

memo

aan: Ontwikkelingsbedrijf Waalfront CV
van: SAB
kenmerk: 170305.02
datum: 9 augustus 2018
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Dijkkwartier Nijmegen

Inleiding

Het Ontwikkelingsbedrijf Waalfront is al enkele jaren bezig met de herontwikkeling van het Waalfront in Nijmegen. Einddoelstelling is om de industriële functies in te wisselen ten behoeve van woningbouw in combinatie met voorzieningen en werkfuncties. In 2008 is daar met het opstellen van een masterplan voor het Waalfront een concrete invulling aan gegeven. Als gevolg van de economische recessie zijn de planning en uitvoering van de ontwikkeling echter aangepast ten opzichte van het masterplan en wordt een meer gefaseerde herontwikkeling beoogd. Op deze wijze is allereerst de Handelskade gerealiseerd en is vervolgens gestart met de ontwikkeling van het Brugkwartier. Nu bestaat het voornemen om de derde fase van het Waalfront te starten: het Dijkkwartier. Om de gewenste invulling, passend bij de huidige wensen en eisen voor het gebied, van het Dijkkwartier te kunnen realiseren is een nieuw bestemmingsplan nodig. In het kader van de benodigde bestemmingsplanherziening moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is bedrijven en milieuzonering. In voorliggende memo wordt dit haalbaarheidsaspect in relatie tot het voornemen nader beschouwd.

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

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

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);
- 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 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 ontwikkelingslocatie

De ontwikkellocatie ligt aan de Weurtseweg te Nijmegen en maakt onderdeel uit van het Waalfront. Binnen het Waalfront is een woonprogramma met voorzieningen beoogd. Dit is deel al terug te vinden in de naastgelegen woonblokken aan de Nina Simonsestraat en aan de Handelskade. Daar is de combinatie gemaakt van commerciële functies op de begane grond met woningen op de verdiepingen. Ook voorliggende ontwikkeling binnen het plangebied wil een combinatie tussen wonen met gemengde functies maken. Daarnaast geldt dat de Honigfabriek met haar kleinschalige, creatieve bedrijfsactiviteiten op zeer nabije afstand ligt en de ontwikkellocatie nabij de Waalhaven ligt. Dit tezamen maakt dat de omgeving van de ontwikkellocatie een divers karakter kent. De locatie maakt daarom gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied kenmerkt zich immers door de matige tot sterke functiemenging, waarbij direct naast woningen andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling op de ontwikkellocatie betreft de realisatie van woningen in combinatie met een plint met gemengde functies. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is. De gemengde functies kunnen daarentegen wel als hinderveroorzakend worden gezien.

Voor gebieden waar sprake is van een dergelijke functiemenging, zoals bij woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid/zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen, kent de VNG-brochure het begrip 'gebied met functiemenging'. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven winkels. In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden, maar wordt gewerkt met een drietal categorieën van activiteiten. Het gaat om de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

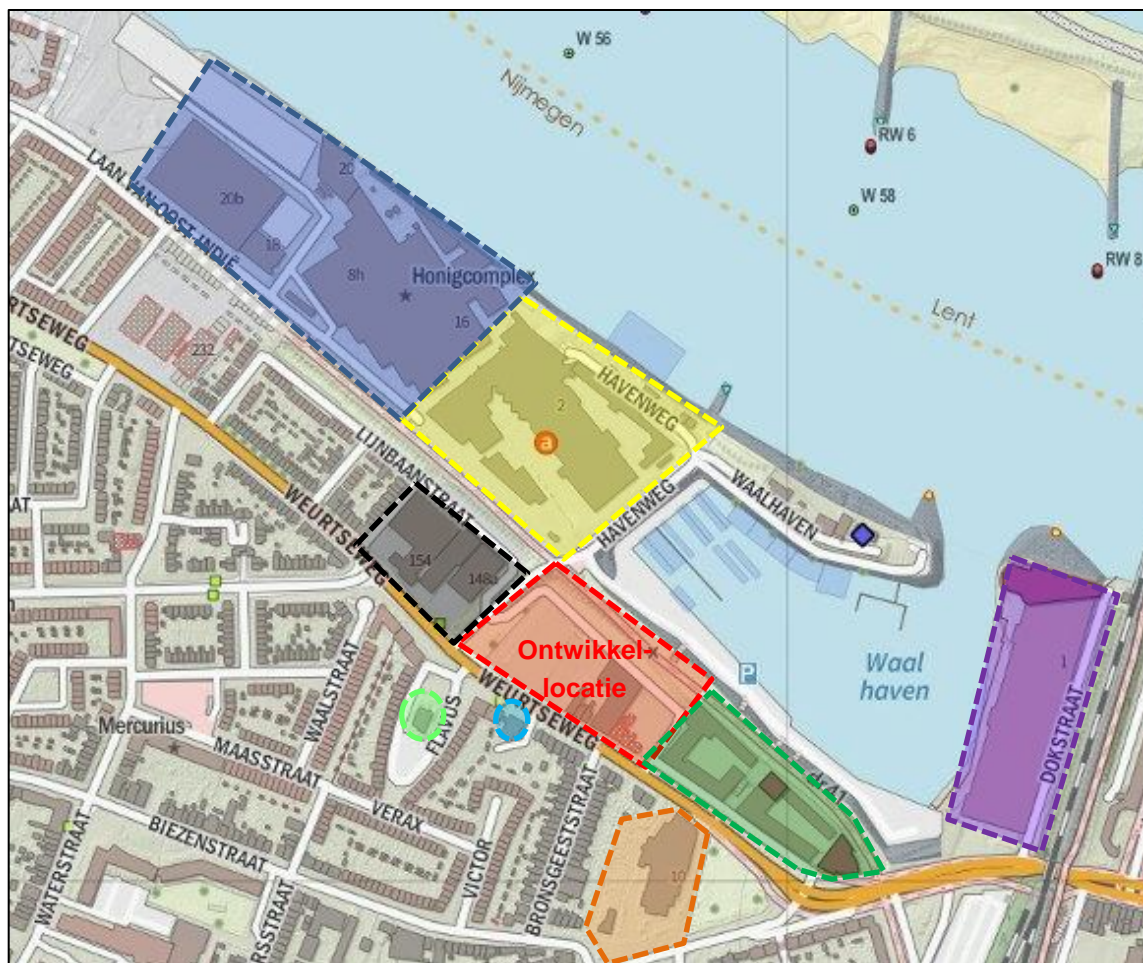
- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, is in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels opgenomen. Deze is gebaseerd op

lijst 4 van de VNG-brochure en specifiek gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan. Concreet betekent dit dat binnen dit bestemmingsplan ervoor gekozen is om binnen de bestemming 'Woongebied' enkel een aantal activiteiten binnen de categorie A toe te staan. Deze activiteiten zijn weinig milieubelastend en met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit is er geen sprake van een belemmering in het kader van bedrijven en milieuzonering.

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 diverse (hindergevende) functies zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst worden aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies.



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

Honigcomplex (donkerblauw)

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie bevindt zich het Honigcomplex. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de daarbij behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 7 van het bestemmingsplan 'Nijmegen Waalfront') geldt dat bedrijvigheid in de categorie 1, 2 en 2+ is toegestaan. Raadpleging van de Staat van bedrijfsactiviteiten wijst uit dat gaat om bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.1. Binnen een gemengd gebied geeft dit een richtafstand van 30 meter. Aangezien de afstand tussen het Honingcomplex en de ontwikkellocatie circa 180 meter bedraagt, is een verder toetsing naar de bedrijvigheid binnen het Honingcomplex niet noodzakelijk.

Slachthuis (geel)

Naast het Honigcomplex bevindt zich het Slachthuis. Dit bedrijf heeft inmiddels haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse beëindigd en vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op de ontwikkellocatie. Binnen het bestemmingsplan 'Nijmegen Waalfront' is echter ter plaatse met de bestemming 'Gemengd Quartier Romain' geregeld dat bedrijvigheid in milieucategorie 1 is toegestaan én maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen kennen in algemene zin een lage milieubelasting die te vergelijken is met milieucategorie 1 of 2. Binnen een gemengd gebied zou de richtafstand dan minimaal 10 meter moeten bedragen. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de bestemming 'Gemengd Quartier Romain' circa 20 meter is, is nader onderzoek naar deze gronden niet noodzakelijk.

Handelskade (paars)

Op circa 260 meter van de ontwikkellocatie bevindt zich de Handelskade. De Handelskade bestaat uit een aantal woongebouwen met op de begane grond commerciële functies. Het bestemmingsplan staat ter plaatse maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, kantoren en horeca toe. Dergelijke functies kennen een milieucategorie 1 of 2. Binnen een gemengd gebied levert dat een richtafstand op van 10 meter. Gelet op de afstand tussen de Handelskade en de ontwikkellocatie is een nadere toetsing naar dit gebied niet noodzakelijk.

Nina Simonestraat (donkergroen)

Direct ten oosten van de ontwikkellocatie, aan de Nina Simonestraat, bevinden zich woongebouwen met op de begane grond diverse commerciële functies. Dergelijke functies vallen onder milieucategorie 1 of 2. Uitgaande van een gemengd gebied levert dit een richtafstand op van maximaal 10 meter (milieucategorie 2). Planologisch gezien geldt echter voor de westzijde van deze gronden (bestemming 'Gemengd Dijkhoven') ook dat maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Uitgaande van een milieucategorie van 1 of 2 voor deze maatschappelijke voorzieningen dient ook planologisch gezien rekening te worden gehouden met een richtafstand van 10 meter. Aangezien de afstand tussen deze gronden en de ontwikkellocatie circa 15 meter is, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijvigheid westzijde plangebied (zwart)

Direct ten westen van de ontwikkellocatie bevinden zich gronden met de bestemming 'Gemengd Dijkhoven'. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid in milieucategorie 1 toegestaan én maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen kennen in algemene zin een lage milieubelasting die te vergelijken is met milieucategorie 1 of 2. Binnen een gemengd gebied zou de richtafstand dan minimaal 10 meter moeten bedragen. Aangezien de afstand tussen deze gronden en de ontwikkellocatie circa 40 meter is, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Feitelijk gezien zijn deze gronden ingericht met enkele hinderveroorzakende functies die niet aansluiten bij het geldende bestemmingsplan. In de navolgende tabel is de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functies, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Adres	Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Lijnbaanstraat 91	ACN Auto's	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0 (stap terug)	0	10 (stap terug)	10	± 80 m
Weurtseweg 154	Hagemans Verf	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	10 (stap terug)	0	± 40 m
Weurtseweg 148	International Christian Centre (ICC)	Kerkgebouwen e.d.	0	0	10 (stap terug)	0	± 20 m

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen deze functies en de ontwikkellocatie ruim genoeg is om aan de richtafstanden te kunnen voldoen. Nader onderzoek naar deze bedrijvigheid is daarom niet noodzakelijk.

Gemengde zone westzijde Krayenhofpark (oranje)

Ten zuidoosten van de ontwikkellocatie bevindt zich op grond van het bestemmingsplan 'Nijmegen Oud West 2015' een perceel met een gemengde bestemming en de aanduiding 'milieuzone - functiemengingsgebied'. Het betreft de gronden direct ten westen van het Krayenhofpark. Het bestemmingsplan laat hier, als gevolg van het functiemengingsgebied, bedrijvigheid toe tot milieucategorie 3.1. Binnen een gemengd gebied levert dit een richtafstand van 30 meter op. Aangezien het perceel zich op een afstand van circa 40 meter bevindt, is een nadere toetsing naar dit perceel niet noodzakelijk.

Horeca Weurtseweg (lichtblauw)

Op het adres Weurtseweg 105 geldt op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nijmegen Oud West 2015' een gemengde bestemming met aanduiding 'horeca'. Feitelijk gezien is de locatie ook als zodanig in gebruik. Het bestemmingsplan staat horeca tot en met milieucategorie 2 toe, hetgeen een richtafstand van 10 meter oplevert binnen een gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen het adres en de ontwikkellocatie circa 20 is, is nader onderzoek naar dit adres niet noodzakelijk.

Kantoor Flavus (lichtgroen)

Op het adres Flavus 1 geldt op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nijmegen Oud West 2015' een gemengde bestemming. Het bestemmingsplan staat daarmee bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toe, hetgeen een richtafstand van 10 meter oplevert binnen een gemengd gebied. De afstand tussen de ontwikkellocatie en de locatie bedraagt circa 55 meter. Feitelijk gezien is de locatie als kantoor in gebruik, hetgeen binnen een gemengd gebied een richtafstand oplevert van 0 meter. Dit tezamen maakt dat nader onderzoek naar dit adres niet noodzakelijk is.

Neptun Heijmen Nijmegen BV (Havenweg 18)

Ten slotte is op het adres Havenweg 18 Neptun Heijmen Nijmegen BV gevestigd. Dit is een bedrijf in de sector "Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen" met milieucategorie 4.1 (SBI-code: 46712). In een gemengd gebied kent dit bedrijf een richtafstand van 200 meter voor gevaar (maatgevend). De afstand tussen de boot en het plangebied is circa 215 meter en daarmee voldoende straat. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat voor de omliggende gronden/functies voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze omliggende gronden/functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van het een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.