

memo

aan: Gemeente Oldenzaal
van: SAB
kenmerk: 190194
datum: 4 juni 2019
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering bedrijventerrein De Essen (Thorbeckestraat 93)

Inleiding

De gemeente Oldenzaal is voornemens om twee ontwikkelingen aan de zuidoostzijde van bedrijventerrein De Essen te voltrekken. Het gaat hierbij om het perceel Thorbeckestraat 93 (positief bestemmen van een bestaande woning) en naastgelegen perceel aan westelijke zijde (bedrijfsperceel in plaats van de tuinbestemming ten behoeve van een campersshowroom). Deze ontwikkelingen sluiten niet aan op de mogelijkheden die binnen het geldende bestemmingsplan gelden. Om die reden is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij zal worden aangetoond dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Voorliggend document gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de twee percelen behorende bij bedrijventerrein De Essen.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een plan of project nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in en in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

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 overwe-

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

gend 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), met uitzondering van het milieuaspect '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.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' 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 ontwikkellocatie

De VNG-brochure hanteert een tweetal omgevingstypen die gebaseerd zijn op de omgevingskwaliteit. Het eerste omgevingstype is een 'rustige woonwijk' of '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 of kantoren) voor. Langs de randen (in 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.

Het tweede omgevingstype wat de VNG onderscheidt, is een '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.

De ontwikkellocatie ligt ingesloten door de N342 en de N343 aan de noordzijde van Oldenzaal. Binnen de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling aan functies. Zo bevinden zich hier woningen, verschillende soorten bedrijven met verschillende milieucategorieën, horeca en kantoren op nabije afstand van elkaar. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemenging en kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Bovendien dienen de N342 en de N343 als belangrijke noordelijke entrees van Oldenzaal. Daarmee is het plangebied direct gelegen aan twee van de hoofdontsluitingswegen van Oldenzaal. Dit tezamen maakt dat bij de beoordeling van het aspect bedrijven en milieuzonering de richtafstanden uit de VNG-brochure met één afstandsstap (met uitzondering van het aspect 'gevaar') kunnen worden verlaagd.

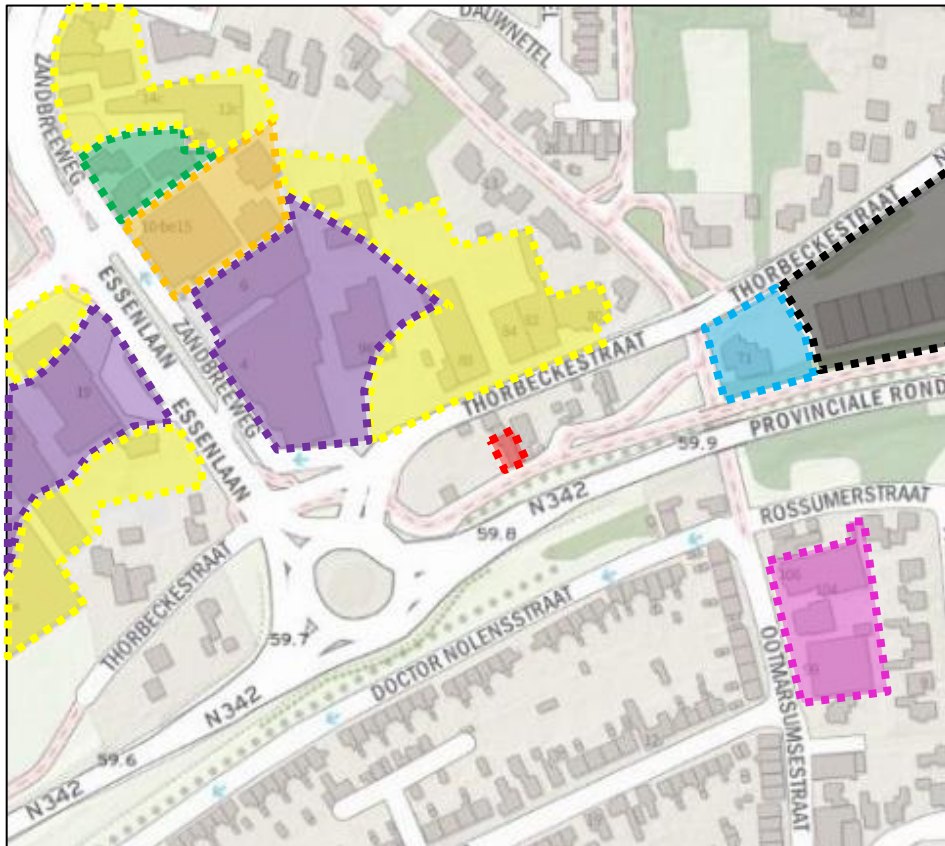
Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van een showroom voor caravans op het perceel ten westen van de Thorbeckestraat 93. Dit betreft een hinderveroorzakende functie. Gezien de specifieke aard van voorgenoemde functie is er geen aparte categorie opgenomen in de VNG-brochure voor een showroom van caravans. Hiermee wordt er uitgegaan van de categorie 'Detailhandel voor zover n.e.g.' (milieucategorie 1). Deze categorie kent geen richtafstanden voor een gemengd gebied. Nader onderzoek naar hinder als gevolg van de showroom voor caravans is daarmee niet noodzakelijk.

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 zijn hindergevoelige functies. Aangezien er in de omgeving van de Thorbeckestraat 93 op grond van het geldende bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn/feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn dezen 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-brochure. De omliggende

woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten, woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies. Ook de showroom voor caravans is buiten beschouwing gelaten, aangezien deze functie reeds in het voorgaande is behandeld.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (globaal in rood weergegeven) bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking SAB

Bedrijventerrein (geel)

Grote delen van de gronden ten noorden en westen van de ontwikkellocatie kennen de bestemming 'Bedrijventerrein', in combinatie met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. Hiermee worden er enkel bedrijven mogelijk gemaakt tot en met categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de feitelijke situatie is het dichtstbijzijnde bedrijf in deze categorie een automaterialenwinkel aan de Thorbeckestraat 88 (milieucategorie 2). In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Automaterialenwinkel	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0 (stap terug)	0	10 (stap terug)	10	±25 m

Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden minimaal 25 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijventerrein (paars)

De rest van het bedrijventerrein kent de bestemming 'Bedrijventerrein', in combinatie met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Hiermee worden er enkel bedrijven mogelijk gemaakt tot en met categorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de feitelijke situatie is het dichtstbijzijnde bedrijf in deze categorie een houthandel aan de Thorbeckestraat 96 (milieucategorie 3.1). In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Houthandel	Grth in hout en bouwmaterialen - algemeen: b.o. > 2000 m ²	0	0 (stap terug)	30 (stap terug)	10	±60 m

Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden minimaal 60 meter bedraagt, kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Gemengd (oranje)

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie zijn gronden met de bestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, kantoren en een bedrijfswoning. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient uitgegaan te worden van bedrijven uit milieucategorie 2. In de feitelijke situatie is op het perceel aan de Zandbreeweg 10 een vuurwerkwinkel gevestigd (milieucategorie 2). In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Vuurwerk- winkel	Grth in vuurwerk en munitie - consumenten- vuurwerk, ver- pakt, opslag < 10 ton	0 (stap terug)	0	10 (stap terug)	10	±135 m

Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 135 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Kantoor (groen)

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie zijn gronden met de bestemming 'Kantoor'. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn hier kantoren toegestaan, inclusief bijbehorende voorzieningen. In de feitelijke situatie zit hier op het perceel Zandbreeweg 12B een reclamebureau (milieucategorie 1). Voor deze functie hoeft geen rekening gehouden te worden met richtafstanden in een gemengd gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Horeca (blauw)

Ten oosten van de ontwikkellocatie zijn gronden met de bestemming 'Horeca'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een horecabedrijf, bestaande uit bedrijfsruimten en bijbehorende voorzieningen. Een horecabedrijf is in het vigerend bestemmingsplan geoperationaliseerd als 'het bedrijfsmatig verstrekken van drank en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek'. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met cateringbedrijven (milieucategorie 2). Op het perceel Thorbeckestraat 71 is in de feitelijke situatie echter geen horeca gevestigd, maar een tandartsenpraktijk (milieucategorie 1). Voor deze functie is in gemengd gebied geen sprake van richtafstanden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Maatschappelijk (zwart)

Ten oosten van de ontwikkellocatie zijn gronden met de bestemming 'Maatschappelijk', in combinatie met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - carnavalsvereniging'. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en tevens opslag en vervaardiging van carnavalswagens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - carnavalsvereniging'. Maatschappelijke voorzieningen zijn volgens het vigerend bestemmingsplan 'educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen'. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient te worden uitgegaan van een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1). In de feitelijke situatie is er echter een loods voor carnavalwagens gevestigd op de locatie aan de Thorbeckestraat 49 (milieucategorie 2). In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Opslag- loods voor carnaval- wagens	opslaggebou- wen (verhuur opslagruimte)	0	0	10 (stap terug)	10	±135 m

Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 135 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Detailhandel (roze)

Ten zuidoosten van de ontwikkellocatie (Ootmarsumsestraat) is een rij percelen met uiteenlopende detailhandel gevestigd. Ter plaatse geldt een online niet beschikbaar bestemmingsplan.

Uitgaande van de feitelijke situatie is de meest nabije bedrijvigheid een dierenspeciaalzaak (milieucategorie 1). Deze functie kent geen richtafstanden in gemengd gebied. Deze gronden vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien bij alle omliggende gronden/funcities aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Voor al deze gronden/funcities geldt daarom dat deze omliggende gronden/funcities niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek op het gebied bedrijven en milieuzonering is daarmee niet noodzakelijk. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.