



QUICKSCAN BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

OUDENHOF 1 TE GELDERMALSEN

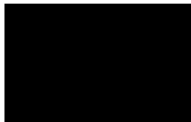


Omgeving



quickscan bedrijven en milieuzonering

Oudenhof 1 te Geldermalsen

Opdrachtgever	HOOGH adviesbureau De Messemaker 21 5431 KT CUIJK
Rapportnummer	15575.001
Versienummer	D1
Status	Eindrapportage
Datum	9 april 2021
Vestiging	Brabant Heinz Moormannstraat 1b 5831 AS Boxmeer 088 - 5001600 boxmeer@econsultancy.nl
Opsteller	
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	
Paraaf	

Kwaliteitszorg

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	2
	2.1 Gebiedstypering.....	2
	2.2 Richtafstanden	2
3	ANALYSE	3
	3.1 Invulling plangebied.....	3
	3.2 Relevante omliggende bestemmingsplannen	3
	3.3 Bestemmingen binnen 200 meter.....	3
	3.4 Bestemmingen op meer dan 200 meter	5
4	SAMENVATTING EN CONCLUSIE	6

1 INLEIDING

Econsultancy heeft in opdracht van HOOGH adviesbureau een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging te Geldermalsen. Het plangebied, weergegeven in figuur 1.1, is gelegen aan de Oudenhof 1. De initiatiefnemer is voornemens de kantoorbestemming om te zetten in woonbestemming. Daarom is indicatief onderzocht of omliggende bedrijvigheid een belemmering vormt voor de geplande woningen en of het plan een belemmering kan vormen voor de aanwezige bedrijvigheid. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) dient hierbij als onderlegger.



Figuur 1.1 Plangebied

Het onderzoek betreft stap 1 uit de ruimtelijke onderbouwing: het toetsen of het plan is gelegen binnen de richtafstanden van toepassing op de omliggende bedrijven en bedrijfsmatige bestemmingen.

2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij een bestemmingsplanwijziging biedt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) een handreiking voor het toepassen van een goede ruimtelijke ordening. De publicatie geeft voor verschillende bedrijfsmatige activiteiten en milieuthema's een richtafstand. Is de afstand tussen de geplande woningbouw en bedrijvigheid kleiner dan de richtafstand, dan is een uitgebreid onderzoek gewenst. Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de richtafstanden van bedrijvigheid rondom het plan.

2.1 Gebiedstypering

De publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. 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.

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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De omgeving van het plangebied is te typeren als een gemengd gebied. Direct ten zuiden van de locatie is de Provincialeweg Oost gelegen, met zuidelijk daarvan een bedrijventerrein. Ook naast het plangebied zijn bedrijfsbestemmingen aanwezig.

2.2 Richtafstanden

In de publicatie worden per milieucategorie richtafstanden gesteld zoals weergegeven in tabel 2.1.

Tabel 2.1 Richtafstanden per categorie

milieucategorie	afstand in gemengd gebied [m]
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500
5.3	700
6	1.000

De weergegeven afstanden geven de grootste van de afstanden met betrekking tot geur, stof, geluid of gevaar weer. Binnen de diverse categorieën is vaak een specifiek thema maatgevend voor de afstand, maar in dit onderzoek wordt in beginsel de grootste afstand gehanteerd tenzij het bestemmingsplan aanleiding geeft om hiervan af te wijken.

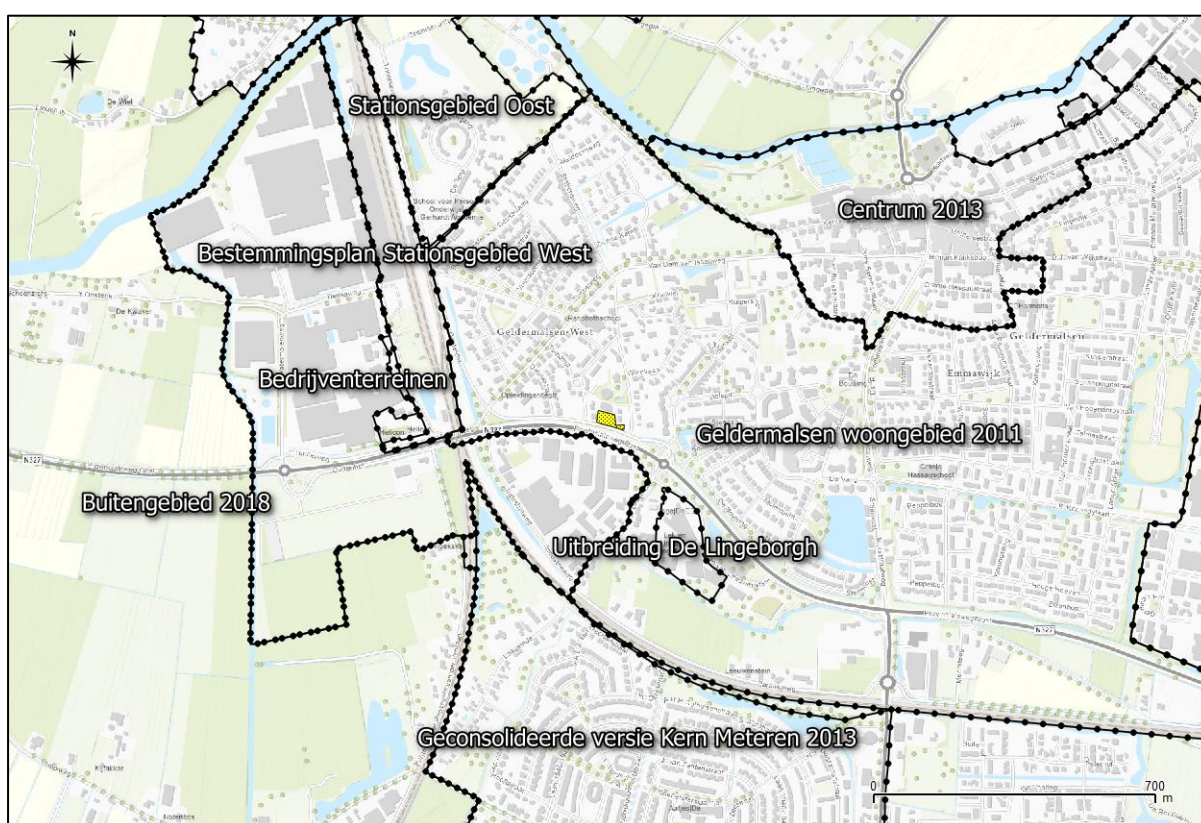
3 ANALYSE

3.1 Invulling plangebied

In deze quickscan worden in beginsel richtafstanden geprojecteerd rondom het bestemmingsvlak. Indien noodzakelijk wordt de afstand tot het feitelijk bouwvlak in de beoordeling meegenomen, ervan uitgaande dat het bestaande gebouw gehandhaafd blijft.

3.2 Relevante omliggende bestemmingsplannen

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen bestemmingsplan 'Geldermalsen woongebied' uit 2011. Daarnaast zijn er nog andere bestemmingsplannen die mogelijk van invloed kunnen zijn. In figuur 3.1 is het plangebied gemarkeerd als geel gearceerd vlak in relatie tot de omliggende bestemmingsplannen.



Figuur 3.1 Omliggende bestemmingsplannen.

3.3 Bestemmingen binnen 200 meter

Binnen dorpskernen of aan de randen daarvan kunnen normaliter bestemmingen tot en met milieucategorie 4.2 aanwezig zijn. De bijbehorende richtafstand bedraagt in gemengd gebied 200 meter. Inrichtingen in hogere milieucategorieën horen doorgaans thuis op bedrijventerreinen of krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen en worden in de volgende paragraaf behandeld. In figuur 3.2 zijn de richtafstanden tot en met 200 meter rondom het plangebied geprojecteerd. De genummerde bestemmingen worden nader toegelicht.

Bedrijventerrein

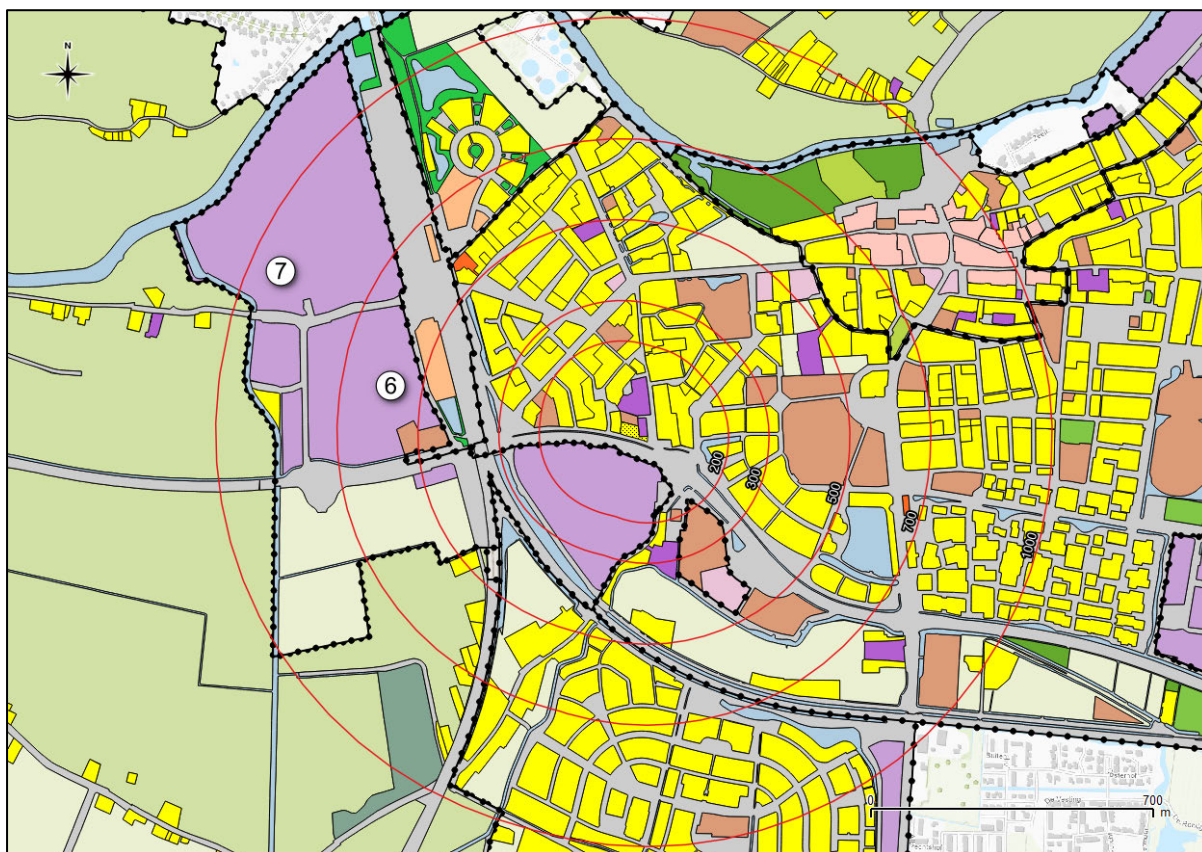
Ten zuiden van de Provincialeweg Oost is een bedrijventerrein bestemd. De kortste afstand tot het plan bedraagt circa 40 meter. Binnen deze bestemming zijn in algemene zin inrichtingen tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan, met een richtafstand van 50 meter. Binnen 50 meter afstand tot het plangebied is ter plaatse van (4) de specifieke aanduiding 'bouwmarkt' vastgelegd. Bouwmarkten vallen in milieucategorie 2 met richtafstand 10 meter, zodat deze bestemming geen belemmering vormt voor het plan. Met betrekking tot de overige bestemmingsvlakken binnen 50 meter afstand wordt gesteld dat deze weliswaar binnen 50 meter afstand tot het plangebied zijn gelegen, maar op meer dan 50 meter afstand tot het bouwvlak. Ervan uitgaande dat de woningen binnen dit bouwvlak blijven, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Ter plaatse van specifieke aanduidingen zijn inrichtingen tot milieucategorie 4.2 toegestaan, waarvoor een richtafstand van 200 meter geldt. Ter plaatse van (5) is de specifieke aanduiding 'kunststofverwerkend bedrijf' vastgelegd. Uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij bestemmingsplan Bedrijventerreinen volgt dat deze inrichting in milieucategorie 3.1 valt, met een richtafstand van 30 meter.

De aanwezige en/of mogelijke inrichtingen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' hebben op basis van richtafstanden geen invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied.

3.4 Bestemmingen op meer dan 200 meter

Inrichtingen tot milieucategorie 4.2 kennen een richtafstand tot ten hoogste 200 meter in gemengd gebied. Op grotere afstand zijn derhalve alleen inrichtingen vanaf categorie 5.1 potentieel belemmerend in relatie tot het plangebied. De grootste richtafstand uit de VNG-publicatie bedraagt 1.000 meter. In figuur 3.3 is deze zone rond het plangebied weergegeven.



Figuur 3.3 Bestemmingen op meer dan 200 meter tot het plangebied

In de vorige paragraaf is reeds geconcludeerd dat binnen de bestemmingsplannen Woongebieden en Bedrijventerreinen geen inrichtingen in milieucategorie 5.1 of hoger mogelijk zijn. Verder zijn binnen 1.000 meter nog de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- Uitbreiding De Lingeboorh;
- Buitengebied;
- Stationsgebied West;
- Stationsgebied Oost;
- Centrum.

Geen van deze bestemmingsplannen staat de vestiging van een inrichting in milieucategorie 5.1 of hoger toe. Ten westen van het spoor is ter plaatse van (6) en (7) risicovolle inrichtingen mogelijk, als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Omdat hiervoor een vergunningplicht geldt, en er tussen de betreffende inrichting en het plangebied meerdere woonbestemmingen zijn gelegen, wordt geconcludeerd dat de inrichting geen belemmering vormt voor het plangebied.

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

In het kader van de voorgenomen transformatie van een kantoorpand aan de Oudenhof 1 te Geldermalsen naar een woonbestemming is middels een quickscan onderzocht of in de nabijheid van het plangebied bestemmingen aanwezig zijn die het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden.

In de omgeving van het plan zijn diverse bestemmingen aanwezig die het woon- en leefklimaat negatief kunnen beïnvloeden. Daarom worden de volgende nadere onderzoeken geadviseerd:

- externe veiligheid buisleidingen;
- industrielawaai (sporthal Laageinde 3A).

Behalve deze onderzoeken wordt tevens een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai geadviseerd gezien de aanwezigheid van de Provincialeweg Oost.

