

**QUICKSCAN BEDRIJVEN & MILIEUZONERING  
'Bobenco-terrein, Winsum'**

Versie: concept

Datum: 6 april 2022

Auteur: Dhr. N.W.R. Steijvers MSc.

Opdrachtgever: Credo Integrale Planontwikkeling B.V.

Opdrachtnemer: Witpaard B.V.

# Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel .....	3
1.2 Leeswijzer .....	3
<b>2. Planbeschrijving</b> .....	<b>4</b>
2.1 Inleiding .....	4
2.2 Beschrijving van de locatie .....	4
2.3 Voorgenomen ontwikkeling .....	5
3.3 Geldend bestemmingsplan .....	6
<b>3. Bedrijven en milieuzonering</b> .....	<b>7</b>
3.1 Inleiding .....	7
3.2 Beleidskader .....	7
3.3 Planologische mogelijkheden omgeving .....	8
<b>4. Toetsing plan aan beoordelingskader</b> .....	<b>9</b>
4.1 Inleiding .....	9
4.2 Inventarisatie huidige milieuzonering .....	9
4.3 Toetsing .....	10
<b>5. Conclusie</b> .....	<b>12</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Credo Integrale Planontwikkeling B.V., hierna te noemen 'de initiatiefnemer', is voornemens op de locatie van de voormalige steenfabriek Bobenco aan de Trekweg naar Onderdendam, hierna te noemen 'het plangebied', 28 grondgebonden woningen te realiseren. In het verleden zijn reeds plannen gemaakt om deze locatie te transformeren naar een woonfunctie, maar om uiteenlopende redenen zijn deze plannen nooit uitgevoerd. Het plangebied is in de huidige staat en omgeving niet interessant als bedrijfslocatie voor vergelijkbare bedrijvigheid; het vigerend bestemmingsplan staat dit eveneens niet meer toe. De bestaande bebouwing is sterk verouderd en vervallen en aan vervanging toe. Het transformeren en opwaarderen van het plangebied is in dit kader een wenselijke ontwikkeling.

Om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien. Om deze bestemmingsplanherziening voor te bereiden moeten een aantal (milieu-)aspecten worden onderzocht. Voorliggende quickscan gaat in op het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 volgt een korte toelichting op het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beoordelingskader voor het aspect 'bedrijven en milieuzonering'. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het plan getoetst aan het beoordelings- en beleidskader. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de conclusie ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling. Allereerst wordt het plangebied beschreven. Hierna volgt een omschrijving van het bouwplan en tenslotte wordt het vigerend bestemmingsplan aangehaald.

### 2.2 Beschrijving van de locatie

Het plangebied betreft de locatie van de voormalige steenfabriek Bobenco aan de Trekweg naar Onderdendam aan de oostzijde van de kern Winsum, gemeente Het Hogeland. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Winsum, sectie E, nummer 3712 met een oppervlakte van circa 13.639 m<sup>2</sup>.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Winsum. Ten oosten van het plangebied vindt momenteel de gefaseerde ontwikkeling van nieuwbouwwijk Munster plaats. Aan de noordzijde vormen de Trekweg naar Onderdendam en het Winsumerdiep de begrenzing van het plangebied. Tot slot liggen aan de west- en zuidzijde van het Bobenco-terrein de percelen voor het gemengde bedrijventerrein Lombok voor wonen en werken, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt.

Onderstaande afbeeldingen geven de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



*Globale ligging locatie Bobenco-terrein. Locatie rood omkaderd.*



*Gedetailleerde ligging locatie Bobenco-terrein. Locatie rood omlijnd.*

### **2.3 Voorgenomen ontwikkeling**

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt allereerst de huidige voormalige bedrijfsbebouwing van de steenfabriek gesaneerd en gesloopt. Het verhard oppervlak rond de gebouwen en op het voorterrein, welke het grootste deel van het plangebied beslaat, wordt verwijderd. Het plangebied wordt hierna geschikt gemaakt voor de realisatie van 29 grondgebonden woningen. Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen wordt door het plangebied een rondweg aangelegd. De rondweg sluit aan op de Trekweg naar Onderdendam, ten noorden van het plangebied langs het Winsummerdiep.

Navolgende afbeeldingen verbeelden de beoogde inrichting van het plangebied.



*Bovenaanzicht beoogde inrichting (Sacon, 31 maart 2022)*

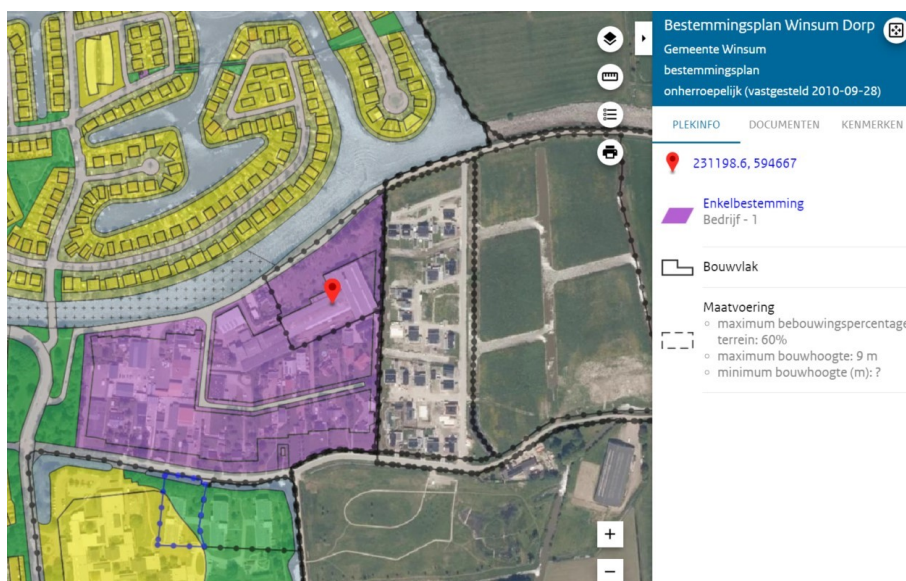


### Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit in totaal 28 grondgebonden woningen. Meer gespecificeerd worden er 10 twee-onder-een-kapwoningen, 8 geschakelde woningen, 4 vrijstaande woningen en 6 rijwoningen gerealiseerd. Het parkeren wordt zowel op de percelen van de woningen zelf als in de openbare ruimte opgelost.

### 3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt 'Bestemmingsplan Winsum Dorp' zoals vastgesteld op 28 september 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Winsum. Conform het vigerend bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Bedrijf - 1'. Aan de noordzijde, ter plekke van de Trekweg naar Onderdendam, geldt de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Aan de zuidzijde van het plangebied is een bouwvlak gelegen dat tevens over de omliggende percelen van het bedrijventerrein Lombok strekt. Voor dit gehele bouwvlak geldt een maatvoeringsaanduiding: het bouwvlak mag voor maximaal 60% worden bebouwd en voor de ter plekke aanwezige bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter. Onderstaande afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van 'Bestemmingsplan Winsum Dorp'.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Winsum Dorp'. Plangebied aangeduid met rode bolletje. (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 3. Bedrijven en milieuzonering

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst het beleidskader milieuzonering omschreven. Daarna wordt aan de hand van het vigerende bestemmingsplan bekeken wat de huidige gebruiksmogelijkheden zijn voor de omliggende (bedrijfs)percelen rondom het plangebied. De bedrijven mogen door de komst van de woningen niet worden beperkt in haar (huidige) mogelijkheden. Daarna wordt bekeken of de reeds aanwezige bedrijven hinder kunnen veroorzaken voor de geprojecteerde woningen.

### 3.2 Beleidskader

Een goede ruimtelijke ordening gaat uit van het voorkomen van hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij voorgenomen ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar op kwetsbare objecten voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

De Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) heeft in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' het kader vastgelegd voor milieuzonering tijdens planologische procedures. Bedrijven zijn in de publicatie gerangschikt naar een milieucategorie op basis waarvan een richtafstand voor elk hinderaspect is aangegeven. Deze hinderaspecten zijn: geluid, gevaar en stof. De richtafstand uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' geldt als richtlijn die gemotiveerd toegepast mag worden.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven die gekoppeld zijn aan de milieucategorieën uit de VNG-publicatie:

Categorie 1:	Grootste afstand 10 meter
Categorie 2:	Grootste afstand 20 meter
Categorie 3.1:	Grootste afstand 50 meter
Categorie 3.2:	Grootste afstand 100 meter
Categorie 4.1:	Grootste afstand 200 meter
Categorie 4.2:	Grootste afstand 300 meter
Categorie 5.1:	Grootste afstand 500 meter
Categorie 5.2:	Grootste afstand 700 meter
Categorie 5.3:	Grootste afstand 1.000 meter
Categorie 6:	Grootste afstand 1.500 meter

*Milieucategorieën en bijbehorende grootste richtafstanden conform VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'*

Bovengenoemde richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd voor een rustige woonwijk. Voor bepaalde gebieden, waar verschillende functies naast elkaar voorkomen, mag worden gemotiveerd dat het een 'gemengd gebied' betreft; in dat geval kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden. In dat geval mag voor de aspecten geur, geluid en stof de

richtafstand van één categorie lager worden aangehouden. Voor het aspect 'gevaar' geldt deze afname niet.

### **Omgevingstype rustige woonwijk**

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van voorzieningen die wijkgebonden zijn komen er vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen, in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties, is weinig verstoring door verkeer.

### **Omgevingstype gemengd gebied**

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Dit betekent dat direct naast woningen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen.

## **3.3 Planologische mogelijkheden omgeving**

Het plangebied maakt momenteel onderdeel uit van bedrijventerrein Lombok te Winsum. In het vigerend bestemmingsplan Winsum Dorp (vastgesteld d.d. 28 september 2010) is over dit terrein de volgende tekst opgenomen:

### ***Bedrijventerrein Lombok***

*Voor het bedrijventerrein Lombok gaat het om een combinatie van wonen en werken. Deze combinatie moet gehandhaafd blijven. Een verdere intensivering richting de bedrijfsfunctie is mede ongewenst vanwege de beoogde woningbouw op Winsum-Oost, dat op relatief korte afstand van de locatie Lombok is geprojecteerd. Daarom zijn op dit terrein ook bedrijven met een sterke milieubelasting alsmede risicovolle inrichtingen uitgesloten.*

Op basis van het bestemmingsplan zijn alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan op het bedrijventerrein Lombok. Deze bepaling sluit uit dat er zich in de toekomst zwaardere bedrijvigheid vestigt dan in de huidige situatie aanwezig is. In principe zijn bedrijven tot milieucategorie 2 goed verenigbaar met een woonbestemming, mits er voor woningen een afstand van 10 meter tot categorie 1 bedrijven en 30 meter tot categorie 2 bedrijven wordt gehanteerd. Deze afstanden gelden zoals gezegd voor het omgevingstype 'rustige woonwijk'.



## 4. Toetsing plan aan beoordelingskader

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt bekeken of de reeds aanwezige bedrijven hinder kunnen veroorzaken voor de geprojecteerde woningen. Daarnaast worden de maximale planologische mogelijkheden van de omliggende gronden in ogenschouw genomen en beoordeeld in hoeverre deze beperkt worden door de beoogde woningen.

### 4.2 Inventarisatie huidige milieuzonering

Op bedrijventerrein Lombok zijn conform het bestemmingsplan Winsum Dorp alleen bedrijven tot en met categorie 2 aanwezig. Een inventarisatie van de huidige aanwezige bedrijvigheid leert dat in de omgeving van het plangebied het volgende aanwezig is:

Adres	Bedrijf (milieucategorie)	Richtafstand tot rustige woonwijk / gemengd gebied	Aspect	Afstand tot dichtstbijzijnde woning
Lombok 1	Stichting Voedselbank Het Hogeland (1)	10 m / 0 m	geluid	Circa 230 m.
Lombok 3	WIP Klusbedrijf (3.1)	50 m / 30 m	geluid	Circa 210 m.
Lombok 4	Romke's Klusbedrijf (3.1)	50 m / 30 m	geluid	Circa 150 m.
Lombok 5a	Volbeda Beheer B.V. (1)	10 m / 0 m	geluid	Circa 200 m.
Lombok 7	Autobedrijf Volbeda (2)	30 m / 10 m	geluid	Circa 150 m.
Lombok 11	Autobedrijf Garage Boersma (3.1)	50 m / 30 m	geur	Circa 95 m.
Lombok 17	Poort Fietsen & Bromfietsen (1)	10 m / 0 m	geluid	Circa 35 m.
Lombok 21	Harens & de Lange Besturingstechniek (2)	30 m / 10 m	geluid & geur	Circa 13 m.
Lombok 21	JEHA Cars Winsum (2)	30 m / 10 m	geluid	Circa 13 m.
Lombok 27	Dierenkliniek Winsum (1)	10 m / 0 m	geluid	Circa 80 m.
Lombok 31a	Autorijschool Van Dijk (1)	10 m / 0 m	geluid	Circa 15 m.
Lombok 35	Bouwkundig Ontwerpbureau August Schaap (1)	10 m / 0 m	geluid	Circa 45 m.

Lombok 37	Groothandel Brouwers (kantoor) (1)	10 m / 0 m	geluid	Circa 100 m.
Lombok 39	Honingh Consultancy (1)	10 m / 0 m	geluid	Circa 90 m.
Lombok 41	Gertjan Scholte-Albers (1)	10 m / 0 m	geluid & geur	Circa 80 m.
Lombok 43	F. Kielman yoga (1)	10 m / 0 m	geluid	Circa 90 m.
Lombok 47	Loodgietersbedrijf Dijkstra (3.1)	50 m / 30 m	geluid	Circa 75 m.

De afstanden zijn gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbebouwing tot aan de dichtstbijzijnde projecteerde woningen.

### 4.3 Toetsing

In de beoogde verkaveling van het plangebied grenst een deel van de woningen aan de bedrijfsbestemmingen van het bedrijventerrein Lombok. Deze woningen zullen een direct zicht hebben op de bedrijfslocaties. Voor een aantal bedrijven geldt tevens dat de hindercontour voor geluid op of zelfs over de perceelsgrenzen van deze woningen ligt. Hiertoe kan worden gemotiveerd dat in ieder geval voor de woningen grenzend aan de bedrijfsbestemmingen sprake is van 'gemengd gebied'. In onderstaande afbeelding zijn de gebiedstyperingen voor de woningen aangegeven.



Gebiedstyperingen beoogde woningen (bron: Sacon 19 augustus 2021, bewerking Witpaard)

Voor gemengd gebied geldt dat de richtafstanden (zie paragraaf 3.2 Beleidskader) kunnen worden verkleind met één afstandsstap, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat ter plekke van de woningen. Voor het gebied aangeduid als 'rustige woonwijk' kan geen verkleining van de richtafstanden plaatsvinden.

## **Bestemmingsplan**

Op basis van het vigerend bestemmingsplan mogen op bedrijventerrein Lombok zich bedrijven vestigen tot en met categorie 2. In de regel zijn bedrijven van deze categorieën goed verenigbaar met een woonbestemming, mits gehoor wordt gegeven aan de richtafstanden die gelden voor 'gemengd gebied'. Ook wordt in de toelichting bij het vigerend bestemmingsplan aangegeven dat het bedrijventerrein Lombok moet worden gezien als een woon-werklocatie waarvoor verdere intensivering richting de bedrijfsfunctie onwenselijk is. Niettemin biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor vestiging van bedrijven van categorie 2 (richtafstand 10 meter in 'gemengd gebied') op de bedrijfskavels direct grenzend aan de geprojecteerde woningen.

Uitgaande van de richtafstand van 10 meter tot bedrijvigheid van categorie 2, is één woning gelegen binnen deze contour. Het betreft de meest noordwestelijk gelegen vrijstaande woning aan de Trekweg naar Onderdendam. Dit kan in een toekomstige situatie voor knelpunten zorgen, aangezien deze woning het nieuwe toetsingskader zal vormen voor bedrijven die zich op het westelijk aangrenzend perceel willen vestigen.

De ervaring leert echter dat bedrijven met milieucategorie 1 en 2 goed verenigbaar zijn met woonbestemmingen. Wel kan het voorkomen dat toekomstige bedrijven die zich willen vestigen aangrenzend aan de genoemde woning, mitigerende maatregelen moeten treffen om te kunnen voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit of zullen moeten aantonen dat ze kunnen voldoen aan de geluidsvoorschriften. Gezien het beleid dat de gemeente voorschrijft voor het bedrijventerrein Lombok, waar functiemenging van bedrijvigheid en wonen wordt toegestaan, zal de ligging van deze

## **Huidige milieuzonering**

Hoewel het vigerend bestemmingsplan bedrijvigheid tot en met categorie 2 toestaat, zijn er op het bedrijventerrein een klein aantal bedrijven die formeel (gezien de bedrijfscategorie en bijbehorende activiteiten) tot categorie 3.1 gerekend worden (zie tabel paragraaf 4.2). De betreffende bedrijven bevinden zich echter op geruime afstand van het plangebied en zorgen derhalve niet voor hinder.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid (categorie 2) bevindt zich aan de Lombok 21. Er zijn echter geen geprojecteerde woningen gelegen binnen de richtafstand van 10 meter vanaf beide bedrijven. De overige bedrijven rond het plangebied liggen op grotere afstand of hebben geen hindercontour.

## 5. Conclusie

In opdracht van Credo Integrale Planontwikkeling is onderhavige quickscan bedrijven & milieuzonering uitgevoerd. Ter plaatse van de voormalige steenfabriek Bobenco worden 28 grondgebonden woningen gerealiseerd. Aangezien het plangebied in de huidige situatie onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein Lombok en de woningen in de toekomst hierdoor worden omsloten, is in deze quickscan beoordeeld in hoeverre voor de toekomstige woningen een goed woon- en leefklimaat behaald kan worden en tevens of de aanwezige bedrijven niet in hun gebruiksmogelijkheden worden belemmerd.

### **Milieuzonering op basis van vigerend bestemmingsplan**

Het bedrijventerrein Lombok wordt in de toelichting bij het vigerend bestemmingsplan omschreven als woon-werklocatie, waar milieubelastende alsmede risicovolle bedrijvigheid uitgesloten is. Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn op het terrein uitsluitend bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Aangezien een deel van de geprojecteerde woningen direct aan de bedrijfspercelen grenst en de hindercontouren van deze bedrijvigheid op of zelfs over de perceelsgrens van de betreffende woningen liggen, kunnen deze woningen als 'gemengd gebied' worden aangemerkt. Hiertoe kan de maximale richtafstand met één afstandsstap worden teruggebracht tot 10 meter. In dat geval is er één geprojecteerde woning binnen de richtafstanden gelegen (de meest noordwestelijke vrijstaande woning aan de Trekweg naar Onderdendam), beoordeeld op basis van de maximale planologische mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Gezien het beleid en de toekomstvisie voor het gemengd bedrijventerrein Lombok zal de ligging van deze woning ten opzichte van de aangrenzende bedrijfspercelen niet voor onoverkomelijke hinder in de bedrijfsvoering zorgen. Middels mitigerende maatregelen dan wel onderzoek naar geluidshinder kan worden vastgesteld of wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit/geldende geluidsvoorschriften.

De andere woningen zijn niet gelegen binnen de richtafstanden van bedrijvigheid van categorie 2 in gemengd gebied. Ter plekke van de overige woningen kan daarmee worden voldaan aan de eis voor een goed woon- en leefklimaat. Andersom worden er geen bedrijfspercelen in de gebruiksmogelijkheden beperkt.

### **Milieuzonering op basis van huidige situatie**

Waar het vigerend bestemmingsplan uitsluitend bedrijvigheid tot en met categorie 2 toestaat, zijn er in de omgeving van het plangebied toch enkele bedrijven gesitueerd die formeel tot categorie 3.1 gerekend kunnen worden. Deze bedrijven zijn echter op geruime afstand van het plangebied gesitueerd en vormen geen potentiële hinderbron voor de geprojecteerde woningen.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid aan Lombok 21 kent een richtafstand van 10 meter voor geluid & geur. Er zijn geen woningen gesitueerd binnen deze richtafstand. De huidige bedrijfssituatie levert dan ook geen belemmeringen op ten aanzien van de voorgenomen woningbouw.