

Quickscan bedrijven- en milieuzonering

Woningbouwplan Lamsweerde en Plak te Wehl

Ontwikkelingscombinatie Lamsweerde B.V.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’	5
2.1	<i>Algemeen</i>	5
2.2	<i>Uitgangspunten richtafstanden</i>	5
3	Toetsing	6
3.1	<i>Typering omgeving plangebied</i>	6
3.2	<i>Milieuhindergevoelig</i>	6
3.3	<i>Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied</i>	6
4	Conclusie	8

1 Inleiding

Aan de noordzijde van de kern Wehl wordt binnen het plangebied het nieuwe woningbouwplan 'Lamsweerde en Plak' gerealiseerd. Dit woningbouwplan bestaat uit 55 appartementen verspreid over vier verschillende gebouwen. Het plangebied is gelegen aan de Keppelseweg (oostzijde) en wordt grofweg begrensd door de Broekhuizerstraat/N813 (noordzijde), een agrarisch perceel (westzijde), de begraafplaats (zuidwestzijde) en een woonperceel (zuidzijde). Ook is er sprake van bestaande woonbebouwing en een zorg-wooncomplex direct aanliggend aan het plangebied. In onderstaande figuur is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven in de huidige situatie. Hierbij is zichtbaar dat er nagenoeg geen bebouwing aanwezig in het plangebied, met uitzondering van de bebouwing in het zuiden. Deze bebouwing gaat ook deel uitmaken van de toekomstige situatie.



Globale begrenzing van het plangebied (huidige situatie)

In de onderstaande figuur is het stedenbouwkundige schetsontwerp voor de beoogde nieuwbouw en daarmee de globale ligging van de vier gebouwen met de nieuwe appartementen weergegeven in de toekomstige situatie. Behalve de nieuwbouw van de appartementengebouwen zal het plangebied ook landschappelijk ingepast worden met diverse paden, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen.



Globale stedenbouwkundige schetsontwerp van het plangebied (toekomstige situatie)

Rondom deze woningbouwlocatie zijn de volgende bedrijven en voorzieningen gevestigd:

- Keppelseweg 31-0019, 21, 23, 24, 37
- Jonkheer de Bellefroidweg 9, 13

In deze quickscan worden de mogelijke beperkingen voor het woningbouwplan door de omliggende bedrijven en voorzieningen inzichtelijk gemaakt.

2 VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’

2.1 Algemeen

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype ‘gemengd gebied’ als ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’ aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype ‘rustig woongebied’. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

2.2 Uitgangspunten richtafstanden

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 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 volgens de toelichting in de VNG-brochure 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.

3 Toetsing

3.1 Typering omgeving plangebied

Rondom het plangebied staat een aantal bedrijven met verschillende functies. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en nabij het centrum van Wehl. Hoewel het plangebied nabij het centrum gelegen is en binnen het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied-2021' valt, ligt het aan de rand van Wehl en is het niet omringd met veel verschillende functies. Om deze redenen kan het plangebied niet worden aangemerkt als een 'gemengd gebied', waardoor een verlaging van één afstandsstap niet van toepassing is. Het plangebied wordt aangemerkt als 'rustig woongebied'.

3.2 Milieuhindergevoelig

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een milieuhindergevoelige functie, in de vorm van 55 nieuwe appartementen verspreid over vier gebouwen. Op de locatie van het plangebied worden geen milieuhinderveroorzakende functies gerealiseerd.

3.3 Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

In de navolgende tabel zijn de aanbevolen afstanden (in meters) voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar weergegeven voor de omliggende bedrijven en voorzieningen, gevolgd door de werkelijke afstand (in meters) tot de gevels van de nieuwe appartementen.

Adres	Functie (SBI-2008)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Keppelseweg 31-0019	Kantoor (63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82)	0	0	10	0	10	Ca. 12
Keppelseweg 21	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 35
Keppelseweg 23	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 36
Keppelseweg 24	Begrafenisondernemingen: Uitvaartcentra (9603)	0	0	10	0	10	Ca. 40
Keppelseweg 37	Fokken en houden van overige dieren: Konijnen (0149)	100	30	30	0	100	Ca. 105
Jonkheer de Bellefroidweg 9	Begrafenisondernemingen: Begraafplaatsen (96031)	0	0	10	0	10	Ca. 25
Jonkheer de Bellefroidweg 13	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 53

Keppelseweg 31-0019

Op het perceel van Keppelseweg 31-0019 vinden twee activiteiten plaats. De activiteiten zijn hieronder benoemd:

Om te beginnen is dit kavel bestemd met 'kantoor 1'. Op het moment vinden er geen kantooractiviteiten plaats, maar dit zou in de toekomst wel kunnen. Er wordt daarom uitgegaan van een VNG-richtafstand van 10 meter. Dit pand is op circa 12 meter gelegen van het plangebied en ligt daarmee buiten de VNG-richtafstand. Hierdoor voldoet de afstand dus aan de norm.

In de bestaande situatie zijn momenteel seniorenappartementen gevestigd aan de Keppelseweg 31-0019 binnen het seniorenwooncomplex Henricushove. Aan de seniorenappartementen is geen zorgfunctie gekoppeld en daarom wordt deze niet meegenomen in de VNG-lijst. Om deze reden vormen de seniorenappartementen geen hinder voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Keppelseweg 21

Roy Store is gevestigd aan de Keppelseweg 21 en is aangemerkt als functie 'Detailhandel voor zover n.e.g.'. De grootste VNG-richtafstand van deze functie is 10 meter. Roy Store bevindt zich op ca. 35 meter afstand van het plangebied, waardoor er geen hinder wordt veroorzaakt.

Keppelseweg 23

Otters Installatietechniek is gevestigd aan de Keppelseweg 23 en is aangemerkt als functie 'Detailhandel voor zover n.e.g.'. Met een werkelijke afstand van ca. 36 meter tot het plangebied voldoet dit bedrijf aan de VNG-richtafstand van 10 meter. Hierdoor wordt er geen hinder veroorzaakt ten aanzien van het plangebied.

Keppelseweg 24

Aan de overzijde van de Keppelseweg bevindt zich het Afscheidshuis Moira en is aangemerkt als functie 'Begraafondernemingen: Uitvaartcentra'. Dit uitvaartcentrum heeft een VNG-richtafstand van 10 meter, waarbij de werkelijke afstand tot het plangebied ca. 40 meter is. Hierdoor vormt het uitvaartcentrum geen obstakel voor het plangebied.

Keppelseweg 37

Ten noorden van het plangebied is een konijnenfokkerij gelegen, genaamd Konijnenfarm Koningshoeve. De konijnenfokkerij ligt op 105 meter afstand van het plangebied en voldoet daarmee aan de gewenste VNG-richtafstand van 100 meter behorende bij de functie 'Fokken en houden van dieren: Konijnen'. Hinder voor het plangebied vanuit de konijnenfokkerij is niet te verwachten.

Jonkheer de Bellefroidweg 9

Aan de Jonkheer de Bellefroidweg 9 bevindt zich de ingang van de RK begraafplaats van Wehl. De begraafplaats is direct gelegen langs de westzijde van het plangebied en is aangemerkt als functie 'Begraafondernemingen: Begraafplaatsen'. Hoewel de begraafplaats grenst aan het plangebied, ligt deze voorziening niet binnen de vastgestelde VNG-richtafstand van 10 meter tot aan de gevel van een nieuw appartementengebouw. De werkelijke afstand hiertussen is 25 meter. Hiermee wordt aan de norm voldaan en veroorzaakt de begraafplaats geen hinder voor het plangebied.

Jonkheer de Bellefroidweg 13

Gelegen aan de Jonkheer de Bellefroidweg 13 bevindt zich in de bestaande situatie een dierenwinkel genaamd Roy Custom-made en is aangemerkt als functie 'Detailhandel voor zover n.e.g.'. Met een werkelijke afstand van ca. 53 meter tot het plangebied voldoet dit bedrijf aan de VNG-richtafstand van 10 meter. Hierdoor wordt er geen hinder veroorzaakt ten aanzien van het plangebied.

4 Conclusie

Geen belemmeringen door de bedrijven en voorzieningen

Uit het onderzoek blijkt dat omliggende bedrijven en voorzieningen geenszins zorgen voor beperkingen op het plangebied voor de realisatie van 55 nieuwe appartementen. Het gehele plangebied ligt dan ook buiten de VNG-richtafstanden behorende bij alle bedrijven en voorzieningen die gelegen zijn in het noordelijke gedeelte van het centrum van Wehl. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” op het gehele plangebied.

Kortom, er kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn door de aanwezigheid van de verschillende bedrijven en voorzieningen nabij het plangebied voor de ontwikkeling van het woningbouwplan ‘Lamsweerde en Plak’ bestaande met 55 nieuwe appartementen verspreid over vier gebouwen.

Bekijk het toegankelijke alternatief online

<https://demo.toegankelijkalternatief.nl/doc/xsbmmtdzsdohs3jcg7ff>