



Albert Cuyplaan 198 Soest

Milieuzonering



Rapport

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 548 85 33 33

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

Quick-scan Milieuzonering

project Albert Cuyplaan 198 Soest
projectnummer 222248
projectleider Juul Osinga

datum 12 juni 2023
referentie 222248_AdB_RAP_1016_v1

opdrachtgever DNS Planvorming B.V.
postadres Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
contactpersoon Renee Nijdam

versie 1
auteur Juul Osinga
gecontroleerd Wouter Lammers



Inhoudsopgave

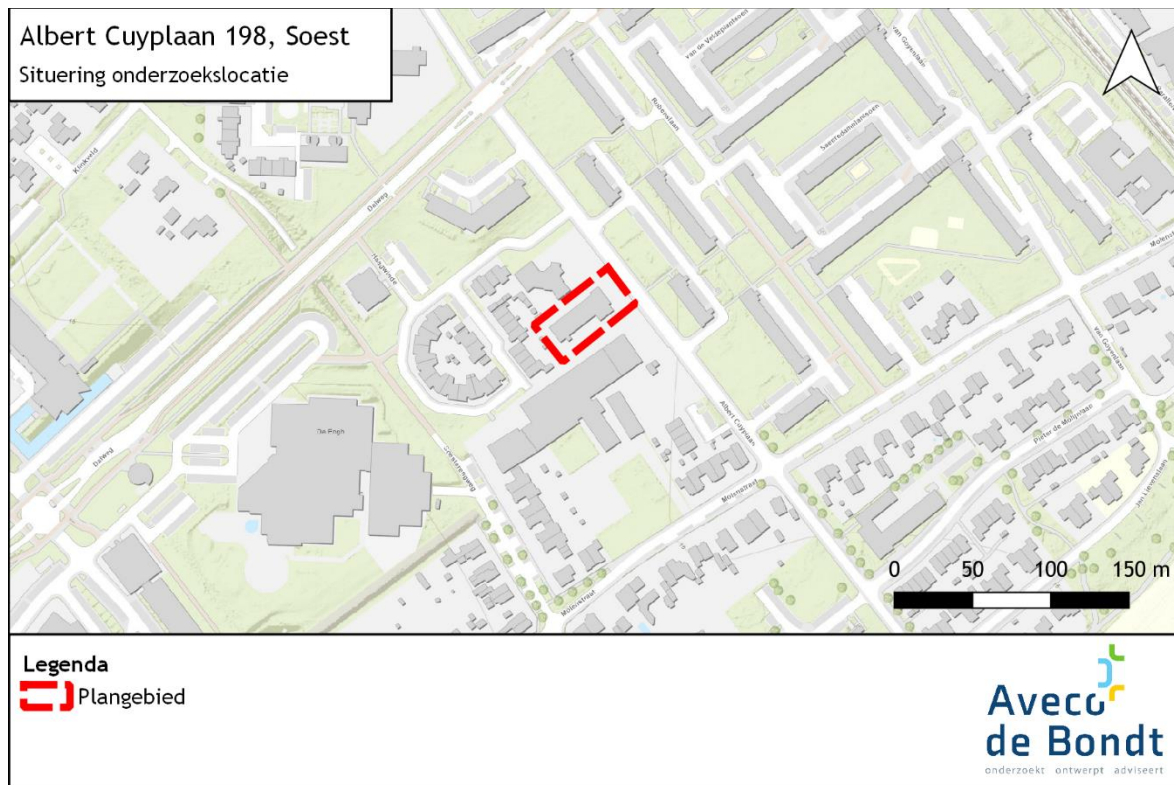
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Leeswijzer	1
2	Wettelijk kader	2
2.1	Wet ruimtelijke ordening (Wro)	2
2.2	Handreiking bedrijven en milieuzonering	2
2.3	Activiteitenbesluit	4
3	Analyse projectgebieden en omgeving	5
3.1	Kenmerken plan	5
3.2	Bepaling omgevingstype	5
3.3	Inventarisatie planologisch gebruik	6
3.4	Inventarisatie daadwerkelijk gebruik	7
4	Conclusie	10



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Albert Cuyplaan 198 te Soest zijn plannen in voorbereiding voor de realisatie van een appartementengebouw. Het plangebied is globaal weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 1: Plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zal een ruimtelijke procedure doorgelopen moeten worden voor de planologische inpassing van het initiatief. Daarbij dient onderbouwd te worden dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan geldende wet- en regelgeving. Eén van de aspecten die ruimtelijk relevant is betreft de milieuzonering van bedrijven. Voor de voorgenomen ontwikkeling is het noodzakelijk om te bepalen of voldoende afstand in acht genomen wordt tot milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) zodat hinder en gevaar wordt voorkómen en bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het wettelijk kader ten aanzien van bedrijven en milieuzonering toegelicht. In hoofdstuk 3 is de ligging van de bedrijven/milieubelastende activiteiten rondom het onderzoeksgebied weergegeven en worden de knelpunten inzichtelijk gemaakt. Tot slot worden in hoofdstuk 4 de conclusies van het onderzoek weergegeven en vervolgstappen benoemd.



2 Wettelijk kader

In onderhavig hoofdstuk wordt het wettelijk kader rondom bedrijven en milieuzonering uitgewerkt.

2.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De juridisch basis voor bedrijven en milieuzonering is gelegen in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal, dat de centrale norm vormt voor de inhoud van een bestemmingsplan.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkómen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen: dit wordt ook wel bedrijven en milieuzonering genoemd.

2.2 Handreiking bedrijven en milieuzonering

De VNG heeft in samenwerking met de Ministeries van VROM en Economische Zaken in 2009 de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld. In deze handreiking zijn richtafstanden voor verschillende bedrijfstypen opgesteld welke aanvaardbaar worden geacht ten opzichte van milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals woningen), waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijf)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de handreiking zijn bedrijven ingedeeld in verschillende milieu categorieën, waarbij geldt: hoe hoger de milieucategorie, hoe zwaarder de milieubelasting. De richtafstanden tussen bedrijven en milieuhinder gevoelige bestemmingen nemen dus toe naarmate een bedrijf in een hogere milieucategorie wordt ingedeeld.

De richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn indicatief voor een goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat er van kan worden afgeweken mits zorgvuldig voorbereid en onderbouwd.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied:

- In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen.
- In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in een gemengd gebied met één afstandsstap worden verkleind. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid.



In tabel 2.1 zijn de richtafstanden voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied en een gemengd gebied weergegeven.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' in meters	Richtafstand tot 'gemengd gebied' in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 2.1: VNG Richtafstanden

Interne en externe werking

Bij bedrijven en milieuzonering is sprake van een zogenaamde inwaartse en uitwaartse zonering, ook wel interne en externe werking genoemd:

- De interne werking gaat om de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat: bij de realisatie van een milieuhinder gevoelige functie dient een beschermende bufferzone in acht te worden genomen. Dit betekent dat woningen last kunnen ondervinden van milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien kunnen de woningen een belemmering vormen voor in de omgeving liggende bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.
- De externe werking gaat uit van de vraag of de nieuwe functie in de omgeving past: bij de realisatie van een milieubelastende activiteit is het doel om milieuhinder gevoelige functies in de omgeving te weren. In de zone rondom de milieubelastende functie gelden beperkingen voor milieugevoelige functies en voor milieubelastende activiteiten.

Planologische rechten en daadwerkelijk gebruik

Bij het toepassen van zonering moet in de basis rekening gehouden worden met de planologische rechten van een bestemming. Dit betekent dat gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie.

Het daadwerkelijk gebruik op een bestemming kan soms afwijken van dat wat planologisch maximaal toelaatbaar is. Dit is met name relevant wanneer een bedrijf met een zwaardere milieucategorie aanwezig is dan planologisch maximaal toelaatbaar is. In die situatie dienen de richtafstanden van die bij het daadwerkelijk gebruik horen gehanteerd worden. Deze situaties komen niet vaak voor. Vise versa leidt een bedrijf met een lichtere milieucategorie tot kleinere richtafstanden. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf zijn vervolgens wél een aandachtspunt.



Beoordeling bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in enerzijds de garantie van een goed woon- en leefklimaat voor milieugevoelige functies (zoals wonen) en anderzijds het voorkomen van belemmeringen voor bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Om te beoordelen of bedrijven en milieuzonering een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling van woningen binnen de onderzoekslocatie zijn dus een aantal aspecten van belang:

- Het Omgevingstype: Allereerst dient bepaald te worden welk omgevingstype van toepassing is. Immers wordt op basis hiervan bepaald welke richtafstanden toegepast moeten worden.
- Inventarisatie planologische rechten en daadwerkelijk gebruik: vervolgens wordt in het projectgebied en de directe omgeving daarvan in beeld gebracht wat de planologische rechten zijn van aanwezige bedrijfsbestemmingen. Indien nodig wordt ook gekeken naar het daadwerkelijk gebruik.
- De interne en externe werking: Tot slot wordt de ligging van milieuhinder gevoelige bestemmingen en bedrijven/milieubelastende activiteiten binnen het projectgebied en in de directe omgeving daarvan vergeleken met de geldende richtafstanden. Aan de hand daarvan kan beoordeeld worden of er mogelijk sprake is van belemmeringen als gevolg bedrijven en milieuzonering.

Indien op basis van de planologische rechten en/of het daadwerkelijk gebruik knelpunten worden geconstateerd in de aanwezige afstand tussen kan verder worden gekeken naar de volgende aspecten:

- Voorschriften en regels waar een bedrijf aan moet voldoen, bijvoorbeeld uit het Activiteitenbesluit of een omgevingsvergunning. Mogelijk zijn hierin reeds bepalingen opgenomen over de mate waarin milieuhinder veroorzaakt mag worden.
- De nabijheid van al aanwezige gevoelige functies in de omgeving van een bedrijf. Deze gevoelige functies kunnen de mate waarin een bedrijf milieuhinder mag veroorzaken reeds inperken.

Wanneer bovengenoemde punten geen uitsluitel bieden is er nog de mogelijkheid om gericht onderzoek uit te voeren naar de aanwezige milieuhinder, denk hierbij bijvoorbeeld aan het uitvoeren van geluidsmetingen.

2.3 Activiteitenbesluit

In het Activiteitenbesluit zijn standaard voorschriften opgenomen voor bedrijven over de toelaatbare milieuhinder die zijn mogen veroorzaken. Deze voorschriften geven veelal een nadere invulling aan de richtafstanden die in de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' zijn opgenomen. Zo is het mogelijk dat een bedrijf reeds op basis van de voorschriften in het activiteitenbesluit beperkt wordt in de hoeveelheid milieuhinder die het mag veroorzaken, bijvoorbeeld vanwege gevoelige functies die in de bestaande situatie dicht bij het bedrijf zijn gesitueerd. Op deze manier kan onderbouwd worden dat afgeweken kan worden van de richtafstanden uit de VNG publicatie.



3 Analyse projectgebied en omgeving

3.1 Kenmerken plan

Het planvoornemen betreft de realisatie van een appartementengebouw. De toekomstige situatie is weergegeven in onderstaande figuur. Het appartementengebouw zal uit 5 bouwlagen bestaan en circa 22 appartementen bevatten. Op eigen terrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het terrein is een klein gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen (telecom) opgenomen.



Figuur 2: Planschets

3.2 Bepaling omgevingstype

Kenmerken onderzoeksgebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Soest. In de huidige situatie is het plangebied deels bebouwd ten behoeve van bedrijfsmatig gebruik. Grenzend aan het plangebied zijn diverse maatschappelijke functies aanwezig. Het betreft onder andere een uitvaartcentrum en een scholengemeenschap. In de omgeving is wonen verder de primaire functie. Ook direct naast en achter het plangebied zijn woonbestemmingen gesitueerd.

Omgevingstype

Gelet op de aanwezigheid van maatschappelijke functies direct naast het plangebied kan gesteld worden dat directe omgeving als een gemengd gebied beschouwd mag worden. De richtafstand mag in een gemengd gebied met één afstandsstap worden verkleind. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid.



3.3 Inventarisatie planologisch gebruik

Binnen het plangebied

Binnen het plangebied zal na uitvoering van het plan primair sprake zijn van de functie wonen. Het bedrijfsmatig gebruik en de bedrijfsmatige bestemming komt daarmee te vervallen. Binnen het plangebied zal alleen een klein gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen aanwezig zijn (telecom).

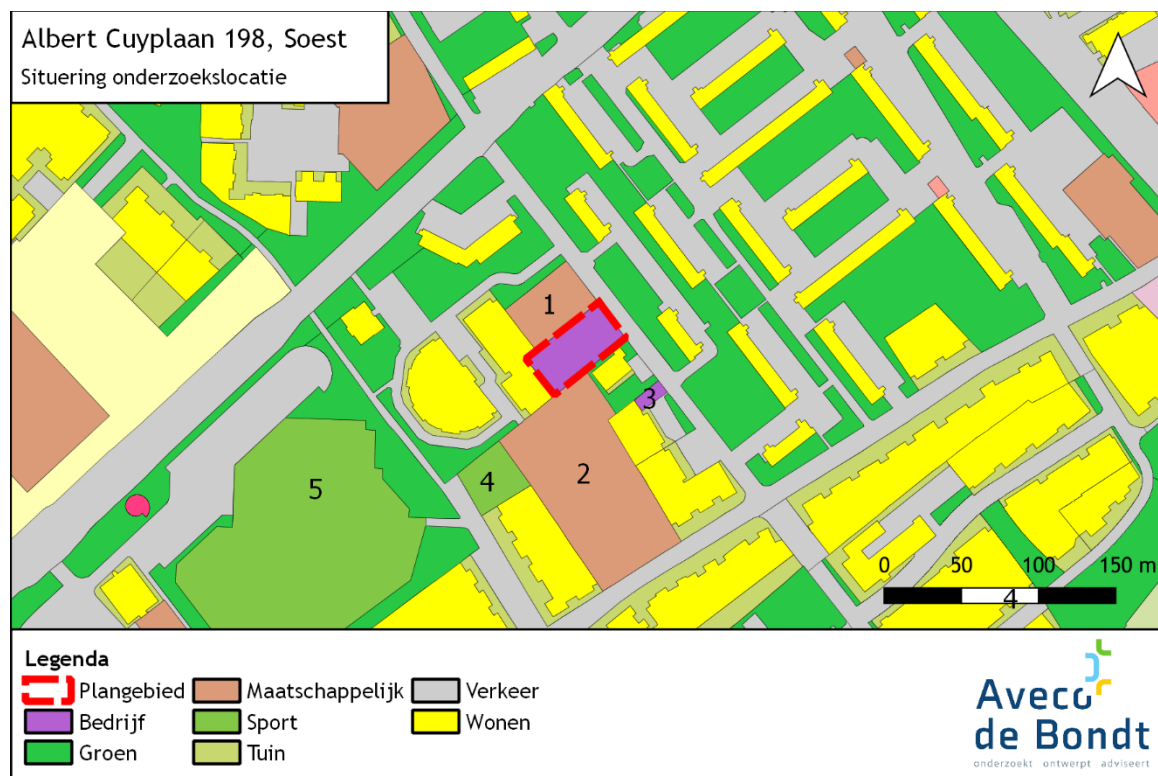
Rondom het projectgebied

In de directe omgeving rondom het plangebied komen de volgende bestemmingen voor die milieuhinder veroorzakende activiteiten toelaten:

- Maatschappelijk: De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor: maatschappelijke voorzieningen op het gebied van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, kinderopvang voor kinderen van 0 tot en met 12 jaar, recreatie, gezondheids- en revalidatiezorg, ouderenzorg en –huisvesting, alsmede openbare en bijzondere dienstverlening.
- Bedrijf met functiaanduiding 'nutsvoorziening': De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de functiaanduiding 'nutsvoorziening', uitsluitend bedoeld voor nutsvoorzieningen.
- Sport: De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor: sportvoorzieningen, zoals sportvelden en -hallen en tennisbanen;

Inventarisatie planologisch gebruik

In de volgende figuur zijn de locaties in en rondom het plangebied weergegeven waar milieuhinder veroorzakende activiteiten kunnen voorkomen en getypeerd naar bestemming volgens het geldende bestemmingsplan.



Figuur 3: Bestemmingsplan



In de volgende tabel zijn voor de genummerde locaties enkele kenmerken opgenomen op basis van planologisch maximaal toelaatbaar is, waaronder de milieucategorie en richtafstand conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering. De milieucategorie betreft een worst-case inschatting van wat maximaal planologisch toelaatbaar is gelet op de bestemmingsomschrijving. De richtafstand betreft de richtafstand tot een gemengd gebied, deze is dus al met één afstandstap verklein. De afstand tot het plangebied betreft de kortste afstand tussen de kavelgrenzen.

Nr.	Type bestemming	Toegestane milieucategorie	Richtafstand	Afstand plangebied
1	Maatschappelijk	2	10 meter	0 meter
2	Maatschappelijk	2	10 meter	0 meter
3	Bedrijf: nutsvoorziening	2	10 meter	35 meter
4	Sport	3.1	30 meter	45 meter
5	Sport	3.1	30 meter	115 meter

Tabel 3.1: Kenmerken locaties op basis van planologisch maximaal toelaatbaar

Uit de inventarisatie blijkt dat ten opzichte van de naastgelegen bestemmingen met een maatschappelijke functie vanuit de planologisch maximaal toelaatbare situatie niet aan de richtafstand voldaan wordt. In de directe omgeving zijn echter al diverse gevoelige functies aanwezig. De planologisch maximaal toelaatbaar situatie wordt dus al beperkt. Hier wordt nader op ingegaan in de volgende paragraaf.

3.4 Inventarisatie daadwerkelijk gebruik

Het daadwerkelijk gebruik op een locatie kan afwijken van wat planologisch maximaal toegestaan is. In sommige situaties kan een 'zwaarder' bedrijf aanwezig zijn, dan dient ook met meer milieuhinder rekening te worden gehouden. Dergelijke situaties komen in de praktijk niet vaak voor, ook niet in onderhavige situatie. In andere gevallen kan een 'lichter' bedrijf aanwezig zijn, waardoor de milieuhinder in de praktijk ook minder is.

Inventarisatie daadwerkelijk gebruik

In de volgende tabel zijn voor de genummerde locaties van figuur 3 weer enkele kenmerken opgenomen op basis van het daadwerkelijk gebruik, waaronder de milieucategorie en richtafstand conform de handreiking Bedrijven en milieuzonering. De milieucategorie betreft een reële inschatting van wat daadwerkelijk aanwezig is op de locatie. De richtafstand betreft de richtafstand tot een gemengd gebied, deze is dus al met één afstandstap verklein. De afstand tot het plangebied betreft de kortste afstand tussen de kavelgrenzen.

Nr.	Type gebruik	Daadwerkelijke milieucategorie	Richtafstand	Afstand plangebied
1	Uitvaartcentrum	1	0 meter	0 meter
2	Diverse religieuze functies	1 of 2 (niet exact te bepalen)	10 meter	0 meter
3	Bedrijf: nutsvoorziening	1 of 2 (niet exact te bepalen)	10 meter	35 meter
4	Van Diermen Sport (categorie Fitnesscentra)	2	10 meter	45 meter
5	Sportboulevard De Engh (hoogste categorie betreft het zwembad)	3.1	30 meter	115 meter

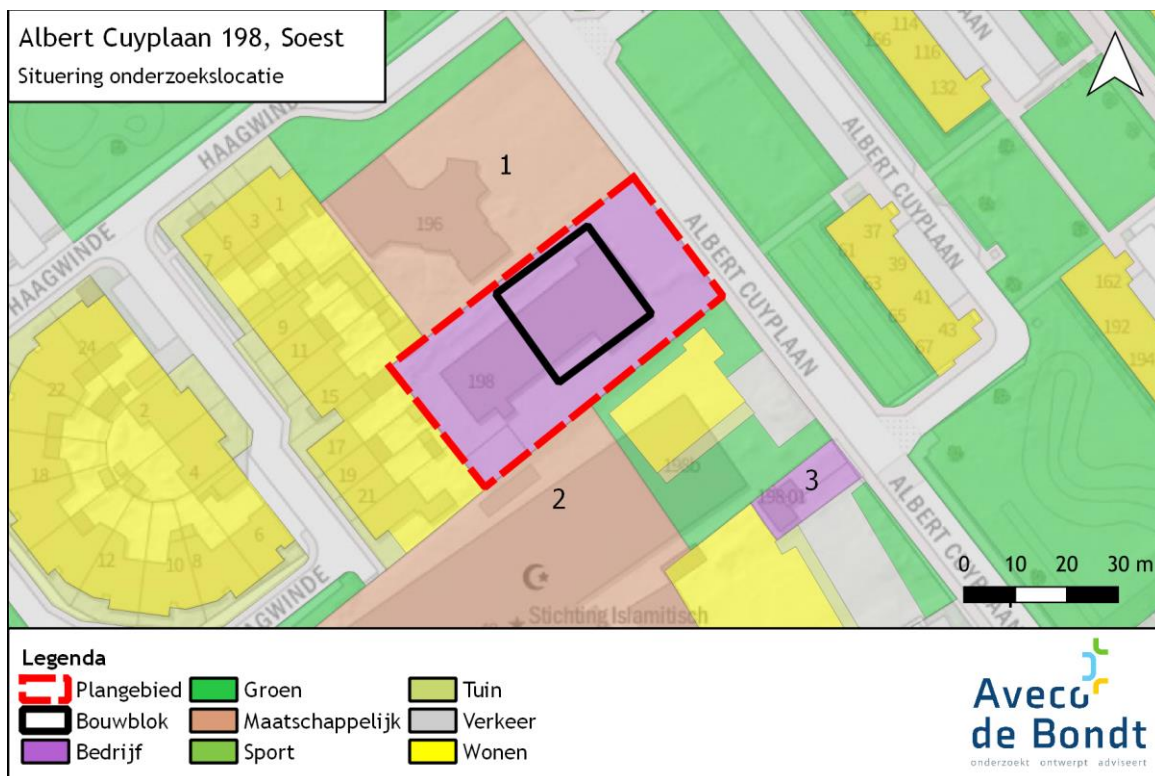
Tabel 3.1: Kenmerken locaties op basis van daadwerkelijk gebruik

Bij alle bovengenoemde locaties vormt geluid het maatgevende aspect is. Richtafstanden voor geur, stof en/of gevaar zijn kleiner of niet aanwezig. Alleen de richtafstand van de locatie direct ten zuiden van het plangebied is onvoldoende groot. Wanneer wordt uitgegaan van milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter dan is de afstand onvoldoende groot. Voor de overige locaties wordt voldaan aan de richtafstand en is onderlinge hinder niet te verwachten.



Nadere beschouwing omliggende maatschappelijke functies

In de onderstaande figuur is een gedetailleerde situatietekening opgenomen van de directe omgeving rondom het plangebied. Daarop is ook de verwachte situering van het bouwblok van het appartementengebouw opgenomen.



Figuur 4: Bestemmingsplan

Het bouwblok van het appartementengebouw ligt op circa 7 meter van het ten zuiden gelegen perceel met de maatschappelijke functies. Daarmee wordt bijna voldaan aan de richtafstand van 10 meter. In de huidige situatie is ook al woningbouw toegestaan aan deze zijde van het plangebied. Daarmee dient al rekening te worden gehouden. De ontwikkelingen binnen het plangebied leiden dan ook niet tot aanvullende beperkingen voor de bedrijfsvoering op het ten zuiden gelegen perceel. Ook in de daadwerkelijke situatie is geen sprake van beperkingen. Een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gewaarborgd. Bovendien kan gesteld worden dat de milieuhinder van de betreffende functies dusdanig beperkt is dat deze activiteiten prima naast woningen kunnen plaatsvinden, zeker in een gemengd gebied.

Ten aanzien van het ten noorden gesitueerde perceel waar een uitvaartcentrum aanwezig is zijn in daadwerkelijke situatie ook geen belemmeringen. Aan de richtafstand wordt voldaan. De ontwikkeling zal mogelijk in zeer beperkte mate de ontwikkelmogelijkheden aan de zuidoostzijde van dit perceel beperken. Die ontwikkelmogelijkheden worden echter reeds ook al beperkt door de ten zuidwesten gelegen woningen. Bovendien kan gesteld worden dat de milieuhinder van de planologisch toegestane functies dusdanig beperkt is dat deze activiteiten doorgaans prima naast woningen kunnen plaatsvinden, zeker in een gemengd gebied.

Samengevat wordt geconcludeerd dat ten aanzien van de naastgelegen maatschappelijke functies geen belemmeringen zijn te verwachten. Zij worden niet gehinderd in de uitoefening van hun bedrijf, er is geen of zeer beperkt sprake van aantasting van planologisch gebruiksmogelijkheden en in het plangebied voor het appartementengebouw zelf zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Externe werking

Wat betreft de milieuhinder van het plan zelf (externe werking): Binnen het plangebied worden appartementen gerealiseerd, appartementen veroorzaken geen milieuhinder voor functies in de omgeving. Daarnaast wordt een klein gebouw met nutsvoorzieningen ten behoeve van telecom ingepast. De nutsvoorziening heeft een verwachte milieucategorie van 1, met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied, en vormt daarmee geen beperking voor de omgeving. De milieuhinder (planologisch en daadwerkelijk) van de locatie zal per saldo veel kleiner worden, aangezien het bedrijfsmatig gebruik komt te vervallen in de plaats van woningbouw. Deze functie past ook veel beter in het gebied dat overwegend uit woonbestemmingen bestaat.



4 Conclusie

Aan de Albert Cuyplaan 198 te Soest zijn plannen in voorbereiding voor de realisatie van een appartementengebouw. Het doel van dit onderzoek is om te beoordelen of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van woningen binnen de onderzoekslocatie en inzichtelijk te maken hoe om te gaan met eventuele belemmeringen.

Uit de inventarisatie op basis van de richtafstanden tussen de omliggende bedrijven en het plangebied blijkt dat er geen beperkingen zijn tussen het plangebied en omliggende functies. Veelal wordt aan de richtafstanden voldaan of is reeds sprake van bestaande beperkingen waardoor de ontwikkelingen binnen het plangebied geen verdere beperkingen opleveren. Bedrijven worden niet onevenredig gehinderd in de uitoefening van hun activiteiten, er is geen sprake van aantasting van planologisch gebruiksmogelijkheden en in het plangebied voor het appartementengebouw zelf zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Wat betreft de milieuhinder van het plan zelf (externe werking): Binnen het plangebied worden appartementen gerealiseerd, appartementen veroorzaken geen milieuhinder voor functies in de omgeving. Daarnaast wordt een klein gebouw met nutsvoorzieningen ten behoeve van telecom ingepast. De nutsvoorziening heeft een verwachte milieucategorie van 1, met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied, en vormt daarmee geen beperking voor de omgeving. De milieuhinder (planologisch en daadwerkelijk) van de locatie zal per saldo veel kleiner worden, aangezien het bedrijfsmatig gebruik komt te vervallen in de plaats van woningbouw. Deze functie past ook veel beter in het gebied dat overwegend uit woonbestemmingen bestaat.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het appartementengebouw.

