

Memo uitbreidingsruimte en inwaartse zoneringsaanpak Eerbeek Zuid

Gemeente Brummen, 2016

1. Bedrijven en milieuzonering en 'inwaarts zoneren' bedrijventerrein Eerbeek Zuid

Voor het bestemmingsplan Eerbeek streeft de gemeente Brummen de systematiek van inwaartse zonering na. Bij inwaartse zonering worden beschermde zones rondom milieugevoelige functies (bijvoorbeeld bestaande woongebieden) gecreëerd.

In Eerbeek is sprake van een historisch gegroeide situatie waarbij milieugevoelige functies (bijvoorbeeld Eerbeekse Enk, Wilhelminapark en het centrum) op zeer korte afstand van (zware) bedrijven zijn gerealiseerd. Op basis van de systematiek van inwaartse zonering zijn op het bedrijventerrein Eerbeek Zuid op korte afstand van de gevoelige functies weinig belastende activiteiten (lagere milieucategorieën) toelaatbaar. Hoe groter de afstand tot woonbebouwing, hoe groter de toelaatbare hinder van bedrijfsactiviteiten kan zijn (hogere milieucategorieën). Door het juridisch vastleggen van de milieuzonering wordt preventief gestuurd op het voorkomen van onderlinge hinder.

Deze systematiek volgt uit de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*, uitgave 2009. De gemeente Brummen hanteert deze systematiek om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit in het algemeen. De richtafstanden zijn niet direct bedoeld om bestaande situaties te beoordelen. Toch geven de richtafstanden ook in bestaande situaties een indicatie van afstanden die ter voorkoming van hinder voor omwonenden uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening gewenst zijn, zo blijkt uit jurisprudentie (vgl. ABRvS 10 september 2008, nr. 200704707/1).

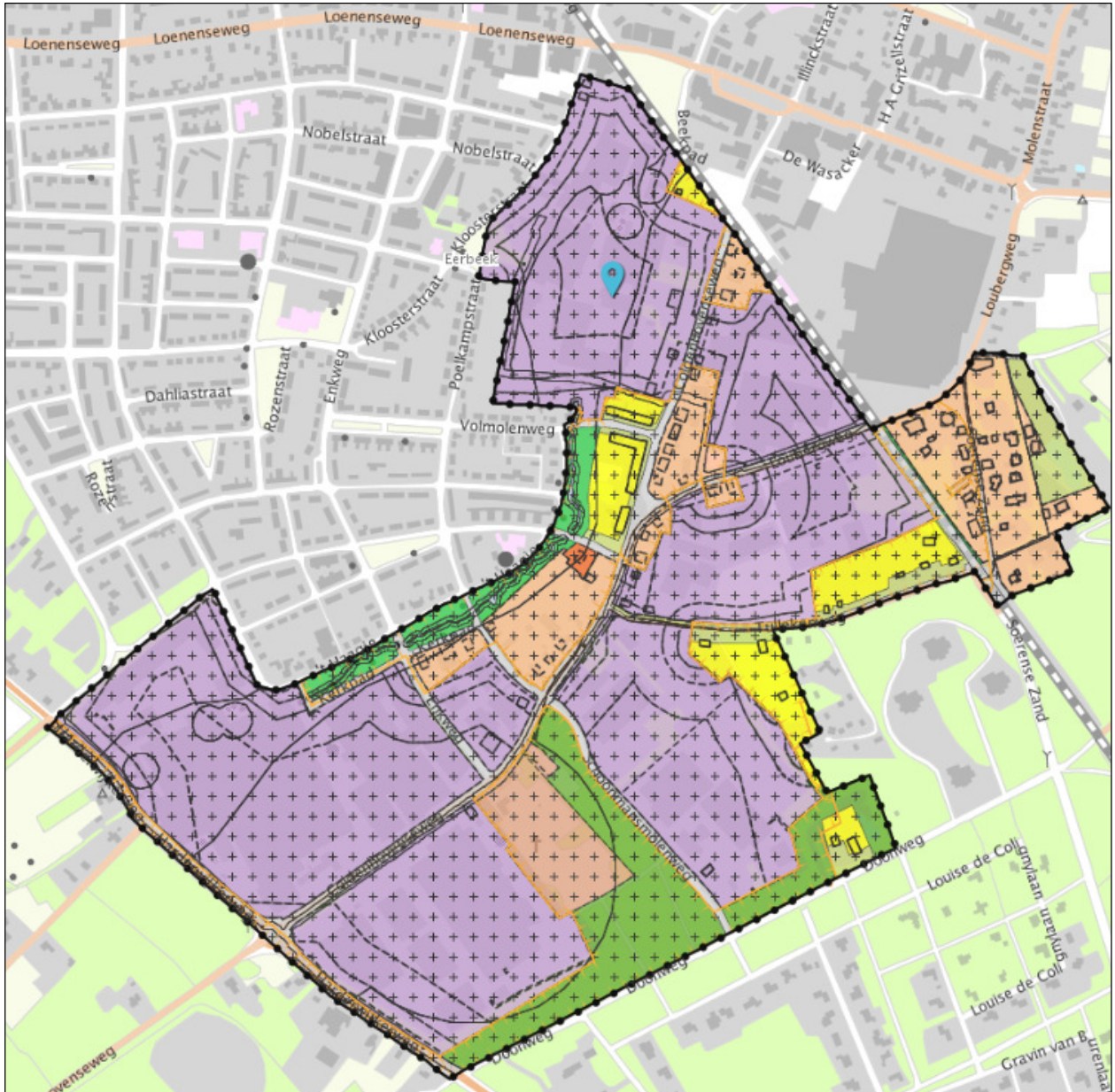
De standaard categorie-indeling met bijbehorende standaard hinderafstanden zijn afgestemd op gemiddelde bedrijfssituaties. De publicatie gaat uit van een grootste aan te houden richtafstand tot aan 'rustige woonbebouwing' van respectievelijk 10, 30, 50, 100, 200, 300, 500 en 700 meter bij respectievelijk de categorieën 1 t/m 5.2. De richtafstand wordt gevormd door een viertal aspecten, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Voor ieder van deze aspecten wordt indicatief aangegeven welke afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie men aan kan houden. De grootste van deze vier waarden bepaald uiteindelijk in welke milieucategorie het bedrijf wordt ingedeeld.

Het kan voorkomen dat bestaande bedrijven op basis van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* te zwaar zijn gezien de ligging in de nabijheid van milieugevoelige functies. In het geval van bestemmingsplan Eerbeek kan zich dit onder meer voordoen bij de zwaardere bedrijvigheid (categorie 3.2 - 4.2 bedrijven). Deze bedrijven passen niet binnen de systematiek van de algemene toelaatbaarheid. Voor die bedrijven is het uitgangspunt in het bestemmingsplan Eerbeek om maatwerkbestemmingen, in overeenstemming met het huidige gebruik, op te nemen in de planregels (denk bijvoorbeeld aan MME en DSS, inventarisatie moet uitwijzen of er ook voor andere bedrijven sprake moet zijn van maatwerk). De bestaande rechten dienen immers in beginsel te worden gerespecteerd en op deze manier kan de bestaande bedrijfsvoering gecontinueerd blijven.

Op basis van maatwerkbestemming kunnen bedrijven de reeds bestaande activiteiten voortzetten. OmSCHAKELING van het bedrijf naar een andere activiteit dan in de bestemming is vermeld, kan alleen plaatsvinden wanneer deze activiteit past binnen de algemeen toelaatbare categorieën van bedrijfsactiviteiten. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een gelijksoortig bedrijf vestigen, of een bedrijf dat past binnen de systematiek van het inwaarts zoneren zich vestigen op het betreffende perceel.

In het geval van het bedrijventerrein Eerbeek Zuid geldt dat het bedrijventerrein geluidgezoned is (industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder). Het geluidaspect van bedrijven die op het gezo-

nerde bedrijventerrein liggen, wordt geregeld in een nog vast te stellen geluidszone. In geval van een wettelijke geluidzone dient voor het aspect geluid de Wet geluidhinder als toetsingskader en niet de systematiek van Bedrijven en milieuzonering. Bij het vaststellen van de geluidszone is immers specifiek gekeken naar de bijdrage die elk afzonderlijk bedrijf heeft ten aanzien van het geluidsaspect. Voor andere aspecten, zoals geur, stof en gevaar zal de systematiek van Bedrijven en milieuzonering wel als toetsingskader dienen.



Inwaartse zonering zoals opgenomen in ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Eerbeek Zuid. Hierbij met een staat van bedrijfsactiviteiten voor zone 1, 2, 3 en 4. Met uitzondering van maatwerkbestemming vergelijkbaar met voorgestane bestemmingsystematiek ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Eerbeek Zuid.

Eventuele leegstand wordt conform de mogelijkheden van inwaartse milieuzonering ingevuld.

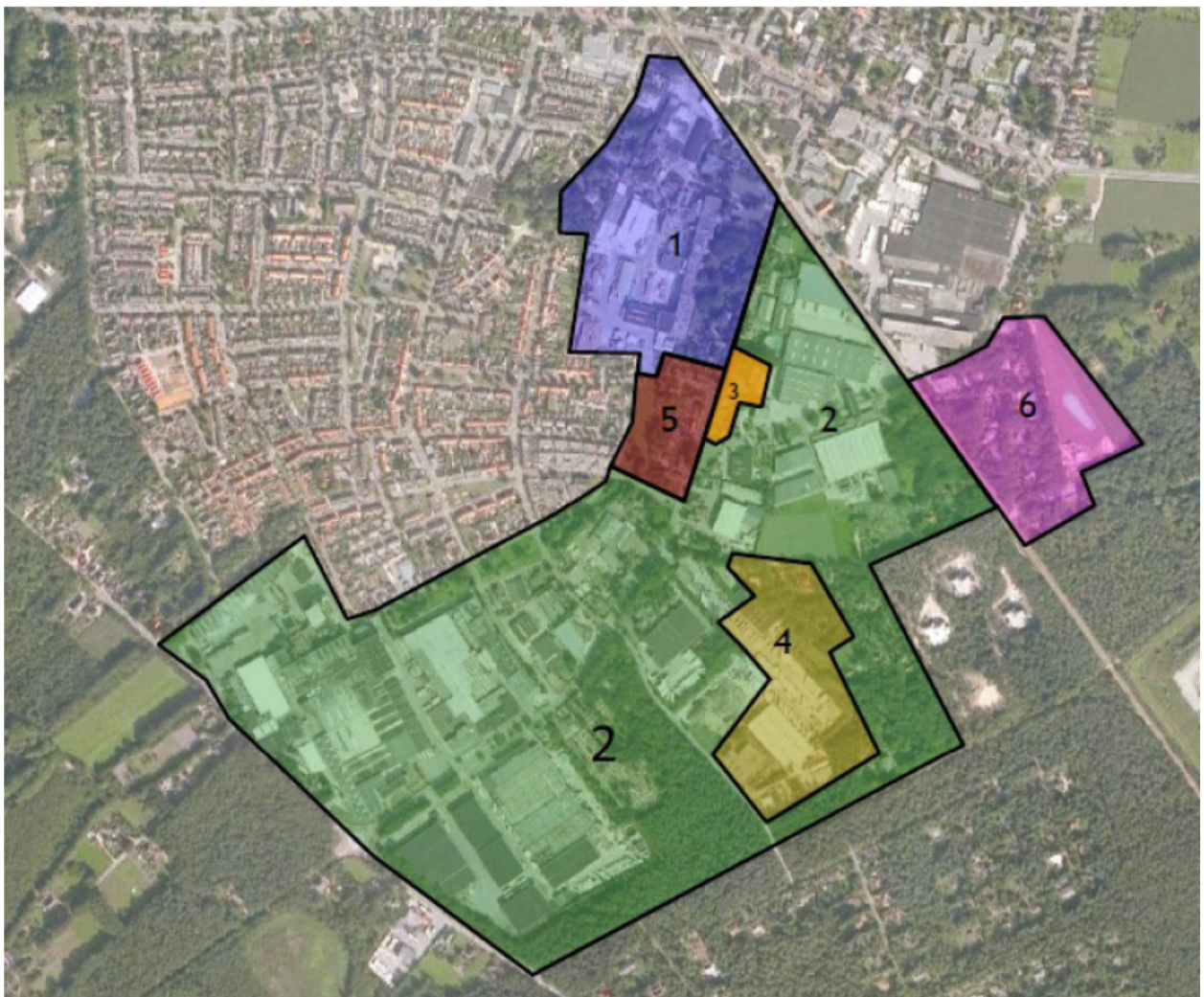
2. Ontwikkelingsruimte bedrijventerrein Eerbeek Zuid

2.1 Vigerende bestemmingsplannen

De meest relevante bedrijvigheid vindt plaats op het bedrijventerrein Eerbeek Zuid. Voor het bedrijventerrein 'Eerbeek Zuid' gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Herziening uitbreidingsplan 1961;
2. Bestemmingsplan Eerbeek Zuid 1971;
3. Bestemmingsplan Eerbeek 1980 nr.1;
4. Bestemmingsplan Eerbeek Zuid 1981;
5. Bestemmingsplan Noorderenk/Eerbeekse Enk 1989 (dorp Eerbeek);
6. Herziening Eerbeek Zuid 2006.

De plangrenzen van de geldende bestemmingsplannen zijn onderstaand weergegeven.



Geldende bestemmingsplannen op bedrijventerrein Eerbeek Zuid

2.1.1 Ontwikkelingsruimte in bestaande bestemmingsplannen

| Bestemmingsplan | Wijze van bestemmen | Bebouwings%. | Bouwhoogte | Afstand perceelsgrens | Aparte bestemming voorerf | Relevantie tav stikstof |
|--|-------------------------------|--------------|------------|-----------------------|--|--|
| Herziening uitbreidingsplan 1961 | Industrieterrein | 100% | Geen | 5 meter | Geen | |
| Bestemmingsplan Eerbeek Zuid 1971 | Handel en Nijverheid klasse C | 60% | 18 meter | 5 meter | Voorerf klasse A - Circa 10 meter vanaf de weg onbebouwd | |
| Bestemmingsplan Eerbeek 1980 nr.1 | | | | | | Irrelevant tav stikstof – bestaande woningen |
| Bestemmingsplan Eerbeek Zuid 1981 | Handel en Nijverheid klasse C | 60% | 18 meter | 5 meter | Voorerf klasse A - Circa 10 meter vanaf de weg onbebouwd | |
| Bestemmingsplan Noorderenk/Eerbeekse Enk 1989 (dorp Eerbeek) | | | | | | Irrelevant tav stikstof – bestaande woningen |
| Herziening Eerbeek Zuid 2006 | Bedrijventerrein - I | 30% | 10 | 3 meter | Nee | Niet significant tav stikstof, geen grootchalige bedrijvigheid |

In bestemmingsplan Eerbeek 1980 nr.1 als Bestemmingsplan Noorderenk/Eerbeekse Enk 1989 (dorp Eerbeek) zijn uitsluitend woonbestemmingen aanwezig (reeds bestaand) en daarom irrelevant ten aanzien van een potentiële toename in stikstofemissie. In bestemmingsplan Eerbeek Zuid 2006 is met name kleinschaligere bedrijvigheid gevestigd met relatief beperkte bebouwingsmogelijkheden. Deze mogelijkheden zullen in het bestemmingsplan voor Eerbeek niet significant worden verruimd. Gelet hierop kan worden gesteld dat de bedrijvigheid ter plaatse van bestemmingsplan Eerbeek Zuid 2006 geen significante bijdrage heeft aan een potentiële toename in stikstofemissie.

In het bestemmingsplan Eerbeek Zuid 1971 en Eerbeek Zuid 1981 is een vrijwaringszone opgenomen met de bestemming voorerf – klasse A van circa 10 meter vanaf de openbare ruimte waar geen bebouwing is toegestaan.

2.1.2 Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Eerbeek Zuid

In het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Eerbeek Zuid is:

- een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 80% binnen de bestemming Bedrijventerrein;
- bij afwijking kan het bebouwingspercentage worden vergroot tot 100%. Hiervoor gelden voorwaarden waaronder voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

- De maximum bouwhoogte bedraagt 18 meter.
- De bouwhoogte kan onder voorwaarden kan worden vergroot tot 26 meter.

- De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel 0 meter, indien aangebouwd aan een ander gebouw.

2.1.3 *Ontwikkelingsruimte bestemmingsplan Eerbeek.*

Het is de insteek voor bestemmingsplan Eerbeek om de uitgangspunten ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheden zoals opgenomen in ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Eerbeek Zuid zoveel mogelijk over te nemen. Dit resulteert in de volgende mogelijkheden:

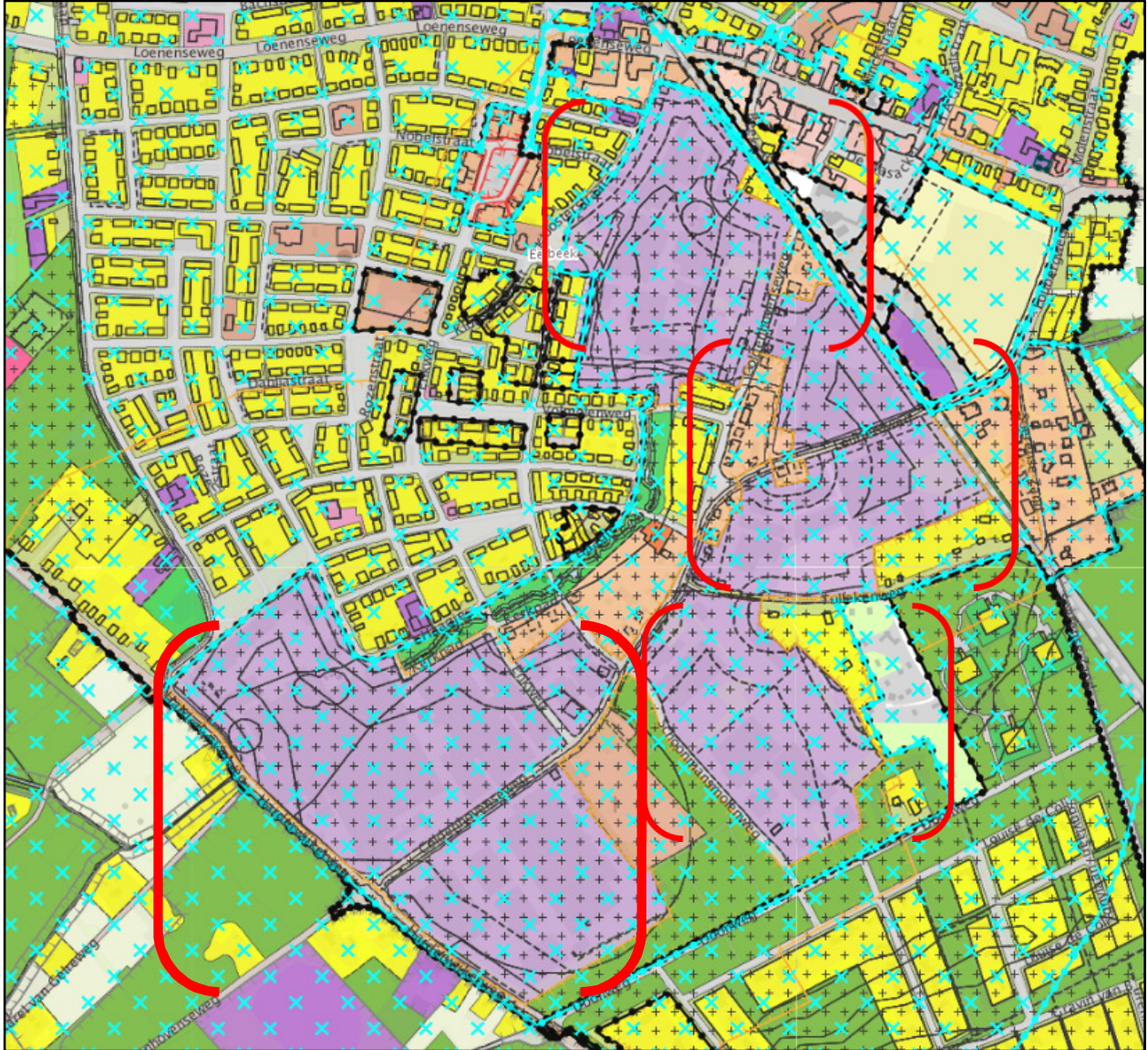
- een bebouwingspercentage opgenomen van maximaal 80% binnen de bestemming Bedrijventerrein;
- bij afwijking kan het bebouwingspercentage worden vergroot tot 100%. Hiervoor gelden voorwaarden waaronder voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

- De maximum bouwhoogte bedraagt 18 meter.
- De bouwhoogte kan onder voorwaarden kan worden vergroot tot 26 meter. Indien noodzakelijk, bijvoorbeeld ten aanzien van geur, kan voor ondergeschikte elementen als schoorstenen een nog hogere bouwhoogte worden toegestaan.

- De afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen, dan wel 0 meter, indien aangebouwd aan een ander gebouw.

2.2 Feitelijke ontwikkelingsruimte

Wanneer we kijken naar de feitelijke situatie kunnen we concluderen dat er nauwelijks mogelijkheden zijn voor uitbreiding op het bedrijventerrein Eerbeek Zuid, wanneer rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen op eigen terrein, ontsluiting van en manoeuvreerruimte op het perceel en opslaglocaties. Hieronder wordt aan de hand van 4 locaties een onderbouwde motivering gegeven van de aanwezige ontwikkelingsruimte.



Deelgebieden bedrijventerrein Eerbeek Zuid, van zuid naar noord:

- Omgeving Harderwijkerweg/Coldenhovenseweg;
- Omgeving Schoonmansmolenweg;
- Omgeving ten noorden van Tullekenweg;
- Omgeving MME.

2.2.1 Omgeving Harderwijkerweg - Coldenhovenseweg

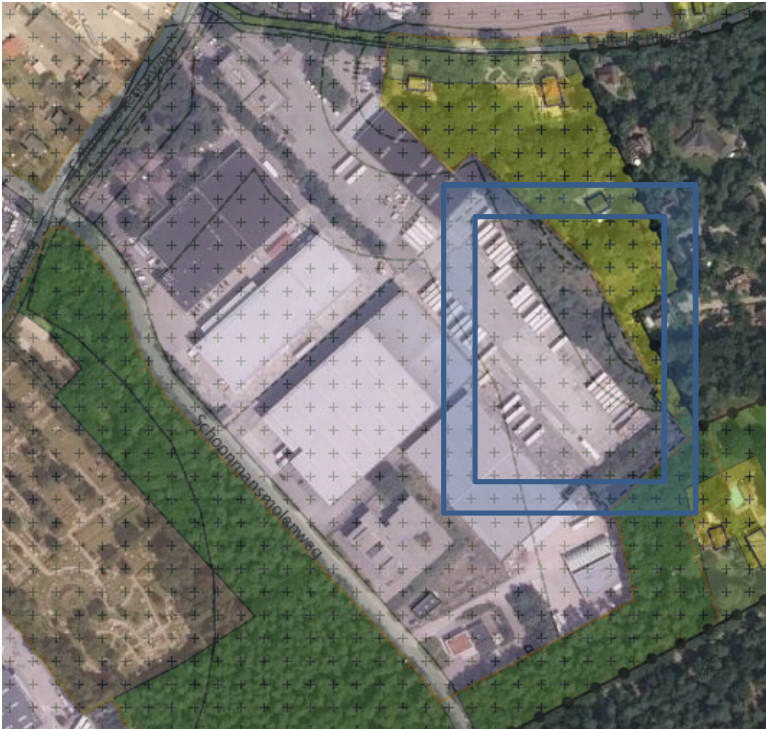


Feitelijke situatie rondom Harderwijkerweg/Coldenhovenseweg – ondergrond ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Eerbeek Zuid.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het bedrijventerrein rondom de Harderwijkerweg-Coldenhovenseweg zit nagenoeg volgebouwd. De niet bebouwde gedeeltes zijn opgevuld met parkerruimte, transportrouting en opslag. Ten aanzien van uitbreiding van het bebouwde volume van de kavel zijn zeer beperkte mogelijkheden, eventueel in combinatie met sloop en herbouw van bestaande bebouwing. Op basis van het kaartbeeld wordt ingeschat dat maximaal 5% ontwikkelingsruimte bestaat voor uitbreiding van bouwvolume op het eigen terrein.

2.2.2 Omgeving Schoonmansmolenweg



Feitelijke situatie ten noorden van de Schoonmansmolenweg – ondergrond ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Eerbeek Zuid.

Ontwikkelingsmogelijkheden

In het gebied ten noordoosten van de Schoonmansmolenweg is er onbebouwde ruimte in het uiterste noordoostelijke deel van het perceel. Voor dit gedeelte is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (gedeelte met blauwe kader op de afbeelding). De overige gronden zijn in gebruik voor parkeerruimte, opslag en transport. Op basis van het kaartbeeld wordt, los van de aanvraag omgevingsvergunning, de ontwikkelingsmogelijkheden op maximaal 5% toename van het bebouwingsvolume op eigen terrein gezet.

2.2.3 Omgeving boven Tullekenweg



Feitelijke situatie ten noorden van de Tullekenweg– ondergrond ontwerpbestemmingsplan bedrijventerrein Eerbeek Zuid.

In het gebied ten oosten van de Coldenhovenseweg en ten zuiden van de spoorlijn is aan de noordzijde van de Tullekenweg ruimte voor uitbreiding. Dit is het gebied waarvoor de Koninklijke Schut een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend (gedeelte met blauwe kader op de afbeelding). De overige gronden zijn in gebruik voor parkeerruimte, opslag en transport. Op basis van het kaartbeeld wordt, los van de aanvraag omgevingsvergunning, de ontwikkelingsmogelijkheden op maximaal 5% toename van het bebouwingsvolume op eigen terrein gezet.

2.2.4 Omgeving MME



In het vigerende bestemmingsplan voor de gronden van MME geldt een bebouwingspercentage van 100%. Planologisch wordt daarom geen extra uitbreidingsmogelijkheden geboden op deze gronden ten

opzichte van de reeds bestaande situatie. Zoals aangegeven geldt op basis van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Eerbeek Zuid een bebouwingspercentage van 80%. Er is ruimte op het perceel. MME heeft ontwikkelingsplannen.

Ontwikkelingsplannen

De ontwikkelingsplannen worden via de OVlJ gecommuniceerd en bestaan uit:

1. Verbrugge – Coldenhovenseweg 77;
2. Mayer Melnhof Eerbeek BV – Coldenhovenseweg 12;
3. Koninklijke schut BV - Loubergweg 22.

Overzicht totale ontwikkelingsruimte

De totale extra ontwikkelingsruimte qua bebouwingsvolume wordt op basis van het bestemmingsplan Eerbeek wordt ingeschat op:

- 5% ontwikkelingsruimte ten gevolge van uitbreiding bouwvolume op eigen terrein, hetzij door sloop en herbouw, hetzij door kleinschalige uitbreidingen/nieuwbouw;
- 5% ontwikkelingsruimte ten gevolge van het niet langer separaat bestemmen van een voorerf zonder bebouwingsmogelijkheden als bufferzones aar het openbare gebied. Deze bufferzone betrof een bestemmingsplan Eerbeek Zuid 1971 en Bestemmingsplan Eerbeek 1980 nr.1 een strook van 10 meter langs de openbare weg.

Het overige deel van de niet bebouwde ruimte is niet in te vullen vanwege noodzakelijke transportroute-ring, parkeren en opslag.