

Quick scan bedrijven en milieuzonering

van: SAB
 kenmerk: 220442
 datum: 10 april 2024
 betreft: Woningbouwontwikkeling 'Tuinderij' te Baak

Inleiding

Aan de zuidoostzijde van Baak bevindt zich op de hoek Wichmondseweg – Van der Heijdenstraat een agrarisch perceel. De wens bestaat om dit perceel te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Met het plan 'Tuinderij' wordt ingezet op een dorpse woningbouwontwikkeling met ruimte voor verschillende woningtypen. Voor de ontwikkeling wordt een planologische procedure voorbereid. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening', of zoals de aanstaande Omgevingswet voorschrijft: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. 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 de voorgenomen ontwikkeling.



Stedenbouwkundig plan 'Tuinderij' te Baak (bron: Oostzee).

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Omgekeerd geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies.

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, met uitzondering van het aspect gevaar);
- 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; dit geldt niet voor het aspect 'gevaar'). 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 maakt 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 plangebied

Het plangebied bevindt zich in het zuidoosten van de kern Baak. Binnen de kern van Baak is wonen de overheersende functie. Hier en daar zijn binnen de kern wel andersoortige functies terug te vinden, zoals enkele maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. De functie wonen is daarentegen dominant. De omgeving kan daarom als een 'rustige woonwijk' getypeerd worden. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure dienen te worden aangehouden, zonder verlaging van een afstandsstap.

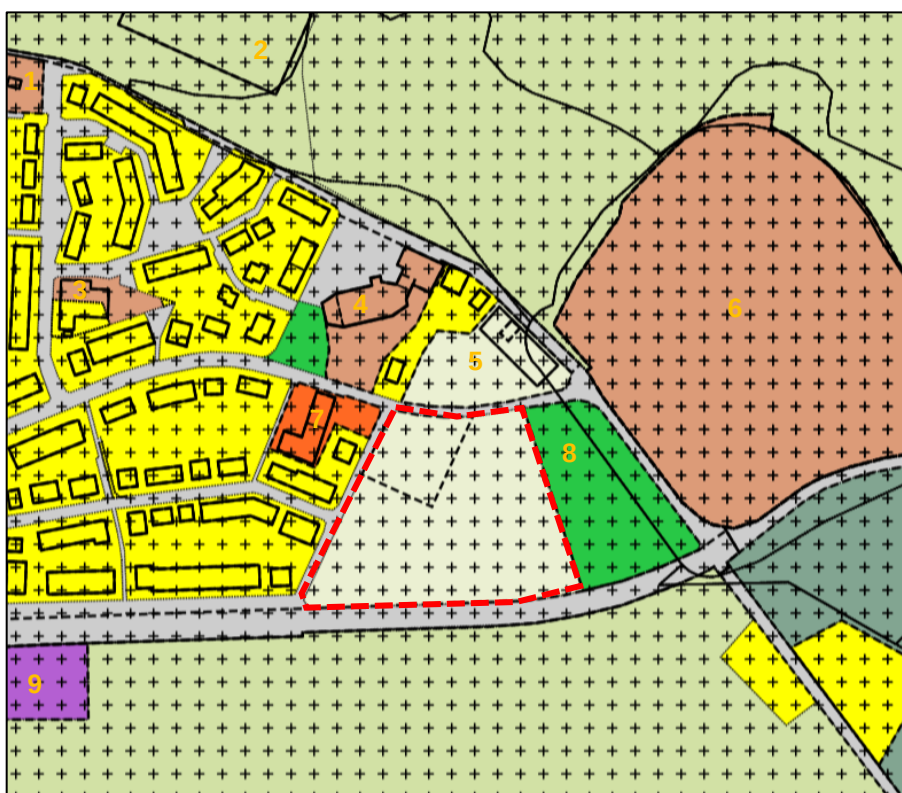
Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing vanuit de woningen noodzakelijk is.

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 hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de

VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies.



Liggingsfuncties (genummerd) omgeving plangebied (globaal in rood weergegeven)
(Bron: PDOK viewer, bewerking: SAB).

1. Zutphen-Emmerikseweg 96

Op grond van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' is het adres Zutphen-Emmerikseweg bestemd als 'Maatschappelijk' en heeft het perceel de functieaanduiding 'begraafplaats'. Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn volgens het bestemmingsplan voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs en (kinder)dagopvang met bijbehorende sport- en speelvoorzieningen, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid. Deze functies vallen maximaal onder milieucategorie 2. De afstand tot het plangebied is voldoende groot om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Maatschappelijk	Milieucategorie 2	30	± 320

2. Bobbinkstraat 7

Op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' is het adres Bobbinkstraat 7 bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Volgens de Kernregistratie dierverblijven is ter plaatse een melkveebedrijf aanwezig. Volgens de VNG-publicatie dient een dergelijk bedrijf getypeerd te worden als het 'fokken en houden van rundvee' en geldt hiervoor milieucategorie 3.2. De afstand tot het plangebied is voldoende groot om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Functie	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Fokken en houden van rundvee	Milieucategorie 3.2	100	± 200

3. Pastoor Bouwhuisstraat - Bobbinkstraat

Op grond van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' zijn de gronden op de hoek Pastoor Bouwhuisstraat - Bobbinkstraat bestemd als 'Maatschappelijk'. Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn volgens het bestemmingsplan voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs en (kinder)dagopvang met bijbehorende sport- en speelvoorzieningen, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid. Deze functies vallen maximaal onder milieucategorie 2. De afstand tot het plangebied is voldoende groot om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Maatschappelijk	Milieucategorie 2	30	± 170

4. Pastoriestraat 5 en Wichmondseweg 17

Op grond van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' zijn de adressen Pastoriestraat 5 en Wichmondseweg 17 bestemd als 'Maatschappelijk'. De onbebouwde gronden behorende bij beide adressen zijn voorzien van de aanduiding 'agrarisch met waarden' als gevolg waarvan de gronden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van de aanwezige boomgaard. Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn volgens het bestemmingsplan voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs en (kinder)dagopvang met bijbehorende sport- en speelvoorzieningen, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid. Deze functies vallen maximaal onder milieucategorie 2.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Maatschappelijk	Milieucategorie 2	30	± 24

De afstand tot het plangebied is onvoldoende groot om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Tegelijkertijd zorgt de aanduiding 'agrarisch met waarden' voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden die het dichtste bij het plangebied liggen. De combinatie van het behoud van de aanwezige boomgaard met een (intensief) gebruik ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen is niet waarschijnlijk te noemen. Daarom is het in voorliggende situatie gerechtvaardigd om aan te nemen dat de ontwikkeling niet zorgt voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en zullen de gronden ook niet zorgen voor een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen.

5. Pastoriestraat 1-1A

Op grond van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' zijn de adressen Pastoriestraat 1-1A bestemd als 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'. Als gevolg hiervan zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten, een kaasboerderij en een kwekerij. Het houden van vee, glastuinbouw en de uitoefening van een boom- en/of fruitteeltbedrijf is expliciet uitgesloten. Uitgaande van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, moet rekening worden gehouden met een tweetal functies die de VNG-publicatie beschrijft, namelijk een akker- of tuinbouwbedrijf en een groothandel in bloemen en planten. In de VNG-publicatie is geen functie terug te vinden die past bij een kaasboerderij. Daarom wordt aangenomen dat deze functie valt binnen de reikwijdte van een akker- of tuinbouwbedrijf. Voor beide functies geldt dat ze vallen onder milieucategorie 2.

Functie	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Akkerbouw en tuinbouw (bedrijfsgebouwen)	Milieucategorie 2	30	± 13
Groothandel in bloemen en planten	Milieucategorie 2	30	

De afstand tot het plangebied is onvoldoende groot om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Tegelijkertijd geldt dat de hinderveroorzakende activiteiten bij een dergelijk bedrijf voornamelijk afkomstig zullen zijn van het gebruik van (agrarische) werk- en voertuigen van, naar en op het erf. Omdat het bouwvlak en de entree van het erf aan de noordzijde van het adres gevestigd zijn, zullen de hinderveroorzakende activiteiten overwegend zo ver mogelijk van het plangebied plaatsvinden. Daarbij komt dat de aanwezige bedrijfswoning is aangewezen als rijksmonument. Het gaat om de tuinmanswoning die onderdeel uitmaakt van de historische buitenplaats Baak. De tuinmanswoning wordt vanwege de ouderdom, ornamentale waarden en de historisch-functionele relatie met de buitenplaats gewaardeerd. Als gevolg van de aanwezigheid van deze

rijksmonumentale waarden geldt dat eventuele agrarische activiteiten op het perceel geen grootschalig en intensief karakter kunnen hebben, omdat dit naar verwachting tot afbreuk en aantasting van de monumentale waarden zal leiden. Eventuele agrarische activiteiten zullen daarmee in de praktijk een kleinschalig en niet-intensief karakter hebben. Daarom is het in voorliggende situatie gerechtvaardigd om aan te nemen dat de ontwikkeling niet zorgt voor een verdere beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en zullen de gronden ook niet zorgen voor een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen.

6. Wichmondseweg 19

Op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' is het adres Wichmondseweg 19 bestemd voor de het bereiden en verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het exploiteren van een zaalaccommodatie op een wijze waarbij de maatschappelijke functie de hoofdfunctie blijft. Uitgaande van deze mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, moet rekening worden gehouden met een tweetal functies die de VNG-publicatie beschrijft, namelijk een functie als restaurant en congres. Beiden functies in milieucategorie 1. De afstand tot het plangebied is voldoende groot om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Functie	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	Milieucategorie 1	10	± 50
Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra	Milieucategorie 1	10	

7. Wichmondseweg 30

Op grond van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' is het adres Wichmondseweg 30 bestemd als 'Horeca' met functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. Op grond van het bestemmingsplan zijn ter plaatse horecabedrijven toegestaan in de categorieën zoals ter plaatse is aangeduid. Een horecabedrijf is volgens het bestemmingsplan een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf. Daarbij worden drie categorieën onderscheiden:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie 2: vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken

- worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek;
- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

Ter plaatse zijn al deze categorieën toegestaan. Deze vormen van horeca worden grotendeels getypeerd als milieucategorie 1. Uitsluitend voor discotheken en muziekcafés geldt dat sprake is van milieucategorie 2.

Functie	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	Milieucategorie 1	10	± 10
Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra	Milieucategorie 1	10	
Cafés, bars	Milieucategorie 1	10	
Discotheken, muziekcafés	Milieucategorie 2	30	

De afstand tot het plangebied is onvoldoende groot om aan de richtafstand te kunnen voldoen voor discotheken en muziekcafés. Tegelijkertijd geldt dat de afstand tussen het bouwvlak van het horecabedrijf en het bouwvlak van de beoogde woningen circa 40 meter is en daarmee de dominante geluidsbronnen in geval van een discotheek/muziekcafé, zoals versterkte muziek, op voldoende grote afstand plaatsvinden. In meer algemene zin geldt dat de bebouwing is aangewezen als gemeentelijk monument wat beperkingen oplegt aan de gebruiksmogelijkheden. De gebruiksmogelijkheden worden eveneens beperkt door het relatief kleine perceel met beperkte ruimte voor het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein en de omliggende woningen waar rekening mee moet worden gehouden (bij veranderingen) in de bedrijfsvoering. Dit alles overwegende maakt dat het in voorliggende situatie gerechtvaardigd is om aan te nemen dat de ontwikkeling niet zorgt voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en zullen de gronden ook niet zorgen voor een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen.

8. Evenemententerrein

Ten oosten van het plangebied bevindt zich op grond van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' een evenemententerrein. In het bestemmingsplan is opgenomen dat hier in de periode september-oktober de kermis gedurende een periode van 10 dagen (inclusief op- en afbouw) mag worden georganiseerd. Daarnaast mag hier in de periode maart-april-mei het Achterhoeks Lentefeest gedurende een periode van 5 dagen (inclusief op- en afbouw) worden georganiseerd. Voor tijdelijke evenementenlocaties zoals voorliggend het geval is, bevat de VNG-publicatie geen richtafstanden. Gelet op het incidentele gebruik van de gronden als evenemententerrein wordt eventuele hinder vanuit de locatie als acceptabel geacht.

9. Vordendseweg ong.

Op grond van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' bevindt zich aan de Vordenseweg een bedrijfsperceel dat is bestemd voor de opslag van landbouwproducten en opslag ten behoeve van horeca en evenementen. Opslaggebouwen worden in de VNG-publicatie gezien als milieucategorie 2. De afstand tot het plangebied is voldoende groot om aan de richtafstand te kunnen voldoen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Functie	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	Milieucategorie 2	30	± 160

Conclusie

Met de realisatie van woningen binnen het plangebied worden uitsluitend hindergevoelige functies mogelijk gemaakt. Uit een inventarisatie van omliggende percelen met hinderveroorzakende functies volgt dat bijna overal voldoende afstand tussen het plan en de percelen is om te kunnen voldoen aan de richtafstand behorende bij de maximale planologische mogelijkheden. Uitzondering hierop vormen de dichtstbijzijnde gronden met een maatschappelijke, agrarische en horecabestemming. Uit een nadere analyse van de gebruiksmogelijkheden van de percelen volgt daarentegen dat het gerechtvaardigd is om aan te nemen dat de ontwikkeling niet zorgt voor een beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en zullen de gronden ook niet zorgen voor een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen. Daarmee wordt geacht dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Ook wordt het incidentele gebruik van het naastgelegen evenemententerrein als acceptabel geacht. Dit tezamen maakt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.