

# BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

## Memo

Oprachtgever: Gemeente Oost Gelre

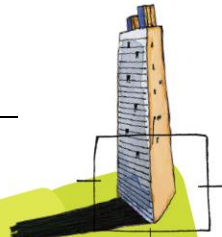
projectnummer: 179.00.22.00.00.0  
0

Onderwerp: Advies milieuzonering Lindebrook

Datum: 23-10-2018

### Inleiding

Aan de noordzijde van de kern Lichtenvoorde ligt het bedrijventerrein Lindebrook. Het bedrijventerrein Lindebrook is circa 20 ha groot. Op het bedrijventerrein zijn verschillende milieucategorieën toegestaan. Dit terrein richt zich in het bijzonder op lokale bedrijven met lichte en middelzware bedrijfs-categorieën met een beperkte ruimtebehoefte. Voor het bedrijventerrein geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost Gelre', zoals vastgesteld door de raad op 9 juli 2013. Voorliggend advies richt zich op de percelen gelegen in het zuidelijke deel van bedrijventerrein Lindebrook, zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede luchtfoto (plangebied rood omlijnd), bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

**BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht** BNSP

Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort T 033 465 65 45

E [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl) W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



Op dit moment is het bedrijventerrein in ontwikkeling. Een deel van de kavels is inmiddels ingevuld. Echter, vraag en aanbod zijn niet goed in evenwicht. Van de woonwerkkavels is slechts één kavel verkocht en belangstelling ontbreekt. De gemeente wenst vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. In voorliggend advies wordt onderzocht wat de gevolgen zijn van het opsplitsen van de gronden in het plangebied in een bestemming 'Wonen' en een bestemming 'Bedrijventerrein-2'. Aandachtspunten zijn daarbij de naastgelegen woonwijk en een bebouwingslint op het aangrenzende bedrijventerrein De Kamp.

### **Bedrijven- en milieuzonering**

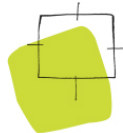
Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan wij het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies.

De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het plan mogelijk is.

De richtafstanden gelden in beginsel ten opzichte van rustige woongebieden (rustige woonwijk en rustig buitengebied). Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype



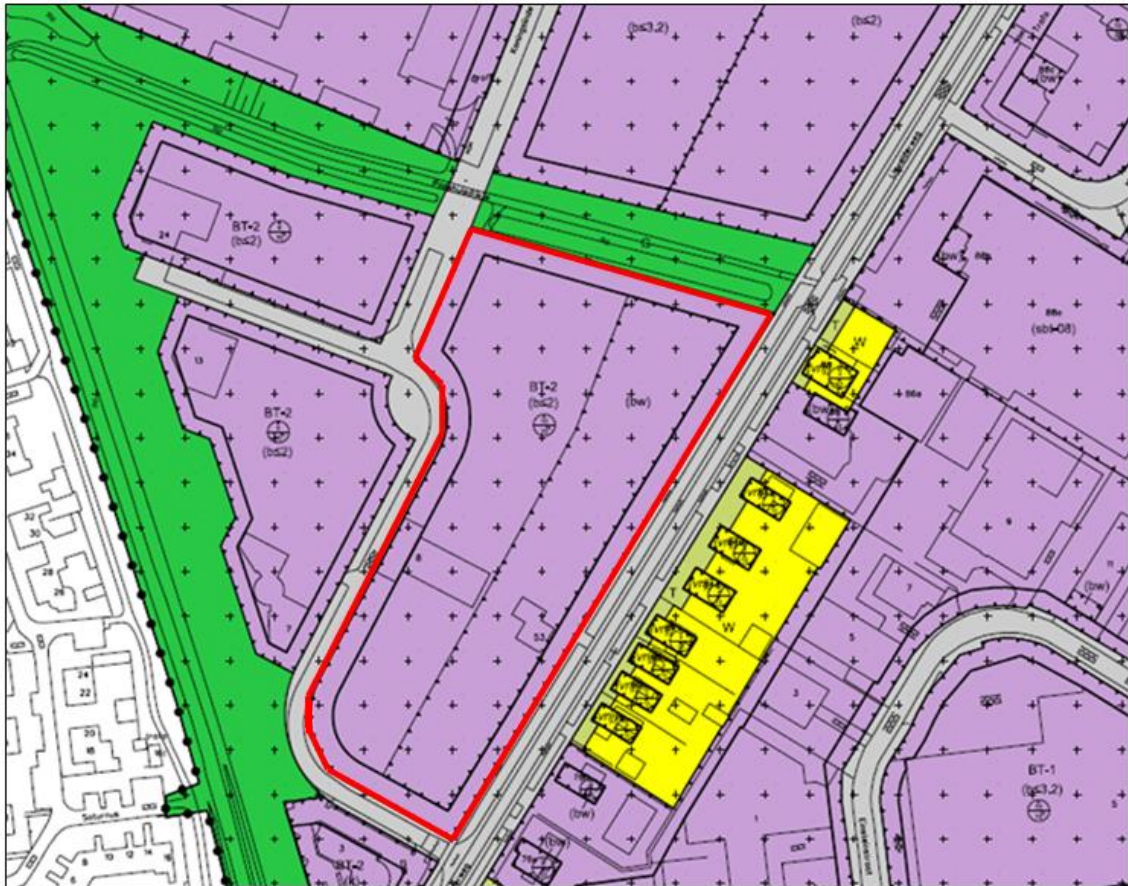
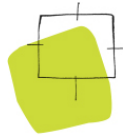
gemengd gebied. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. De richtafstand voor het onderdeel gevaar mag je niet zondermeer naar beneden bijstellen. In de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering zelf staat dat dit alleen niet mag in situaties waarop specifieke regelgeving (zoals het Bevi en Vuurwerkbesluit) van toepassing is.

Voor het plangebied wordt afgewogen of het opsplitsen van de gronden in een bestemming Wonen en een bestemming Bedrijf hinder oplevert voor gevoelige objecten in het plangebied en de omgeving.

#### HUIDIGE MILIEUCATEGORIEËN

In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost Gelre' zijn de gronden van het plangebied bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 2. De gronden ten noorden van het plangebied zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 3.2. Onderstaande afbeelding geeft de toegestane milieucategorieën ter plaatse van het plangebied weer.

In de strook langs de Lievevelderweg zijn in het geldende bestemmingsplan bedrijfswoningen toegestaan.



Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Bedrijventerreinen Oost Gelre

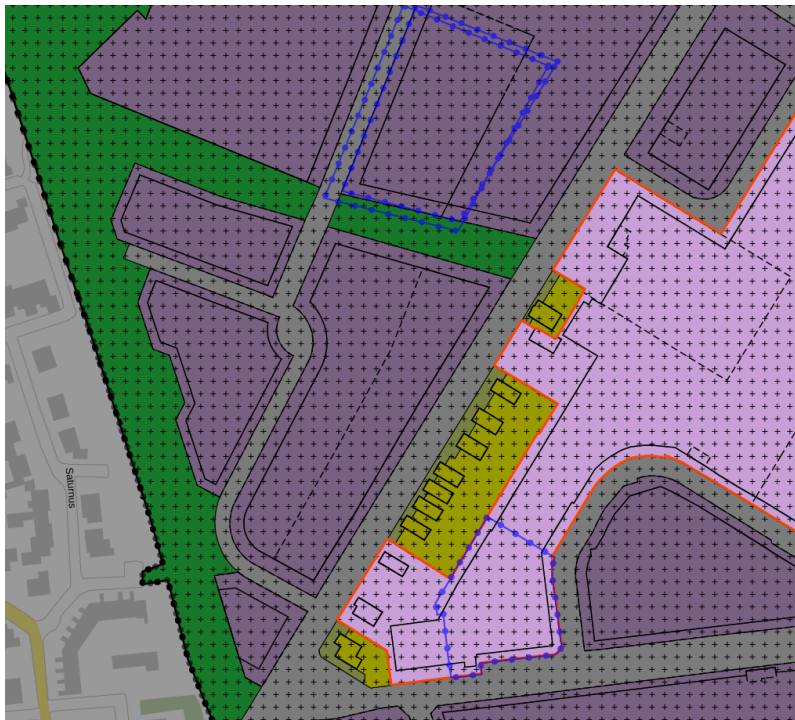




Huidig Industrieterrein Lindebrook, bron: Civiel Management en Advies



Aan de overzijde van de Lievelderweg (zie de afbeelding hieronder) zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan.



Op het perceel aan Zilverlinde 1, dat ten zuiden van de gewenste woonbestemming ligt, zijn bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan.

#### GEWENSTE BESTEMMINGEN

In voorliggend advies wordt onderzocht wat de gevolgen zijn van het opsplitsen van de gronden in het plangebied in een bestemming Wonen en een bestemming Bedrijventerrein-2. Het huidige gebied in milieucategorie 2 wordt verkleind. Het oostelijke deel van het plangebied wordt bestemd als Wonen. Dit is het terrein waar nu ook uitsluitend de bedrijfswoningen zijn toegelaten.

Op onderstaande afbeelding is de gewenste opsplitsing weergegeven.



Toekomstige situatie plangebied (rood omlijnd)

A: bestemming Bedrijf Milieucategorie 2

B: bestemming Wonen

### Milieuzonering en omgevingstype

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende omgevingstypen, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het gaat bij de omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de afstanden die in de navolgende tabel worden vermeld.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevings-type rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevings-type gemengd gebied
2	30 m	10 m
3.2	100 m	50 m

De afstanden gelden overigens tussen de grens van de bestemming bedrijventerrein en de uiterste situering van de gevel van de woning op basis van het bestemmingsplan, inclusief vergunningvrij bouwen (o.a. uitspraak Raad van State 2 april 2014).

De richtafstanden spelen geen rol bij milieuvergunningverlening of in het Activiteitenbesluit. De richtafstanden zijn een hulpmiddel om milieuzonering vorm te geven bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.



Bij de toetsing is de planologische situatie maatgevend. De bedrijvigheid die zich volgens het planologische regime mag vestigen komt aan de orde. Er wordt derhalve uitgegaan van de maximale planologische invulling van de toegekende bestemming.

#### *Gemengd gebied*

In het plangebied wordt een deel van de gronden met de bestemming Bedrijventerrein - 2 omgezet naar de bestemming Wonen. Deze gronden zijn gelegen aan de Lievevelderweg. Het plangebied en omgeving kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied', dit is ook reeds geconstateerd in het geldende bestemmingsplan (NL.IMRO.1586.BPBEDRIJVEN300-VA01). Het gebied wordt gekenmerkt door functiemenging. Direct rondom de woningen aan de Lievevelderweg ligt de bestemming Bedrijventerrein. Van een ligging in een rustig gebied is dan ook geen sprake. Voor woningen gelden de gecorrigeerde richtafstanden zoals opgenomen in bovenstaande tabel. Om hinder en gevaar bij de woningen zoveel mogelijk te beperken en omliggende bedrijven voldoende zekerheid te kunnen bieden voor voorzetting van de bedrijfsactiviteiten dient met de gecorrigeerde richtafstanden rekening gehouden te worden. Externe veiligheid vormt hierop een uitzondering. De richtafstand voor het onderdeel gevaar mag je niet zondermeer naar beneden bijstellen. In de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering zelf staat dat dit alleen niet mag in situaties waarop specifieke regelgeving (zoals het Bevi en Vuurwerkbesluit) van toepassing is. Voor categorie 2-bedrijven betreft dit slechts een viertal bedrijven binnen de bedrijvenlijst, waaronder vuurwerkopslag of munitieopslag. Deze vier categorie 2-bedrijven uit de bedrijvenlijst zijn daarom niet mogelijk rondom de woningen.

#### *Huidige bedrijfswoningen*

Overigens zijn ter plaatse van de beoogde woningen nu bedrijfswoningen bij recht in het bestemmingsplan toegestaan. Voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is het op grond van jurisprudentie toegestaan om de richtafstand met twee afstandsstappen te verlagen. Voor burgerwoningen in gemengd gebied is verlaging met één afstandsstap mogelijk. Dit is ook van belang voor de toetsing aan de milieuwetgeving. Zo geldt voor een woning op een bedrijventerrein een minder strenge geluidnorm op grond van het Activiteitenbesluit dan voor een niet op een bedrijventerrein gelegen woning (etmaalwaarde van 55 dB(A) i.p.v. 50 dB(A)).

Bedrijfswoningen zijn in het kader van externe veiligheid beperkt kwetsbare objecten (zolang ze niet onderdeel zijn van de eigen inrichting). Bij beperkt kwetsbare objecten dient rekening gehouden te worden met de PR-contour 10-6/jr (zij het dan niet als grenswaarde, zoals bij kwetsbare objecten, maar als richtwaarde). Kwetsbare objecten ('reguliere' woningen) mogen niet binnen de PR-contour 10-6/jr aanwezig zijn of komen. Beperkt kwetsbare objecten (de bedrijfswoningen) zijn alleen toegestaan binnen de PR-contour 10-6/jr, als daarvoor voldoende motivatie is gegeven. Ook staat het bevoegd gezag vrij om een beperkt kwetsbaar als een kwetsbaar object te behandelen.





Ook in de huidige situatie met de geplande bedrijfswoningen diende bedrijven daarmee rekening te houden, zij het als beperkt kwetsbare objecten. De woningen binnen de woonbestemming betreffen 'kwetsbare objecten'. Voor het groepsrisico neemt het aantal personen niet toe, omdat er reeds bedrijfswoningen waren toegelaten.

*Toetsing afstanden tot geprojecteerde woningen:*

- Voor de bedrijfskavels aan de Zilverlinde, tussen de Lievelderweg en de Zilverlinde, geldt het volgende: De diepte van de woonkavels is circa 30 m, waardoor een afstand van 10 m vanaf de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein' tot aan de uiterste ligging van de toekomstige gevel van de woningen mogelijk is, met uitzondering van het noordoostelijke deel van het gebied. Dit ligt namelijk op ca 20 m van de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' met de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 m. Wanneer op basis van bovenstaande uitgegaan wordt van de richtafstand tot omgevings-type gemengd gebied van 50 m, dan ligt het noordelijke deel van het voorgestelde woongebied binnen deze zone. Dit kavel behoudt de bestemming 'Bedrijventerrein - 2'. Voor de bedrijven op de bedrijvenlijst voor bedrijventerreinen geldt ten aanzien van gevaar ook een richtafstand van 50 m. Voor categorie 2-bedrijven betreft dit slechts een viertal bedrijven binnen de bedrijvenlijst, waaronder vuurwerkopslag of munitieopslag. Deze vier categorie 2-bedrijven uit de bedrijvenlijst zijn daarom niet mogelijk rondom de woningen.
- De gronden ten noorden van het plangebied zijn bestemd voor bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 3.2. De feitelijk legale bedrijvigheid op het perceel betreft bedrijfsactiviteiten in categorie 3.1 (met een richtafstand van 10 meter voor het onderdeel gevaar). Het dichtstbijzijnde perceel aan de Lievelderweg behoudt de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' met een aanduiding 'bedrijfswoning'. Een bedrijfswoning mag er op grond van het nu geldende bestemmingsplan al komen, dus dat is een bestaande beperking voor het bedrijf. De woonbestemming ligt daardoor op meer dan 50 m.
- Zoals aangegeven zijn er aan de overzijde van de Lievelderweg bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. Er wordt ten opzichte van die percelen niet voldaan aan de gecorrigeerde richtafstand van 50 meter. Echter, aan die zijde van de Lievelderweg liggen reeds bestaande woningen. Deze woningen zijn reeds beperkend voor de bestaande bedrijven aan diezelfde zijde van de Lievelderweg. De omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen aan de overzijde van de Lievelderweg is daardoor niet beperkend voor deze bedrijven.
- Het ten zuiden van het plangebied gelegen perceel (waarop bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan) vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling. De richtafstand is immers ook daarvoor naar beneden bij te stellen (van 30 naar 10 meter). Bovendien zitten hier bedrijven zonder externe veiligheidsrisico.



Omzetting van de bestemming Bedrijf naar Wonen kan middels een bestemmingsplanherziening worden vastgelegd. Bij herziening van het plan kan het bouwvlak in de bestemming Wonen overeenkomstig genoemde richtafstanden worden gepositioneerd op de verbeelding.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat overlast ten aanzien van geur, stof, en geluid als gevolg van het planvoornemen voor de nieuwe woningen niet waarschijnlijk is. Omgekeerd vormen de woningen geen belemmering voor omliggende bestaande bedrijven. Externe veiligheid vormt hierop een uitzondering. De richtafstand voor het onderdeel gevaar mag je niet zondermeer naar beneden bijstellen. In de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering zelf staat dat dit alleen niet mag in situaties waarop specifieke regelgeving (zoals het Bevi en Vuurwerkbesluit) van toepassing is. Voor categorie 2-bedrijven betreft dit slechts een viertal bedrijven binnen de bedrijvenlijst, waaronder vuurwerkopslag of munitieopslag. Deze vier categorie 2-bedrijven uit de bedrijvenlijst zijn daarom niet mogelijk rondom de woningen. In de regels wordt geen bedrijf toegestaan op deze locatie dat een richtafstand heeft voor gevaar van 10 meter of meer.

Rekening houdend met bovenstaande betreffende externe veiligheid, kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. De situatie voor externe veiligheid verandert in praktijk ook niet, aangezien de bedrijven nog niet gevestigd zijn. De beoogde ontwikkeling is vanuit het oogpunt van bedrijven- en milieuzonering daarom toelaatbaar.