

memo

aan: Gemeente Wageningen
van: SAB
kenmerk: 170361.02
datum: 6 oktober 2021
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering De Dreijen te Wageningen

Inleiding

Voor de locatie De Dreijen, een voormalig universiteitsterrein, bestaat het voornemen een herontwikkeling tot stand te brengen richting een woon-, werk- en leefgebied voor de inwoners van Wageningen. De gehele ontwikkeling wordt beoogd in minimaal twee fases. De eerste fase behelst de realisatie van maximaal 80 woningen. Deze 80 woningen kunnen op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Daarom wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In het kader van de te doorlopen planologische procedure moet aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn 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. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven 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.

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

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. Het verlagen van één afstandsstap voor het aspect ‘gevaar’ is volgens de VNG-publicatie niet toegestaan binnen een ‘gemengd gebied’.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. 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 ‘rustige woonwijk’ 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

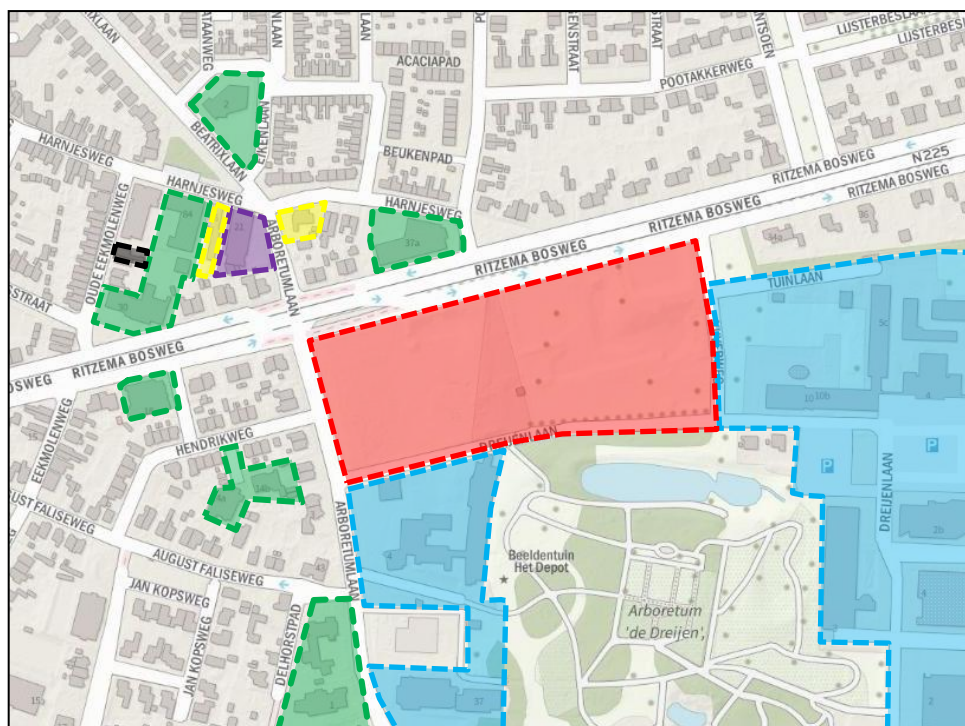
De ontwikkellocatie ligt binnen de bebouwde kom van Wageningen en ligt ten oosten van de binnenstad. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. Zo bevinden zich hier bijvoorbeeld woningen, universiteitsgebouwen, kerken en een politiebureau. Tevens ligt de ontwikkellocatie aan de N225. Deze provinciale weg is een belangrijke oost-westverbinding binnen Wageningen en is daarmee te bestempelen als hoofdinfrastructuur. Dit tezamen maakt dat de omgeving een matige tot sterke functiemenging kent en daarmee getypeerd kan worden als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is.

Hinder van bedrijvigheid op de ontwikkeling

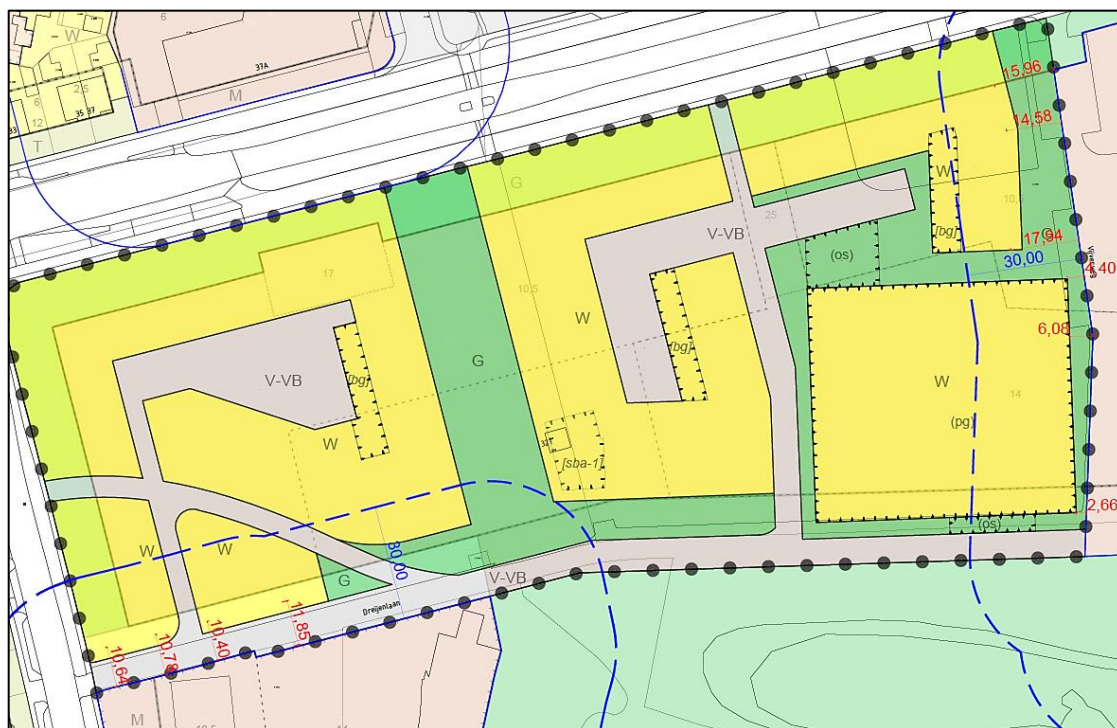
Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen diverse hinderveroorzakende functies gevestigd c.q. mogelijk zijn, zijn deze geïventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.



Bedrijvigheid rondom plangebied (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl

Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek (blauw)

Aan de oost- en zuidzijde van de ontwikkellocatie zijn gronden gesitueerd met de bestemming 'Maatschappelijk - Landbouwkundig onderwijs en onderzoek'. Dit betreffen de gronden/bebouwing van de universiteit De Drijen (Bronland 103) waar de ontwikkellocatie in het verleden ook deel van uitmaakte. Deze gronden zijn aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen, in de vorm van landbouwkundig onderwijs, landbouwkundig onderzoek (met uitzondering van geluidszoneringplichtige inrichtingen) en bedrijfswoningen. Hiermee maakt het geldend bestemmingsplan maximaal 'Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk' mogelijk (milieucategorie 2), waarvoor in een gemengd gebied een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter. De gronden met de maatschappelijke bestemming grenzen aan beide zijdes direct aan het plangebied. Gemeten van de maatschappelijke bestemmingsgrens tot aan de dichtstbijzijnde gevels van de op te richten woningen geldt aan de oostzijde een afstand van minimaal 2,7 meter en aan de zuidzijde een afstand van minimaal 10,4 meter, zoals weergegeven op de navolgende afbeelding. Daarmee wordt voor beide zijdes niet voldaan aan de benodigde richtafstanden.



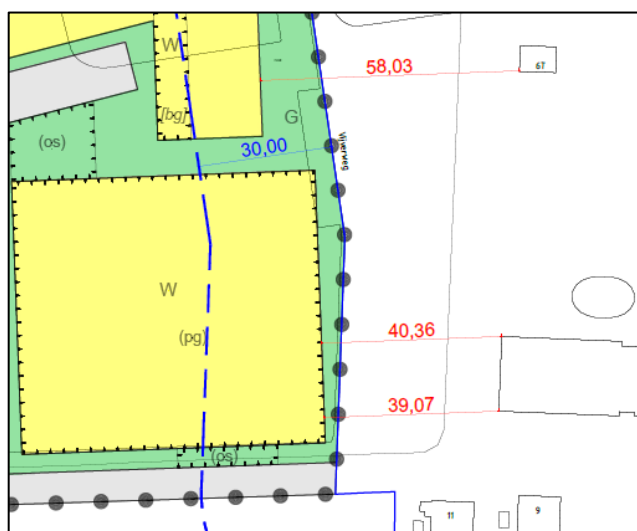
Afstand tot geprojecteerde woningen (bron: SAB)

In de feitelijke situatie is aan de zuidzijde kinderatelier Villa Vleermuis gevestigd. Op basis van de VNG-brochure kan desbetreffende functie worden gezien als 'Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.' (milieucategorie 1). Er gelden voor deze functie geen richtafstanden in gemengd gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Aan de oostzijde van het plangebied is een scheikundegebouw aanwezig. Een dergelijke functie dient op basis van de VNG-brochure geduid te worden als 'Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk' (milieucategorie 2). In de navolgende tabel is de minimaal aanbevolen richtafstand voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven. In de daaropvol-

gende afbeelding is tevens de feitelijke afstand tussen de feitelijke bebouwing en de geprojecteerde woningen binnen het plangebied weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
scheikundegebouw	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	10 (stap terug)	0	10 (stap terug)	30	± 39 m



Afstand tot geprojecteerde woningen (bron: SAB)

De afstand tussen het fysieke onderzoekgebouw en de toekomstige woningen is daarmee voldoende groot om aan de richtafstanden te kunnen voldoen. In voorliggend geval wordt geacht dat de afstand tot de feitelijke gebouwen maatgevend is, aangezien in de omliggende buitenruimte geen noemenswaardige bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Tevens zullen ook de desbetreffende gronden in de toekomst worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Dit tezamen maakt dat wordt geacht dat een nadere motivering niet benodigd is.

Maatschappelijk (groen)

Aan de noordwest-, west- en zuidwestzijde van de ontwikkellocatie bevinden zich zes clusters van gronden met de bestemming 'Maatschappelijk', zonder functieaanduidingen. Het betreffen vier kerken, een politiebureau, en een basisschool/buurthuis. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en tevens voor onderwijs, sociaal medische, sociaal culturele, levensbeschouwelijke, medische en sportieve voorzieningen (laatstgenoemde onder voorwaarden). Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1), waarvoor een indicatieve richtafstand van 30 meter geldt in gemengd gebied, op basis van het aspect geluid. De meest nabije gronden met een maatschappelijke bestemming bevinden zich op circa 35 meter ten noorden van de ontwikkello-

catie. Daarmee bevinden de als maatschappelijk aangewezen gronden zich allen op meer dan 30 meter afstand, waarmee per definitie wordt voldaan aan de richtafstanden. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Detailhandel (paars)

Ten noorden van de ontwikkellocatie bevinden zich gronden met de bestemming 'Detailhandel'. Het betreft een bloemist aan de Arboretumlaan 21. Volgens het geldend bestemmingsplan is ter plaatse detailhandel toegestaan, beperkt tot de eerste bouwlaag. Detailhandel is gedefinieerd als *'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; verkoop door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen'*. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met 'supermarkten, warenhuizen' (milieucategorie 1), waarvoor in gemengd gebied een maximale richtafstand geldt van 10 meter op basis van het aspect gevaar. Aangezien het perceel op circa 65 meter afstand ligt van het plangebied wordt per definitie voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Gemengd (geel)

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie zijn twee clusters gronden aanwezig met de bestemming 'Gemengd', in combinatie met de functieaanduiding 'detailhandel'. Het betreft een sieradenwinkel (Harnjesweg 92) en een fietsenwinkel (Harnjesweg 86). Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, beperkt tot de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', maatschappelijke doeleinden en woningen. Voor de precieze definitie van 'detailhandel' wordt verwezen naar de vorige alinea. 'Maatschappelijke doeleinden' zijn in het geldend bestemmingsplan niet nader gedefinieerd. Wanneer hiervoor 'maatschappelijk voorzieningen' wordt aangehouden zijn de gronden mede bestemd voor: *'educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder begrepen in ieder geval een kinderdagverblijf en naschoolse opvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen'*. In dat geval dient rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1), waarvoor een indicatieve richtafstand geldt van 30 meter in gemengd gebied. Aangezien de dichtstbijzijnde cluster van gronden zich bevindt op circa 55 meter afstand van de ontwikkellocatie wordt per definitie voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Gemengd (zwart)

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie is een perceel aanwezig met de bestemming 'Gemengd', zonder verdere functieaanduiding. Het betreft een leverancier van ramen aan de Oude Eekmolenweg 34. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden en woningen. In overeenstemming met de beschrijving in de vorige alinea dient rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1). Hiervoor geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Aangezien het perceel zich bevindt op circa 130 meter afstand van het plangebied wordt voldaan aan de benodigde richtafstanden en is nader onderzoek niet nodig.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien bij bijna alle omliggende gronden/functies aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Voor de universiteitsgronden direct ten oosten en zuiden van de ontwikkellocatie wordt niet voldaan aan de richtafstanden volgend uit de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Ter plaatse is in de feitelijke situatie respectievelijk een scheikundegebouw en atelier aanwezig, voor het atelier gelden geen richtafstanden in gemengd gebied. Voor het scheikundegebouw is de feitelijke situatie berekend, op basis waarvan voldoende afstand kan worden gewaarborgd tot de bebouwing. In de buitenruimte vinden geen noemenswaardige bedrijfsactiviteiten plaats. Tevens zal desbetreffend gebied eveneens in de toekomst herontwikkeld worden ten behoeve van woningbouw. Daarmee wordt geacht dat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor al de overige gronden/functies geldt dat deze omliggende gronden/functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en dat ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarmee niet noodzakelijk. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.