

Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: Bogor Projectontwikkeling
van: SAB
kenmerk: 230167
datum: 14 juli 2023
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Stationsweg, Hulst

Inleiding

Het voornemen bestaat om de Stationsweg 1-5 te Hulst te herontwikkelen. Het plan is om in plaats van de huidige horecafuncties circa 12 nieuwbouwwoningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet een planologische procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening', of zoals de aanstaande Omgevingswet voorschrijft: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. 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 ruimtelijke ontwikkeling 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. Omgekeerd geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies.

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

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

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 afstandsstep, 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 afstandsstep worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1; dit geldt niet voor het aspect ‘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 maakt 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)

Func tiemengingslijst

In gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van Bedrijven ‘functiemenging’ toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan - vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met

enige vorm van functiemenging - niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' hanteert daarom drie categorieën (A, B en C) met specifieke criteria 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, wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels op te nemen. Lijst 4 van de VNG-brochure kan daarvoor als basis worden gehanteerd en specifiek worden gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen een plangebied.

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt in het zuiden van de binnenstad van Hulst. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. Het gebied heeft voornamelijk een centrumbestemming en er bevinden zich hier naast woningen functies op het gebied van detailhandel, dienstverlening en horeca, zoals een kledingwinkel, opticien en een restaurant/café/feestzaal. In beide richtingen over de Stationsweg zet dit straatbeeld door. De omgeving is dan ook een gebied met een sterke functiemenging. Voor gebieden waar sprake is van een dergelijke functiemenging, kent de VNG-brochure het begrip 'gebied met functiemenging'. 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 voorliggende situatie is daar gelet op de ligging in de binnenstad sprake van. Om die reden kan bijlage 4 van de VNG-publicatie worden toegepast.

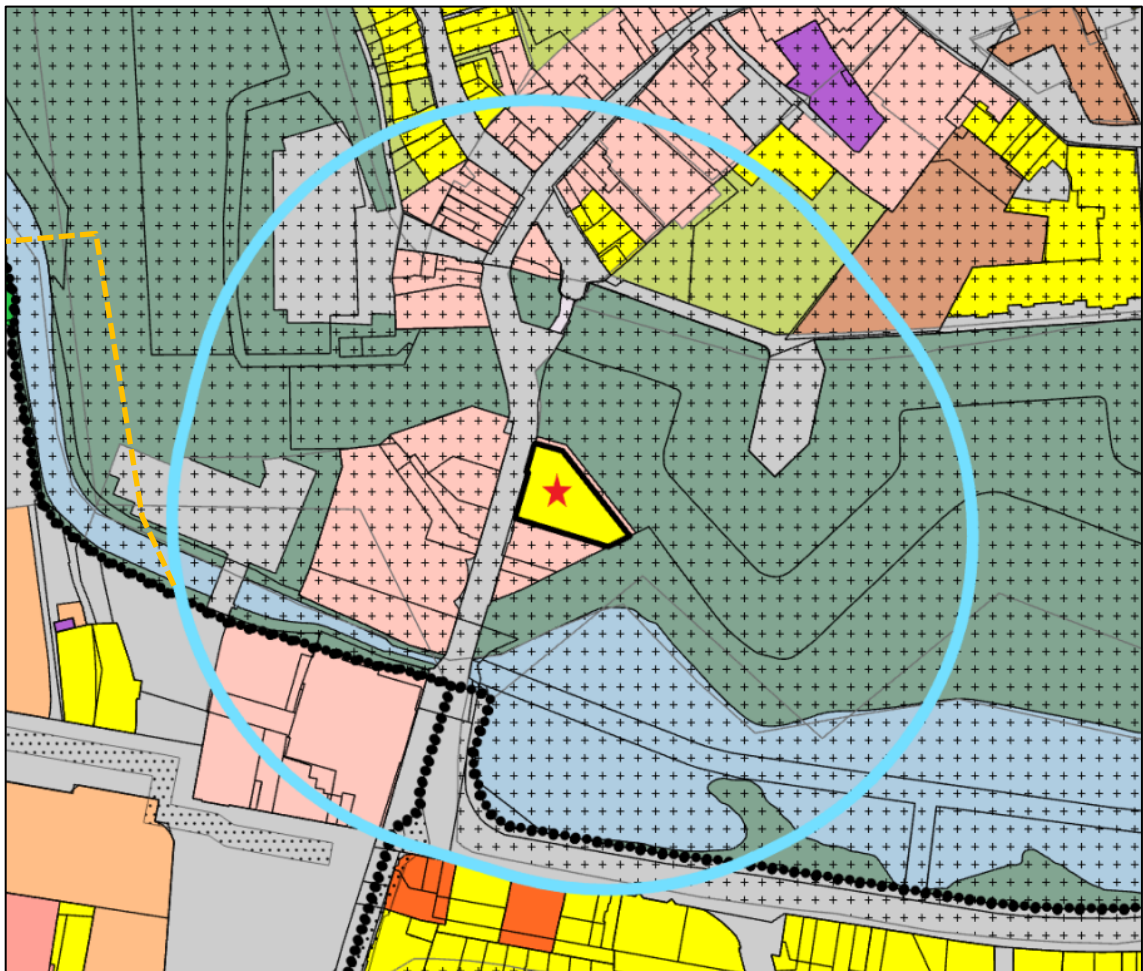
Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling noodzakelijk is.

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 op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd.

De navolgende afbeelding geeft een overzicht weer van de omliggende bestemmingen uit de omliggende bestemmingsplannen. De lichtblauwe lijn geeft de 150 meter contour aan vanaf de bouwgrens van de beoogde ontwikkeling. Buiten deze lijn zijn geen functies gelegen welke een mogelijk nadelig milieueffect hebben op de beoogde ontwikkeling. De bestemmingen binnen de 150 meter afstand contour worden nader belicht.



Bestemmingen rondom de beoogde ontwikkeling (gele vlak met rode ster), de lichtblauwe lijn geeft de 150 meter afstand contour aan rondom het beoogde bouwvlak (Bron: ruimtelijkeplannen.nl; bewerking: SAB)

In de omgeving van het plangebied gelden de bestemmingsplannen: 'Binnenstad Hulst – geconsolideerd', 'De Statie 2021', en 'Kernen Hulst 1H'. De volgende functies binnen dit bestemmingsplan zijn beoordeeld.

Bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst – geconsolideerd'
Centrum (zalmroze)

De directe omgeving van de ontwikkellocatie wordt gekenmerkt door de bestemming 'Centrum'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, sport en het wonen in bestaande woningen.. Middels aanduidingen wordt het

gebruik van de gronden gedetailleerd en/of verder ingevuld voor onder andere horeca, cultuur en ontspanning en bedrijven. Dergelijke functies zijn binnen de functiemengingslijst te typeren als A of B. Dat maakt dat activiteiten uitgevoerd kunnen worden mits deze bouwkundig afgescheiden zijn van hindergevoelige functies. Met voorliggend plan vinden de activiteiten bouwkundig afgescheiden van woningen plaats, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden van functiemenging, zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Er dient geen nadere beschouwing te worden uitgevoerd.

Maatschappelijk (bruin)

Op circa 110 meter afstand van de ontwikkellocatie liggen gronden met de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijf ten dienste van deze voorzieningen. Dergelijke functies zijn binnen de functiemengingslijst te typeren als A of B. Dat maakt dat activiteiten uitgevoerd kunnen worden mits deze bouwkundig afgescheiden zijn van hindergevoelige functies. Met voorliggend plan vinden de activiteiten bouwkundig afgescheiden van woningen plaats, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden van functiemenging, zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Er dient geen nadere beschouwing te worden uitgevoerd.

Bestemmingsplan 'De Statie 2021'

Centrum (zalmroze)

Op korte afstand (circa 85 meter) van de ontwikkellocatie liggen gronden met de bestemming 'Centrum'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor horeca, dienstverlening, kantoor, detailhandel, bedrijven tot en met categorie 2 en woningen. Dergelijke functies zijn binnen de functiemengingslijst te typeren als A of B. Dat maakt dat activiteiten uitgevoerd kunnen worden mits deze bouwkundig afgescheiden zijn van hindergevoelige functies. Met voorliggend plan vinden de activiteiten bouwkundig afgescheiden van woningen plaats, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden van functiemenging, zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Er dient geen nadere beschouwing te worden uitgevoerd.

Bestemmingsplan 'Kernen Hulst 1H'

Horeca (oranje)

Op circa 150 meter afstand van de ontwikkellocatie liggen gronden met de bestemming 'Horeca'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor horecabedrijf in categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Het gaat om lichte vormen van horeca, zoals een lunchroom, snackbar, hotel en eetcafé. Dergelijke functies zijn binnen de functiemengingslijst te typeren als A of B. Dat maakt dat activiteiten uitgevoerd kunnen worden mits deze bouwkundig afgescheiden zijn van hindergevoelige functies. Met voorliggend plan vinden de activiteiten bouwkundig afgescheiden van woningen plaats, waardoor wordt voldaan aan de voorwaarden van functiemenging, zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Er dient geen nadere beschouwing te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het plan ligt in een gebied waar bewust functiemenging wordt nagestreefd. Om die reden is bijlage 4 van de VNG-publicatie toegepast in voorliggende memo. Uit een inventarisatie van omliggende percelen met hinderveroorzakende functies volgt dat voldaan kan worden aan de principes van deze bijlage van de VNG-publicatie waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.