

Memo activiteiten en milieuzonering

aan: Lakermaat B.V.

van: SAB

projectnummer: 220416.02

datum: 28 februari 2025

betreft: Quick scan activiteiten en milieuzonering, Lengel, De Lakermaat

Inleiding

Op de Lakermaat te Lengel bevindt zich circa 25 hectare landbouwgrond en het erf van boerderij De Laak aan de Hartjensstraat 2 te Lengel. Lakermaat BV heeft het voornemen om op deze locatie 349 woningen te realiseren. Tevens is er op twee locaties ruimte voor verschillende andere functies zoals een woonzorgvoorziening, daghoreca-bedrijven of kleinschalige detailhandel.

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken moet het (tijdelijke) omgevingsplan worden gewijzigd. In het kader van de te doorlopen planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Om deze afweging te maken en aan te tonen dat hier sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dienen de invloed van alle activiteiten in de omgeving op de ontwikkeling en de invloed van de te ontwikkelen functie naar de omgeving toe te worden beschouwd. Voorliggende memo voorziet in deze afweging. Er wordt getoetst aan de bestemmingsplannen 'Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd' (d.d. 26-04-2022), 'Bedrijventerrein Montferland, geconsolideerd' (d.d. 30-03-2017) en 'Kernen' (d.d. 30-06-2016) die nog geldig zijn als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Montferland.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De gemeente moet ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet (inwerkingtreding 1 januari 2024). Het Rijk heeft hiertoe Instructieregels opgesteld. Binnen deze Instructieregels heeft de gemeente de

afwegingsruimte om te bepalen hoeveel gebruikruimte iedere functie met bijbehorende activiteiten krijgt. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft met de publicatie 'Handreiking Activiteiten en milieuzonering' een invulling gegeven aan de afwegingsruimte onder de Omgevingswet.

... In de VNG-publicatie Handreiking Activiteiten en milieuzonering wordt gebruikruimte per functie gedefinieerd door expliciete milieuwaarden in plaats van een vaste richtafstand. Zo wordt er een bewuste afweging van toedeling van functies aan locaties gemaakt en wordt er specifiek per functie gekeken hoeveel ruimte die functie in beslag neemt. Daarmee wordt er veel doelmatiger met beschikbare ruimte om gegaan en worden ruimte en milieu geïntegreerd.

Het reguleren van de gebruikruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. Ook in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet is gebruikruimte een belangrijk begrip. Het is aan het bevoegd gezag om per gebied een ambitieniveau vast te stellen. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf gebieden:

- ...
- Bedrijventerreinen;
 - Andere werkterreinen;
 - Gemengd gebied met wonen;
 - Rustig woongebied;
 - Buitengebied.

Bedrijventerreinen

Het doel van bedrijventerreinen is het beiden van fysieke ruimte aan milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten die substantiële milieuhinder kunnen veroorzaken. De bedrijven op een bedrijventerrein moeten milieuhinder buiten het bedrijventerrein beperken, zeker wanneer nabij het bedrijventerrein (geprojecteerde) milieugevoelige functies aanwezig zijn.

Andere werkterreinen

Deze terreinen zijn in hoofdzaak gericht op de toelating van publieksgerichte activiteiten. Het gaat dan bijvoorbeeld om kantorenlocaties, perifere locaties met detailhandel zoals woonwinkels, bouwmarkten en autoshowrooms en ook sportterreinen. Ook op andere werkterreinen (dan bedrijventerreinen) zijn doorgaans milieuhinderlijke activiteiten toegelaten. Over het algemeen zijn dat de lichtere, minder milieuhinderlijke activiteiten. Net als bedrijventerreinen zijn deze andere werkterreinen in de basis niet bedoeld en ingericht voor milieugevoelige

functies. Wel kunnen op deze terreinen op maat combinaties van wonen en werken toegelaten worden.

Gemengd gebied met wonen

In deze gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Of randen van gebieden die 'verkleuren' van winkelgebied naar vooral woongebied. Het kan ook een voormalig bedrijventerrein zijn, dat tot gemengd woon-werkgebied is of word getransformeerd. Onder een gemengd gebied met wonen kan tenslotte ook lintbebouwing in het buitengebied en woongebieden direct langs de hoofdinfrastructuur worden verstaan.

Rustig woongebied

Met een rustig woongebied wordt de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Binnen deze gebieden staat een prettig, rustig woongenot als doel centraal. Binnen een rustig woongebied komen incidenteel ook niet-woonactiviteiten voor, zoals een buurtsuper en een school. De vestiging van niet-woonactiviteiten blijft in rustig woongebied veelal beperkt tot het toestaan van beroepen en bedrijven aan huis.

Buitengebied

In het buitengebied komen ook activiteit voor met gebruiksruimte voor geluid en geur waarvoor de systematiek van de Handreiking kan worden toegepast, met uitzondering voor agrarisch geur.

De Handreiking activiteiten en milieuzonering is niet van toepassing op:

- Industrierterreinen;
- Milieuhinderlijke activiteiten binnen rustig woongebied;
- Alle overige milieuthema's anders dan geluid en niet-agrarisch geur;
- Zware activiteiten die niet direct worden toegelaten.

Afhankelijk van het type zone worden globaal de volgende overeenkomstige gebruiksruimten voor milieuhinderlijke activiteiten bepaald:

- Zone basis > gebruiksruimte op 50 meter afstand of tot grens van het woongebied;

- Zone beperkt > gebruikruimte met extra bescherming voor het woongebied;
- Zone verruimd > gebruikruimte op 100 meter afstand met extra ruimte voor zwaardere bedrijven.

Voor een volwaardige toepassing van en toetsing aan de Handreiking dienen de voornoemde gebieden en zones te zijn opgenomen in het omgevingsplan. Op het moment van schrijven is dit voor de gemeente Montferland echter nog niet het geval. Ter toetsing in de tijdelijke situatie kan worden teruggevallen op de voormalige VNG-tabellen 2009 met de richtafstanden die in de Handreiking zijn omgezet conform onderstaande werkwijze. Op basis hiervan kan worden bepaald of op voorhand zou kunnen worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties of dat een nader akoestisch en/of geuronderzoek benodigd is. Beoordeeld wordt de onderlinge ligging van milieugevoelige activiteiten (bv. woonactiviteiten) en milieuhinderlijke activiteiten (bv. bedrijfsactiviteiten).

Voormalige richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG-2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 – 10 m	FM	-	-	-
30 m	1	Beperkt	Basis	Basis
50 m	2	Beperkt	Basis	Basis
100 m	3	Basis	Basis	Verruimd
200 m	4	Verruimd	Verruimd	Maatwerk
300 m en hoger	IT	-	-	-

Functiemenging (FM) heeft de kleinste zone met de minste gebruikruimte met betrekking tot geur en geluid. Na functiemenging gelden zones 1 tot en met 4, waarbij zone 1 het kleinst is met de minste gebruikruimte en zone 4 het grootst met de meeste gebruikruimte. Als laatste is er nog de zone Industrieterrein (IT).

Omdat Gemeente Montferland nog geen omgevingsplan heeft vastgesteld zal ten opzichte van functies buiten het besluitgebied op basis van de oude VNG-publicatie worden getoetst. De richtafstand volgens de 'oude stijl' wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel (op de volgende pagina) maakt inzichtelijk wat de richtafstanden

zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

In het geval dat er sprake is van gemengd gebied kan er een richtafstand van één milieucategorie lager worden gehanteerd dan de functie in feite is omdat er in gemengd gebied een hogere acceptatie van hinder op geluidgevoelige gebouwen bestaat. Er wordt dan in de richtafstand een zogenaamde "stap terug" gebruikt. Dit wil zeggen dat een functie die bijvoorbeeld onder milieucategorie 3.1 valt in een rustig gebied een richtafstand van 50 meter heeft. In gemengd gebied kan een stap terug worden genomen waardoor dan een richtafstand van 30 meter wordt gehanteerd. In het vervolg zal in het geval van gemengd gebied de richtafstand met een 'stap terug' worden gehanteerd.

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Milieucategorie	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

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt aan de noordoostzijde van Lengel, tussen het bestaande stedelijk gebied en de Meilandsedijk, N316 en de Hartjensstraat. De zuidzijde van het besluitgebied kent juridisch-planologisch gezien een functiemening, met naast woningen in de directe omgeving de functies 'recreatie', 'gemengd' en 'bedrijventerrein'. De zuidoostzijde van het gebied die binnen de geluidzone van Bedrijventerrein Montferland ligt, kan daarom als gemengd gebied worden gedefinieerd. Daarbuiten wordt uitgegaan van rustig (woon)gebied.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen, een woonzorgvoorziening en kleinschalige daghoreca. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie.

Kleinschalige detailhandel of kleinschalige daghoreca

Binnen het besluitgebied zijn twee locaties aangemerkt voor de mogelijke realisatie van kleinschalige detailhandel of kleinschalig daghorecabedrijf tot een bruto-vloeroppervlakte van 150 m² en 200 m² respectievelijk voor de Hartjensstraat 2 en Antoniusstraat. Het gaat om het bestaande perceel aan de Hartjensstraat 2 dat opgenomen wordt in het besluitgebied en het nieuwe perceel gelegen tussen Antoniusstraat 21 en 25(A). De daghoreca is gericht op het hoofdzakelijk overdag (dat wil zeggen tussen zonsopkomst en zonsondergang, of, indien zonsondergang vóór 20.00 uur optreedt, tot 20.00 uur) verstrekken van dranken en etenswaren, zoals theehuisjes, paviljoens, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. De andere optie betreft de kleinschalige detailhandel.

Ten aanzien van de beoogde woningen wordt aan de Handreiking Activiteiten en milieuzonering getoetst. Kleinschalige detailhandel valt onder 'functiemenging'. Geacht wordt dat functie naast de beoogde woningen kan bestaan gezien de kleinschaligheid en beperkte overlast.

Locatie	Omschrijving VNG	Voormalige richtafstand	Positie geluid	Positie geur	Gemeten afstand
Hartjensstraat 2	Detailhandel, cafés, bars, restaurants	10 meter	FM	FM	± 5 meter
Antoniusstraat	Detailhandel, cafés, bars, restaurants	10 meter	FM	FM	Zelfde perceel

Vanwege de positie voor geluid en geur zal tussen de functies binnen het plan sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ten aanzien van de bestaande hindergevoelige functies in de omgeving dient aan de oude VNG-publicatie te worden getoetst. Het perceel aan de Hartjensstraat 2 ligt op circa 15 meter van een hindergevoelige functie (wonen). Het perceel aan de Antoniusstraat ligt op circa 20 meter van een hindergevoelige functie (wonen). De richtafstand voor de Hartjensstraat 2 betreft 10 meter voor rustig (buiten)gebied. Voor de Antoniusstraat geldt 0 meter (stap terug) voor gemengd gebied.

Locatie	Omschrijving VNG	Richtafstand	Gemeten afstand
Hartjensstraat 2	Detailhandel, cafés, bars, restaurants	10 meter	± 15 meter
Antoniusstraat	Detailhandel, cafés, bars, restaurants	0 meter (stap terug)	± 20 meter

...

Voor beide percelen wordt aan de richtafstand voldaan zoals die voor de oude VNG-publicatie geldt. Daarmee is in de feitelijke situatie sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van beide locaties ten opzichte van de hindergevoelige functies.

Woonzorgvoorzieningen

...

Als laatste bestaat de mogelijkheid om woonzorgvoorzieningen te realiseren aan de Hartjensstraat 2. Dit valt onder de VNG-functie verpleeghuis. Ten aanzien van de beoogde woningen die ook in het plan liggen wordt aan de Handreiking Activiteiten en milieuzonering getoetst. Voor deze functie geldt gebruiksruimte 1 voor geluid en functiemenging voor geur. Het perceel waar mogelijk woonzorgvoorzieningen komen komt op circa 5 meter van de beoogde woningen te liggen. Voor rustig woongebied met gebruiksruimte 1 voor geluid geldt zone 'geluid beperkt'. Dit betreft 45 dB(A) op 50 meter afstand (of op de dichtstbijzijnde milieugevoelige activiteit wanneer deze binnen 50 meter afstand is gelegen).

Locatie	Omschrijving VNG	Voormalige richtafstand	Positie geluid	Positie geur	Gemeten afstand
Hartjensstraat 2	Verpleeghuis	30 meter	1	FM	± 5 meter
<i>Gebied: Rustig woongebied</i>					

Uit bovenstaande blijkt dat er op voorhand niet kan worden vastgesteld of wordt voldaan aan de gebruiksruimte geluid van een verpleeghuis ten aanzien van de beoogde woningen.

Ten aanzien van de bestaande woningen wordt aan de oude VNG-publicatie getoetst. Worst-case betreft dit een verpleeghuis met een richtafstand van 30 meter.

Locatie	Omschrijving VNG	Richtafstand rustig (buiten)gebied	Gemeten afstand
Hartjensstraat 2	Verpleeghuis	30 meter	± 15 meter*

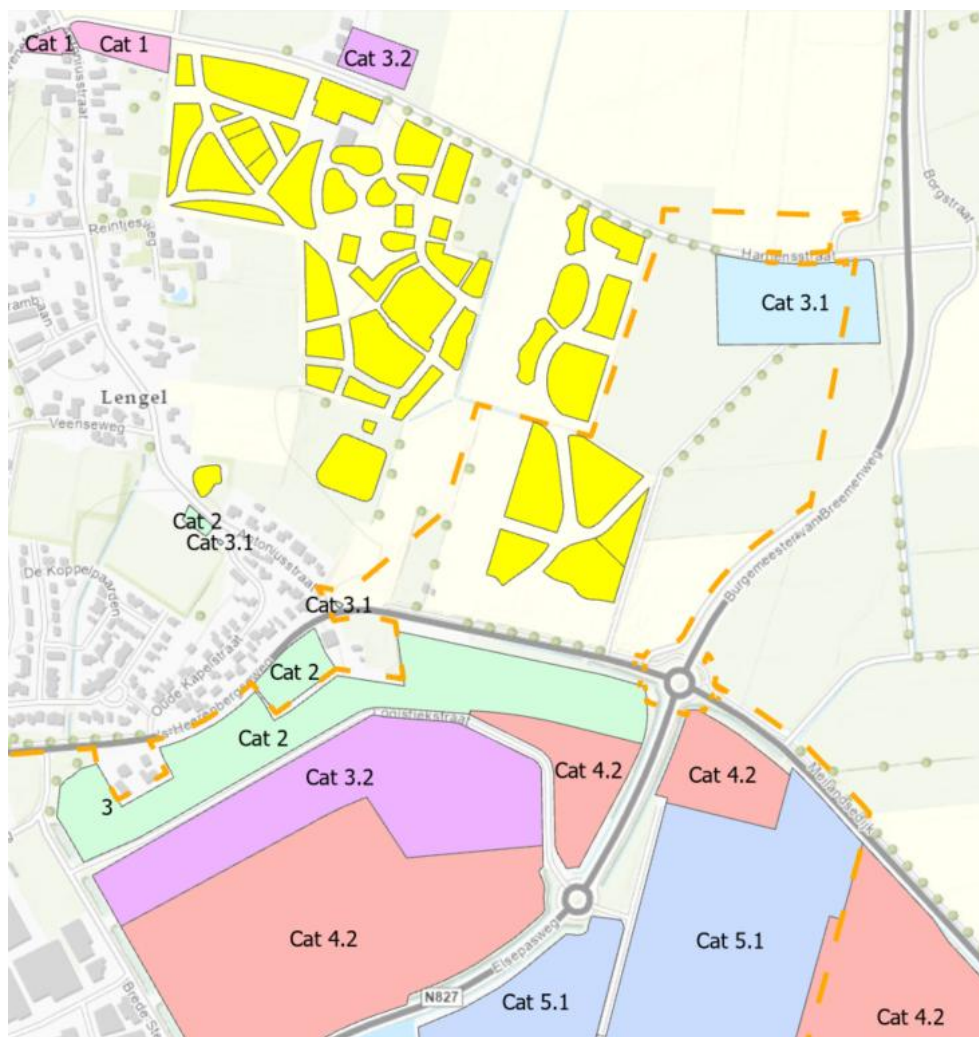
*afstand tot bestaande woningen Hartjensstraat 1 en 1A

Ook ten aanzien van de bestaande woningen aan de Hartjensstraat 1 en 1A wordt niet voldaan aan de richtafstand voor een verpleeghuis. Nadere toetsing zal moeten uitwijzen of sprake kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De plannen voor de mogelijke woonzorgvoorziening staan nog niet vast. Als de realisatie gewenst is, zal ten tijde van de omgevingsvergunning een onderzoek naar geluid ten gevolge van de ontwikkeling moeten worden uitgevoerd. Dit geldt zowel ten aanzien de beoogde woningen in het besluitgebied als de bestaande woningen aan de Hartjensstraat 1 en 1A.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

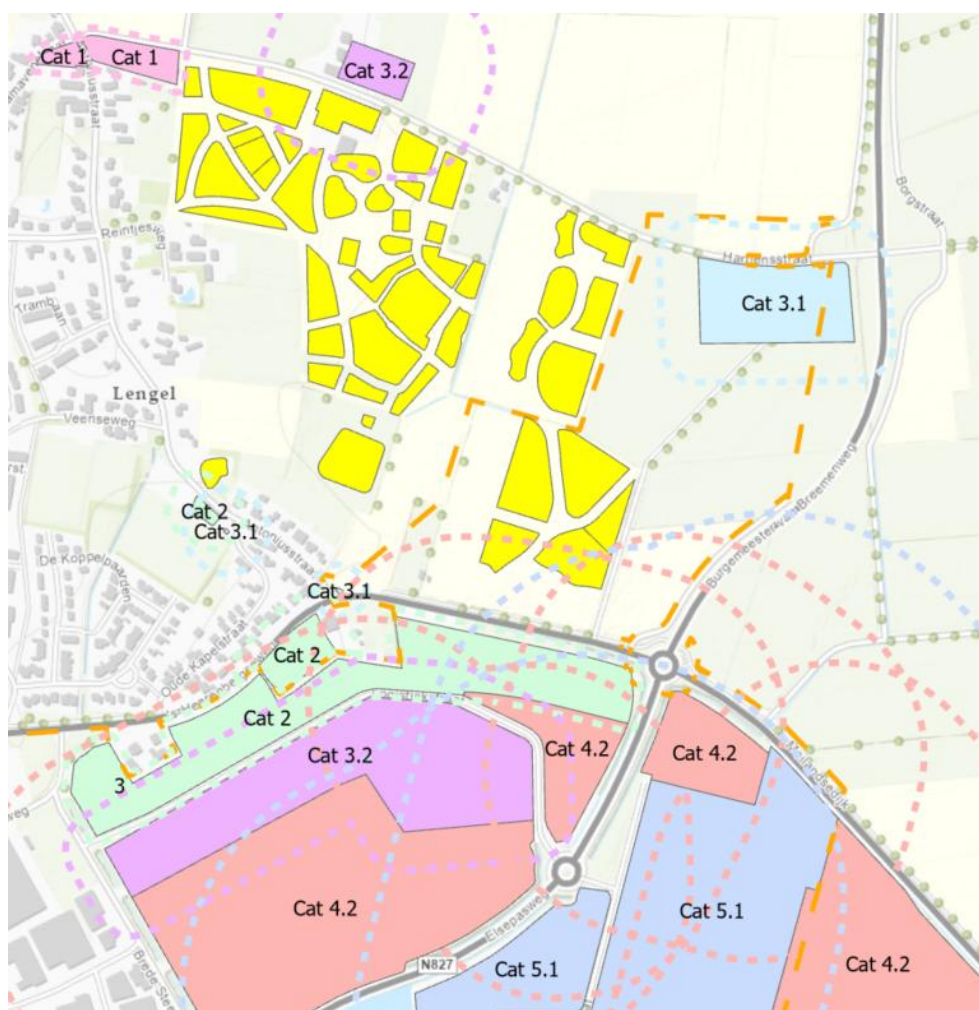
Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van de voorheen geldende bestemmingsplannen diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende adressen met hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende adressen nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functie.



Ligging hinderveroorzakende percelen in de omgeving van de ontwikkellocatie (geel) (Bron: SAB)

Maximaal planologisch

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen die zijn opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan zijn de hinderveroorzakende functies geïnventariseerd. In het geval van het bedrijventerrein ten zuiden van het besluitgebied zijn, zoals in bovenstaande figuur weergegeven, gebieden met functieaanduidingen per milieucategorie bestemd en heeft het gehele bedrijventerrein een geluidzone. Ook zijn er nog enkele andere functies opgenomen met de maximale milieucategorie. Navolgende figuur geeft een overzicht van de maximaal planologische richtafstanden die gelden voor gemengd gebied binnen de geluidzone van Bedrijventerrein Montferland en rustig gebied voor het overige besluitgebied.



Overzicht beoogd plangebied (oranje) met maximaal planologische hindercontouren voor gemengd gebied. Contouren van milieucategorie 2 (licht groen) 3.1 (licht blauw), 3.2 (roze), 4.2 (rood) en 5.1 (blauw)

De hindercontouren van het nabijgelegen bedrijventerrein met gebiedsaanduiding milieucategorie 4.2 en 5.1 lopen door het zuidoostelijke deel van het besluitgebied. Dit betekent dat, op basis van maximaal planologische richtafstanden, voor het bouwen van woningen binnen deze hindercontouren er mogelijk nader onderzoek zal moeten worden verricht.

Daarnaast loopt ook de geluidzone van het gezondeerde industrieterrein door het zuidoostelijke deel van het besluitgebied. Er zal los onderzocht worden wat de geluidbelasting ten gevolge van het gezondeerde industrieterrein is op de beoogde woningbouw.

Verder wordt in de maximaal planologische situatie niet voldaan aan de richtafstand voor de gemengde bestemming aan de Antoniusstraat ten zuiden van het besluitgebied. Hier zijn maatschappelijke functies mogelijk zoals onderwijs, verpleeghuizen of kinderopvang. Dit zijn functies van ten hoogste milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor rustig gebied.

Functie	Maximale toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Maatschappelijke functies	Cat. 2	30 meter	15 meter

In de maximaal planologische situatie wordt niet voldaan aan de richtafstand van het agrarische bedrijf aan de Hartjensstraat 1(A). De bedrijfsgrond is bestemd met enkelbestemming 'Agrarisch'. Volgens de KVK betreft het een bedrijf voor 'Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren' in de maximaal planologische situatie met een richtafstand van 100 meter daar waar het besluitgebied op circa 20 meter ligt. Nadere beschouwing is noodzakelijk.

Functie	Maximale toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Agrarische bedrijfsvoering	Cat. 3.2	100 meter	20 meter

Wel wordt in de maximaal planologische situatie voldaan aan de richtafstand van de manege. De bedrijfsgrond heeft de enkelbestemming 'Sport - Manege' met een richtafstand van 50 meter daar waar het besluitgebied op circa 90 meter ligt. Derhalve is ter plaatse van het besluitgebied een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Functie	Maximale toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Sport – manege	Cat. 3.1	50 meter	90 meter

Conclusie maximaal planologisch

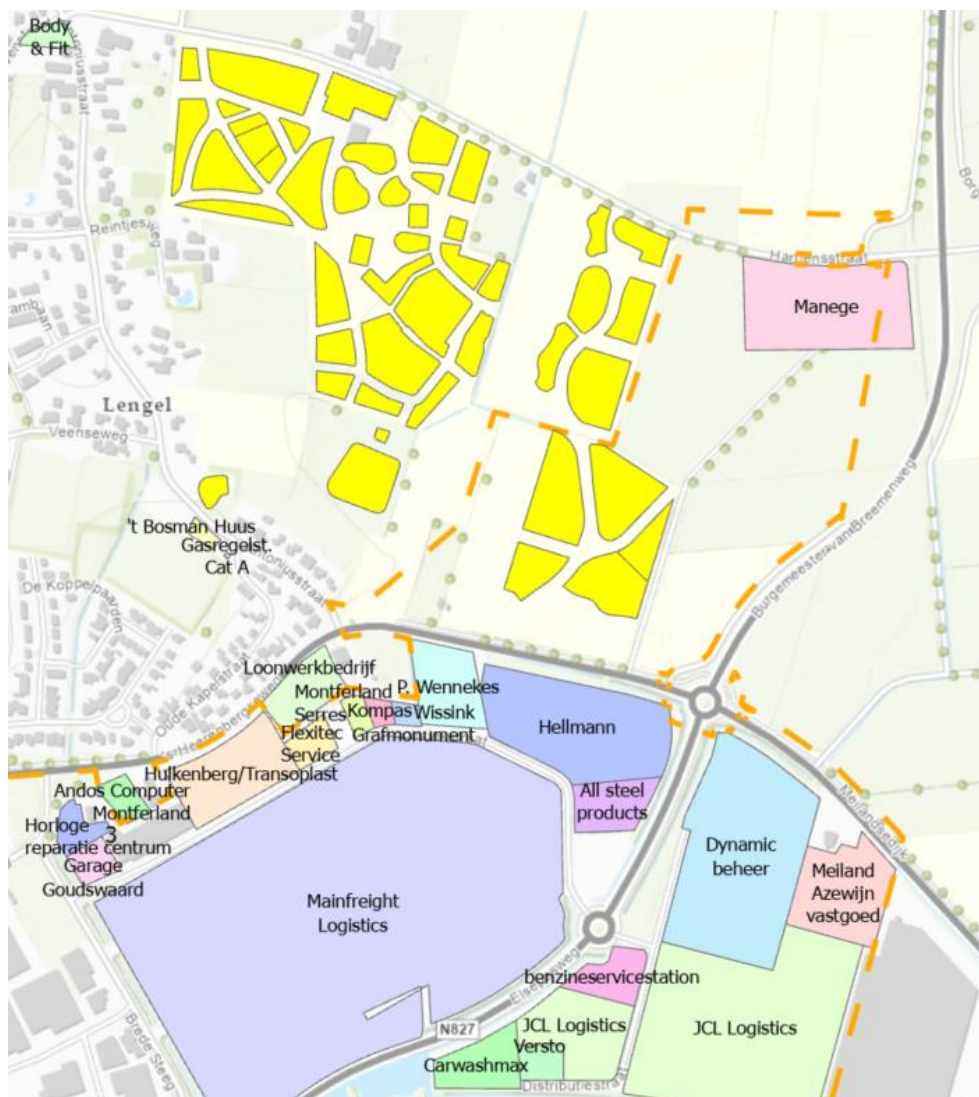
Naar aanleiding van voorgaande analyse kan gesteld worden dat voor Bedrijventerrein Montferland nadere beschouwing noodzakelijk is. Het besluitgebied ligt binnen de geluidzone van het bedrijventerrein evenals binnen de richtafstanden voor milieucategorie 4.2 en 5.1. Verder wordt niet voldaan aan de richtafstand voor de gemengde functie aan de Antoniusstraat 16 en de agrarische functie aan de Hartjensstraat 1a. Ten aanzien van de geluidzone van het bedrijventerrein wordt nader onderzoek gedaan om een gezond woon- en leefklimaat en de ontwikkelmogelijkheden van de aanwezige bedrijven te waarborgen.

Feitelijke situatie

Gezien voorgaande voldoet de bedrijven- en milieuzonering niet volledig aan de maximaal planologische situatie en zal in het navolgende daarom worden gekeken naar de feitelijk aanwezige situatie. Zo wordt nader onderzocht of op basis van de representatieve invulling van de maximale mogelijkheden er sprake is van een belemmering.

... Aangezien voor milieucategorie 2 en 3.2 van Bedrijventerrein Montferland wordt voldaan aan de richtafstand worden de bedrijven binnen deze functieaanduiding niet nader onderzocht.

... In navolgende figuur en tabellen zijn de bedrijven die binnen de bestemde milieucategorieën op het bedrijventerrein liggen weergegeven en getoetst. De horecagelegenheid in de bestemming die ten noordwesten van het besluitgebied ligt in bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerd' is permanent gesloten en is derhalve niet meegenomen in de feitelijke situatie. Ditzelfde geldt voor het bedrijf aan de Hartjensstraat 1. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waar een nieuwe milieuvergunning benodigd is om een nieuw bedrijf te kunnen starten. Daarmee is door de beoogde ontwikkeling geen sprake van belemmering op de bedrijfsvoering. Des te meer omdat er dan ook op de bestaande bebouwing aan de Hartjensstraat 2 moet worden getoetst.



Overzicht feitelijk aanwezige milieubelastende activiteiten nabij het besluitgebied.

Body & Fit Antoniusstraat 2

De bedrijfsgrond is bestemd met enkelbestemming 'gemengd – 1' met een richtafstand van 10 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie 'Fitnesscentra', milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid. Er wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstand van deze functie. Derhalve wordt de functie niet geschaad in zijn ontwikkelmogelijkheden en is ter plaatse van het beoogde plangebied een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

...

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Body & Fit	Fitnesscentra	30 meter	± 125 meter

Dorpshuis 't Bosman Huus Antoniusstraat 14

De bedrijfsgrond is bestemd met enkelbestemming 'gemengd – 1' voor dienstverlening, kantoren, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en bedrijven van categorie 1. Dit is maximaal planologisch een functie van milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie 'dorps/buurthuis', milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid. Er wordt in de feitelijke situatie niet voldaan aan de richtafstand van deze functie. Er dient nader akoestisch onderzoek plaatsvinden.

...

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
't Bosman Huus	Dorps- /buurthuis	30 meter	± 15 meter

Gasregel- en meetkast Antoniusstraat 16

De bedrijfsgrond is bestemd met enkelbestemming 'bedrijf – nutsvoorziening' met worst-case een milieucategorie 3.1 met richtafstand 50 meter. Gezien de grootte van de kast zal het een bedrijf ten hoogste in de categorie 'gas: reduceer, meet en regelinstallatie, Cat B/C', milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter voor geluid. Er wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstand van deze functie. Ten aanzien van deze activiteit zal sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
---------	------------------	-----------------------------	-----------------

Gasregel- en meetkast	- gasontvang- en - verdeelstations, cat. B of C	30 meter	± 137 meter
-----------------------	---	----------	-------------

Elektriciteitskast – hoek Antoniusstraat/s-Heerenbergseweg

De bedrijfsgrond is bestemd met enkelbestemming 'bedrijf - nutsvoorziening' met een milieucategorie 3.1 met richtafstand 50 meter. In de feitelijke situatie is het kruispunt van de Meilandsedijk/Antoniusstraat opnieuw ingericht waardoor de elektriciteitskast is verdwenen. Derhalve vormt deze functie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

All Steel Products B.V. Logistiekstraat 2

De bedrijfsgrond is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met gebiedsaanduiding 'milieucategorie 4.2' met een richtafstand van 200 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie 'groothandel in metalen en - halffabrikaten'. Dit betreft een bedrijf van milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. Er wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstand van deze functie. Derhalve wordt de functie niet geschaad in zijn ontwikkelmogelijkheden en is ter plaatse van het besluitgebied een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gewaarborgd.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
All Steel Products	Groothandel in metalen en halffabricaten	50 meter (stap terug)	± 185 meter

Mainfreight Brede Steeg 1

De bedrijfsgrond is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met gebiedsaanduiding 'milieucategorie 4.2' met een richtafstand van 300 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie ' - Stalling van vrachtwagens (met koelinstallatie)'. Dit betreft een bedrijf van milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 50 meter (stap terug) voor geluid. Er wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstand van deze functie. Derhalve wordt de functie niet geschaad in zijn ontwikkelmogelijkheden. Verder heeft Mainfreight B.V. ook nog aan de Industriestraat 10 en 12 vestigingen. Deze liggen echter op meer dan 500 meter, Met de maximaal planologische milieucategorie van 4.2 geldt een richtafstand van 200 meter voor gemengd gebied. Hieraan wordt ruim voldaan. De verschillende vestigingen van Mainfreight worden niet geschaad in hun

gebruiksruimte en vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouw.
Daarmee zal sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Mainfreight Logistics	Stalling van vrachtwagen (met koelinstallaties)	50 meter (stap terug)	± 175 meter

...

Carwashmax Distributiestraat 8

De bedrijfsgrond is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met gebiedsaanduiding 'milieucategorie 5.1' met een richtafstand van 300 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie '- Autowasserij'. Dit betreft een bedrijf van milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 10 meter voor geluid. Er wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstand van deze functie. Derhalve wordt de functie niet geschaad in zijn ontwikkelmogelijkheden en is ter plaatse van het besluitgebied een gezonde en veilige leefomgeving gewaarborgd.

...

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Carwashmax	Autowasserij	10 meter (stap terug)	± 490 meter

Kuster Olie Distributiestraat 4

De bedrijfsgrond is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met gebiedsaanduiding 'milieucategorie 5.1' met een richtafstand van 300 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie benzinepomp zonder LPG'. Dit betreft een bedrijf van milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter voor gevaar. Hier mag geen stap terug voor worden genomen. Er wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstand van deze functie. Derhalve wordt de functie niet geschaad in zijn ontwikkelmogelijkheden en is ter plaatse van het besluitgebied een gezonde en veilige leefomgeving gewaarborgd.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Kuster Olie	Benzinetankstation zonder LPG	30 meter (gevaar)	± 380 meter

Dynamics Logistics B.V. Distributiestraat 1

De bedrijfsgrond is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met gebiedsaanduiding 'milieucategorie 5.1 met een richtafstand van 300 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie 'opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen)'. Dit betreft een bedrijf van milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Er wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstand van deze functie. Derhalve wordt de functie niet geschaad in zijn ontwikkelmogelijkheden en is ter plaatse van het besluitgebied een gezonde en veilige leefomgeving gewaarborgd.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Dynamics Logistics B.V.	Opslag in distributiecentra en overige opslag (niet in tanks, koelhuizen)	30 meter (stap terug)	± 160 meter

Versto B.V. Distributiestraat 6

De bedrijfsgrond is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met gebiedsaanduiding 'milieucategorie 5.1 met een richtafstand van 300 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie 'Groothandel in Groenten en fruit' en "Koelinstallatie ammoniak > 400 kg". Dit betreft een bedrijf van milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor gevaar. Er wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstand van deze functie. Derhalve wordt de functie niet geschaad in zijn ontwikkelmogelijkheden en is ter plaatse van het besluitgebied een gezonde en veilige leefomgeving gewaarborgd.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Versto B.V.	Groothandel in groenten en fruit/Koelinstallatie	50 meter	± 500 meter

JCL Logistics Benelux B.V. Distributiestraat 4a en 5

De bedrijfsgrond is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met gebiedsaanduiding 'milieucategorie 5.1' met een richtafstand van 300 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie 'Stalling van vrachtwagens (met

koelinstallatie)'. Dit betreft een bedrijf van milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Echter, de inrichting is aangewezen voor de opslag van gevaarlijke stoffen. Het betreft een SEVESO-inrichting en er is een gifwolkaandachtsgebied van 600 meter aanwezig. In de quick scan omgevingsveiligheid wordt de inrichting nader onderzocht.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
JCL Logistics Benelux B.V.	Opslag van vrachtwagens (met koelinstallatie)	600 meter (gevaar)	± 445 meter

Meiland Azewijn Vastgoed Meilandsedijk 3

De bedrijfsgrond is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met gebiedsaanduiding 'milieucategorie 5.1' met een richtafstand van 300 meter. Het betreft in feite een bedrijf in de categorie 'Verhuur en leasen van (landbouw)machines en werktuigen'. Dit betreft een bedrijf van milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Er wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstand van deze functie. Daarmee wordt de functie niet geschaad in zijn ontwikkelmogelijkheden en is ter plaatse van het besluitgebied een gezonde en veilige leefomgeving gewaarborgd.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstand gemengd gebied	Gemeten afstand
Meiland Azewijn Vastgoed	Verhuur en leasen van (landbouw)machines en werktuigen	30 meter (stap terug)	± 355 meter

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 349 woningen, een woonzorgvoorziening en twee locaties waar een daghoreca-bedrijf en/of kleinschalige detailhandel gevestigd kan worden. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie.

...

In deze quick scan milieubelastende activiteiten is op basis van de Handreiking Activiteiten en milieuzonering en de oude VNG-publicatie 2009 getoetst of er sprake zal zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is uitgegaan van de richtafstanden voor gemengd gebied voor het zuidelijk deel van het besluitgebied dat binnen de geluidzone ligt van Bedrijventerrein Montferland en voor rustig gebied voor de overige gronden. Het besluitgebied grenst namelijk in het zuiden aan bedrijventerrein Montferland en woonwijken maar in het westen noorden is er maar zeer beperkte functiemenging.

Hinder ten gevolge van de ontwikkeling op de omgeving

...

Kleinschalige detailhandel of daghorecabedrijf

Binnen het besluitgebied zijn twee locaties aangemerkt voor de mogelijke realisatie van kleinschalige detailhandel of een kleinschalig daghorecabedrijf tot een bruto-vloeroppervlakte van 150 m² en 200 m² respectievelijk voor de Hartjensstraat 2 en Antoniusstraat. Het gaat om het bestaande perceel aan de Hartjensstraat 2 dat opgenomen wordt in het besluit en het nieuwe perceel gelegen tussen Antoniusstraat 21 en 25(A). De daghoreca is gericht op het hoofdzakelijk overdag (dat wil zeggen tussen zonsopkomst en zonsondergang, of, indien zonsondergang vóór 20.00 uur optreedt, tot 20.00 uur) verstrekken van dranken en etenswaren, zoals theehuisjes, paviljoens, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. De andere optie betreft de kleinschalige detailhandel.

Voor deze locaties is op basis van de nieuwe Handreiking Activiteiten en milieuzonering getoetst ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Tevens is ten aanzien van bestaande hindergevoelige functies getoetst op basis van de oude VNG-publicatie. Voor beide toetsingskaders blijkt dat er voor kleinschalige detailhandel en daghoreca voldoende ruimte geacht tussen de beoogde functies en de beoogde en bestaande woningen. Hier zal dus sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Woonzorgvoorzieningen

Als laatste bestaat de mogelijkheid om een woonzorgvoorziening te realiseren aan de Hartjensstraat 2. Dit valt onder de VNG-functie verpleeghuis. Ten aanzien van de beoogde woningen die ook in het plan liggen wordt aan de Handreiking Activiteiten en milieuzonering getoetst. Voor deze functie geldt gebruiksruimte 1 voor geluid en functiemenging voor geur. Het perceel waar mogelijk woonzorgvoorzieningen komen komt op circa 5 meter van de beoogde woningen te liggen. Voor rustig woongebied met gebruiksruimte 1 voor geluid geldt zone 'geluid beperkt'. Dit betreft 45 dB(A) op 50 meter. Ten aanzien van de bestaande woningen geldt conform de oude VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter. De woonzorgvoorziening komt op circa 15 meter van de bestaande woningen te liggen. Daarmee is onder beide toetsingskaders geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er kunnen niet zonder meer woonzorgvoorzieningen worden gerealiseerd. Dit moet door middel van geluidonderzoek bij een omgevingsvergunning worden gewaarborgd.

Hinder ten gevolge van de omgeving op de ontwikkeling

Uit de maximaal planologische situatie is gebleken dat niet kan worden voldaan aan de indicatieve richtafstanden voor de agrarische activiteiten aan de Hartjensstraat 1(A), de gemengde functie aan de Antoniusstraat en aan milieucategorie 4.2 en 5.1 van bedrijventerrein Montferland, gelegen ten zuiden van het besluitgebied evenals de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein. Daarom is gekeken naar de aanwezige bedrijven in de feitelijke situatie en wordt een geluidonderzoek ten aanzien van het gezoneerde industrieterrein uitgevoerd.

Aan de hand van de feitelijke situatie en de bijbehorende richtafstanden zijn in navolgende figuur de feitelijke richtafstanden en de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein weergegeven in de nabijheid van het besluitgebied.



Overzicht van het besluitgebied (gele vlakken) en de feitelijke richtafstanden in gemengd gebied voor de losse bedrijven (blauw: 30m, groen: 50m, paars: 100m) en de geluidzoning van bedrijventerrein Montferland (oranje gestreept) en het gifwolkaandachtsgebied van JCL Logistics Benelux BV (paars gearceerd)

In de feitelijke situatie wordt ten aanzien van de meeste losse bedrijven voldaan aan de richtafstanden. Er wordt echter niet voldaan aan de richtafstand voor 't Bosman Huus aan de Antoniusstraat 14a ten aanzien van het bouwvlak aan die straat en meerdere bouwvlakken liggen binnen het gifwolkaandachtsgebied van JCL Logistics Benelux B.V. aan de Distributiestraat 4a & 5. Ten aanzien van 't

...
Bosman Huus wordt akoestisch onderzoek verricht. JCL Logistics Benelux B.V. wordt nader behandeld in de quick scan omgevingsveiligheid. Verder is ten aanzien van de geluidzone van het bedrijventerrein Montferland akoestisch onderzoek uitgevoerd om de ontwikkelruimte van de aanwezige bedrijven te borgen. Ten aanzien van het aspect geluid wordt mogelijke hinder daarmee niet verwacht. In het besluitgebied zal een acceptabel woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Nieuwe ontwikkelingen op het gezoneerde industrieterrein zijn reeds gehouden aan de nog beschikbare uitbreidingsruimte binnen de geluidzone. Bij de invulling van de Lakermaat is maximaal planologisch rekening gehouden met de volledige invulling van de geluidzone. Nieuwe bedrijfsontwikkelingen zijn hierdoor niet onevenredig belemmerd. Ten aanzien van het aspect gevaar kunnen niet zonder vergunning risicovolle activiteiten worden gestart. Voor de overige aspecten wordt op basis van de huidige invulling van het bedrijventerrein geen hinder verwacht. Zo zal sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

...