

memo

aan: Gemeente Amersfoort
van: SAB
c.c.: 190171
datum: 16 april 2019
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Lichtpenweg 6 in Amersfoort

Inleiding

Aan de Lichtpenweg 6 in Amersfoort bevindt zich een voormalig kantoorgebouw dat is getransformeerd naar kamers en appartementen. Op het perceel is daarnaast een parkeerterrein aanwezig, dat werd gebruikt ten behoeve van het kantoorgebouw. Het voornemen is om ter plaatse van dit parkeerterrein twee nieuwe appartementengebouwen te realiseren met in totaal 92 appartementen. In één gebouw wordt op de begane grond horeca mogelijk gemaakt.

Dit voornemen is niet mogelijk binnen de kaders van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om, ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan, toch een omgevingsvergunning te verlenen voor de ontwikkeling. Uit de motivering van het besluit moet wel blijken dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling 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 het voorgenomen bouwplan.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een plan of project 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 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 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

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

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.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Volgende 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 'rustig gebied' 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 VNG-brochure hanteert een tweetal omgevingstypen die gebaseerd zijn op de omgevingskwaliteit. Het eerste omgevingstype is een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Het tweede omgevingstype wat de VNG onderscheidt, is een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het besluitgebied bevindt zich in het kantoreng gebied de Hoef West en wordt vrijwel geheel omringd door kantoren en bedrijvigheid. Van een echte functiemenging is dan ook geen sprake. Daarentegen wordt een kantoren- en bedrijventerrein gekenmerkt door een bepaalde verhoogde milieubelasting vanwege de aanwezige bedrijvigheid. Deze verhoogde milieubelasting past niet binnen het omgevingstype 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. Daarom sluit het omgevingstype 'gemengd gebied' het beste aan bij de aanwezige omgevingskwaliteit van het besluitgebied. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect bedrijven en milieuzonering de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling op de ontwikkellocatie betreft de realisatie van woningen in combinatie met een horecafunctie. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is. De horecafunctie kan daarentegen wel als hinderveroorzakend worden gezien.

In de toekomstige situatie is in het plangebied sprake van een combinatie van de functies wonen en horeca in één gebouw. Voor gebieden waar sprake is van een dergelijke functiemenging, zoals bij stadscentra, woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid/zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen, kent de VNG-brochure het begrip 'gebied met functiemenging'. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven winkels. In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden, maar wordt gewerkt met een drietal categorieën van activiteiten. Het gaat om de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

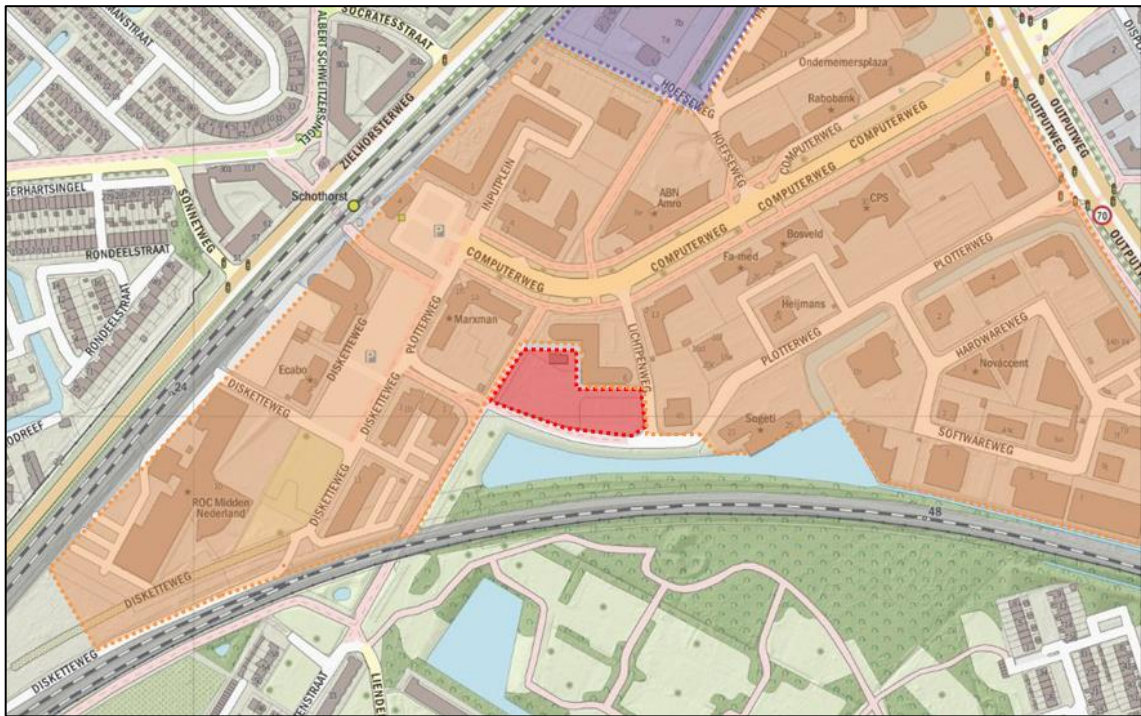
- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels op te nemen. Lijst 4 van de VNG-brochure kan daarvoor als basis worden gehanteerd en specifiek worden gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen het plangebied.

De meeste horecafuncties vallen binnen categorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Alleen bij de realisatie van een eventueel muziekcafé, is sprake van een activiteit die behoort tot categorie B. Concreet betekent dit dat binnen het bestemmingsplan vastgelegd moet worden dat enkel een aantal activiteiten binnen de categorieën A en B zijn toegestaan. Deze activiteiten zijn weinig milieubelastend en met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit dan wel met een bouwkundige afscheiding is er geen sprake van een belemmering voor woningen in en rondom het plangebied ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. Dit vormt ruimtelijk en bouwkundig gezien geen belemmering in de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure zal dit bij een concreet bouwplan nader beoordeeld worden. Een akoestisch onderzoek met een bouwakoestisch onderzoek zal aantonen dat in dit kader mogelijk bouwakoestische maatregelen getroffen moeten worden.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse (hindergevende) functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De volgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst worden aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (globaal in rood weergegeven) (Bron: pdokviewer.nl, bewerking: SAB).

Gemengd - 1 (oranje)

De gronden rondom het besluitgebied hebben de bestemming 'Gemengd - 1'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor kantoren, bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3.2 (zoals aangeduid in de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten), onderwijs, vrije tijdsvoorzieningen, vergaderfaciliteiten/ hotel/ congres, persoonlijke dienstverlening, maatschappelijke functies en horeca a en c.

Uitgaande van de maximale mogelijkheden die deze gemengde bestemming biedt, dient rekening te worden gehouden met (de mogelijkheid van) een bedrijf in de milieucategorie 3.2. Deze milieucategorie heeft binnen een gemengd gebied een richtafstand van 50 meter. Aangezien de afstand tussen het plangebied en deze gronden 0 meter bedraagt, kan niet worden voldaan aan de benodigde richtafstand. Voor de richtafstanden geldt dat hier gemotiveerd van kan worden afgeweken.

Als gekeken wordt naar de huidige, feitelijke inrichting van de percelen binnen 50 meter van het plangebied dan geldt het volgende:

Adres	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Plotterweg 1	Scholen voor beroeps-, hoger en voortgezet onderwijs	0 (stap terug)	0	10 (stap terug)	0	± 27 m
Computerweg 1	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0 (stap terug)	0	± 20 m
Computerweg 11-13	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0 (stap terug)	0	± 24 m
Plotterweg 4-14	Woningen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-
Lichtpenweg 6	Woningen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

Wanneer aan de hand van de huidige inrichting van de percelen met bijbehorende richtafstanden wordt getoetst, wordt geconcludeerd dat in alle gevallen geldt dat, rekening houdend met een gemengd gebied, voldaan kan worden aan de benodigde richtafstanden. Het uitvoeren van nader onderzoek is uitgaande van de feitelijke situatie niet noodzakelijk.

Bedrijventerrein - 4 (paars)

De gronden aan de noordzijde van de Hoef West hebben de bestemming 'Bedrijventerrein - 4'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven in de categorie 1 tot en met 3.2 en kantoren. Deze milieucategorie heeft binnen een gemengd gebied een richtafstand van 50 meter. Gelet op de afstand van 184 meter tussen deze gronden en het besluitgebied is een nadere toetsing naar deze gronden niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor het plan is de functiemenginglijst van toepassing, waaruit volgt dat binnen het plangebied een horecafunctie in categorie A of B is toegestaan. Met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit dan wel met een bouwkundige afscheiding, vormt de hinder als gevolg van de horecafunctie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de percelen met de bestemming 'bedrijventerrein - 4' wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Voor de gronden direct rondom de ontwikkellocatie met de bestemming 'gemengd - 1' geldt dat vanuit juridisch-planologisch oogpunt niet kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden. Wanneer gekeken wordt naar de feitelijke inrichting van deze gronden is echter gemotiveerd dat kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden. Daarom wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocatie en dat deze gronden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.