentz III kan er sprake zijn van planschade. Dit kan voorkomen worden door het plan enigszins aan te passen zodat er voldoende afstand gecreëerd wordt.

Conclusie

Voor de plangebieden kan gesteld worden dat een goed woon- en leefklimaat te garanderen is. Hierbij moet voor het plangebied Van Goorswegje 17 -19 wel rekening gehouden moeten worden met een beperking van het plangebied of mogelijke planschade op basis van de maximaal planologische ruimte die nog niet door een feitelijk bedrijf is ingenomen.

Met betrekking tot Lorentz I en II liggen alle plangebieden binnen de maximaal planologische ruimte maar niet binnen de feitelijke planologische ruimte van de bedrijven. De bedrijven zullen echter in hun ontwikkeling door deze plannen niet belemmerd worden omdat de feitelijke aanwezig woningen die dicht bij Lorenz I en II zijn gelegen als bepalend zijn.