



BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

STATIONSWEG 7-9 SOEST

Opdrachtgever:

RV&O

Projectnr:

RVO018-0001

Datum:

31 maart 2022

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

STATIONSWEG 7-9 SOEST

Opdrachtgever:	RV&O
Projectnr:	RVO018-0001
Rapportnr:	20220331-RVO018-RAP-BMZ-QS 1.0
Status:	Definitief
Datum:	31 maart 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
JSCHU

Verificatie:
PC

Validatie:
PC



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	SITUATIE	5
3	BEOORDELING	6
3.1	Bedrijven en milieuzonering	6
3.2	Omgevingstype en milieucategorie.....	7
3.3	Milieubelasting vanuit de omgeving	7
4	CONCLUSIE.....	9

1 INLEIDING

In opdracht van RV&O is door Kragten een quickscan uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van de realisatie van drie nieuwe woningen aan de Stationsweg 7-9 te Soest.

Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt in deze quickscan beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. Indien niet voldaan wordt aan de richtafstanden, wordt aangegeven voor welke delen van het plan niet wordt voldaan en voor welke milieuaspecten. Tot slot zal in dat geval ook worden aangegeven voor welke delen vervolgonderzoek noodzakelijk is om te bepalen of en onder welke voorwaarden inpassing van het plan is te realiseren.

2 SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Stationsweg 7-9 te Soest in de gelijknamige gemeente. In navolgende afbeelding is de ligging van de planontwikkeling weergegeven.



Afbeelding 1 Ligging plangebied (rood kader) en de directe omgeving

Het plan betreft de bouw van een vrijstaande seniorenwoning en van een twee-onder-een kap woning. Beide gebouwen hebben 3 bouwlagen worden maximaal 9 meter hoog. In afbeelding 2 is de indeling van het plan weergegeven. In afbeelding 2 is de indeling van het plan weergegeven.



Afbeelding 2 Plattegrond Plangebied (1: twee-onder-een kap, 2: seniorenwoning)

3 BEOORDELING

3.1 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009), geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied". Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. De te onderscheiden omgevingstypen worden onderstaand nader getypeerd.

Rustige woonwijk en een 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 en 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 stille gebied of een natuurgebied."

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 omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

In de tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen zoals deze in de VNG publicatie worden geadviseerd.

Tabel 1 Richtafstanden conform VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten; geur, stof, geluid en gevaar, bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie, wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

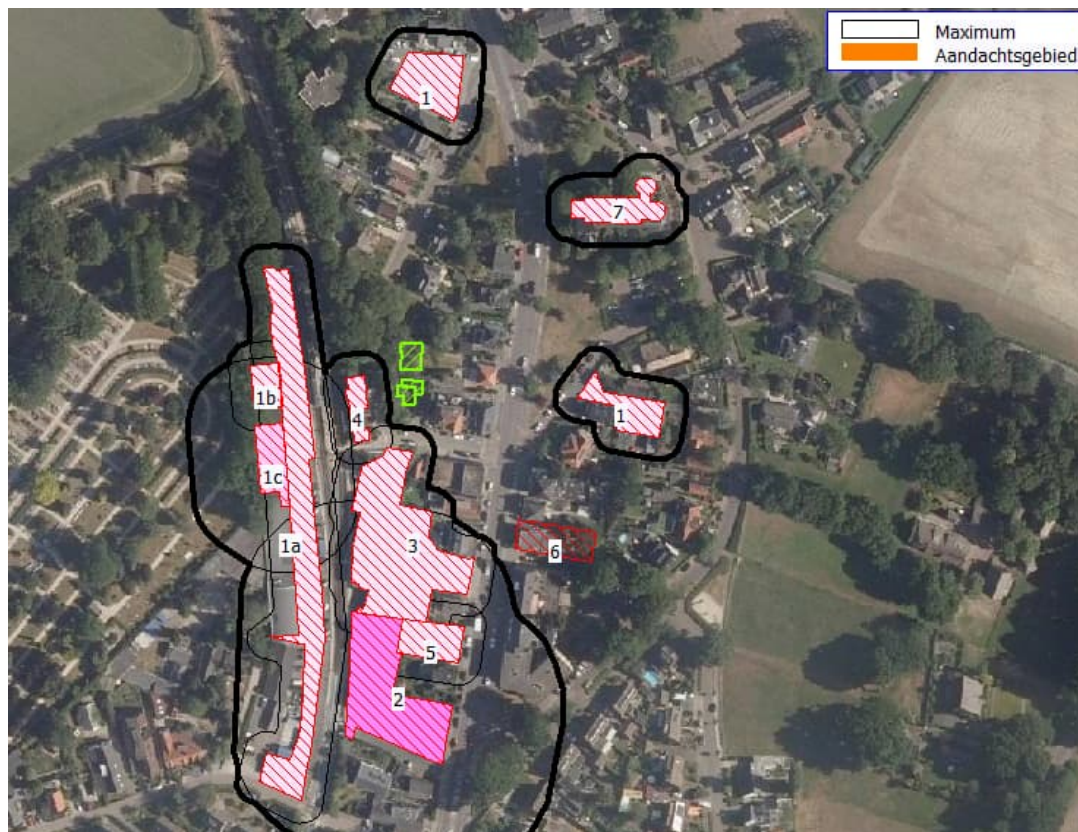
3.2 Omgevingstype en milieucategorie

De planlocatie is gelegen in de directe omgeving van percelen met diverse (bedrijfs)bestemmingen. Gelet op de omgeving van het plangebied is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

3.3 Milieubelasting vanuit de omgeving

Voor het plangebied en de omgeving geldt het bestemmingsplan "Soest Midden en Zuid", vastgesteld op 15-12-2011. Ten westen van het spoor geldt het bestemmingsplan "Veldweg 2b", vastgesteld op 17-12-2020. Op basis van de plankaarten bij deze bestemmingsplannen zijn de relevante gronden met een (bedrijfs)bestemmingen in de omgeving van (lees: op minder dan 200 meter van) het plangebied opgenomen in navolgende afbeelding. Tevens zijn de richtafstanden behorende bij deze functies weergegeven. De richtafstanden zijn verminderd met één stap, als gevolg van de ligging in een gemengd gebied.

In afbeelding 3 (en in bijlage B1) zijn de relevante bestemmingen in de omgeving van het plangebied Stationsweg 7-9 per perceel weergegeven. De functies van de omliggende percelen (m.u.v. wonen) zijn weergegeven in een rode arcering. Tevens zijn de richtafstanden (op basis van gebiedstype "gemengd gebied" behorende bij deze bestemmingen weergegeven.



Afbeelding 3 Ligging plangebied en in de omgeving aanwezige (bedrijfs)bestemmingen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het plangebied zijn de gronden nabij het plangebied grenzen relevant. Aan de gearceerde gebieden zijn op basis van de vigerende bestemmingsplannen de volgende bestemmingen toegekend:

1. Bedrijf; voor gronden met deze bestemming, al dan niet met onderstaande functieaanduiding, is maximaal milieucategorie 2 (-/- 1 stap) gehanteerd;
 - a) buitenruimte
 - b) opslag/maatschappelijk
 - c) werkplaats

2. Bedrijf - specifieke vorm van bedrijf- drukkerij; voor gronden met deze bestemming is maximaal milieucategorie 3.1 (-/- 1 stap) gehanteerd;
3. Detailhandel, voor gronden met deze bestemming is maximaal milieucategorie 2 (-/- 1 stap) gehanteerd;
4. Gemengd (milieucategorie 1 tot en met 2); voor gronden met deze bestemming is maximaal milieucategorie 2 (-/- 1 stap) gehanteerd;
5. Horeca, voor gronden met deze bestemming is maximaal milieucategorie 2 (-/- 1 stap) gehanteerd;
6. Kantoor, voor gronden met deze bestemming is maximaal milieucategorie 1 (-/- 1 stap) gehanteerd;
7. Maatschappelijk, voor gronden met deze bestemming is maximaal milieucategorie 2 (-/- 1 stap) gehanteerd;

Uit afbeelding 3 blijkt dat de richtafstanden als gevolg van de nabijgelegen bedrijfspercelen niet reiken tot over de grens van het plangebied en de daarbinnen geprojecteerde woningen. Er is derhalve sprake van voldoende ruimtelijke scheiding.

4 CONCLUSIE

In opdracht van RV&O is door Kragten een quickscan uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van de realisatie van drie nieuwe woningen aan de Stationsweg 7-9 te Soest.

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. De omgeving van het plangebied is getypeerd als gemengd gebied.

Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstanden van de nabijgelegen bedrijfspercelen niet reiken tot over de geprojecteerde woningen binnen het plangebied. Er is derhalve sprake van voldoende ruimtelijke scheiding en een goed woon- en leefklimaat.

BIJLAGEN

B1 MILIEUZONERING

