

Omgevingsanalyse Ampsensweg Lochem

Bestemming

De locatie Ampsensweg 8 – 20 is in beeld voor de opvang van asielzoekers. Het perceel is 56.660 m² groot met daarop opstallen in bouwjaar variërend van 1970 tot 2012. Het betreft onder andere schoollokalen, woonruimtes, kantoor en een techniekruimte. De locatie heeft de bestemming “maatschappelijke doeleinden”.

Naar verwachting is de bestaande bebouwing voor een AZC onvoldoende. Het bestemmingsplan staat 10% uitbreiding toe. Wil men meer uitbreiden dan is een wijziging van de bestaande bestemming noodzakelijk.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet en wordt een uitbreiding van meer dan 10% gezien als een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit. Meer dan in het verleden zal bij een verandering van het Omgevingsplan en de daarvoor benodigde planologische medewerking gekeken worden naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen waren vooral de ruimtelijke aspecten doorslaggevend).

Om een beeld te krijgen wat een wijziging van de bestemming van de locatie betekent voor initiatiefnemer dan wel voor de omliggende bedrijven is aan de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) advies gevraagd op diverse milieuthema's. De ODA heeft onderzoek verricht naar de gevolgen van een wijziging van de functies en het toevoegen van woningen voor omliggende bedrijven. Geur en geluid zijn daarbij de meest in het oog springende aspecten. Voor bodem, externe veiligheid en stikstof zijn nadere onderzoeken nodig maar daar zijn, indien nodig, maatregelen voor te treffen. Het zijn geur en geluid die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. Tevens kan een aantal omliggende bedrijven worden belemmerd door deze ontwikkeling.

Geluid

Industrielawaai

Het onderste puntje van de locatie ligt in de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein (Kwinkweerd). Indien in deze zone woningen geprojecteerd worden, is een akoestisch onderzoek nodig.

Verkeerslawai

Een groot deel van de locatie ligt in het aandachtsgebied geluid van de Ampsensweg. Binnen dit gebied is het noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren waarin de geluidbelasting wordt getoetst. Om woningbouw mogelijk te maken kan het zijn dat (bron)maatregelen moeten worden genomen.

Richtafstand geluid naastgelegen bedrijf

Voor het naastgelegen rundveehouderij (milieucategorie 3.2) aan de Ampsensweg 4 wordt niet voldaan aan de richtafstand geluid. Een klein deel van de locatie ligt binnen deze richtafstand voor geluid. Bij ontwikkelingen binnen dit gebied zal akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden om te beoordelen of het bedrijf extra wordt belemmerd.

Geur

Er zijn twee bedrijven die belemmerd worden wanneer er uitbreiding van gebouwen/woningen op het perceel plaatsvinden. Dit is het agrarische bedrijf gelegen aan de Ampsensweg 4 en het veevoerbedrijf For Farmers (Kwinkweerd 12).

Geur veehouderij

De beoogde ontwikkeling ligt op onvoldoende afstand van het bouwvlak van het meest nabij gelegen agrarische bedrijf aan de Ampsensweg 4. De benodigde afstand dient 50 meter (vanaf het emissiepunt) te zijn en/of 25 meter vanaf de gevel. De werkelijke afstand bedraagt slechts 5 meter. De voorgenomen ontwikkeling is belemmerend voor dit agrarische bedrijf.

Geur industrie

Het bedrijf aan de Kwinkweerd 12 (For Farmers) heeft een hoge geurbelasting op de omgeving. Bij een functieverandering naar wonen wordt de aanvaardbare geurbelasting voor deze categorie (0,7) vrijwel in het gehele plangebied overschreden. Tevens zal deze ontwikkeling extra belemmerend werken voor het bedrijf. Het is aannemelijk dat het bedrijf zich zal verzetten tegen een ontwikkeling die hen in de bedrijfsvoering belemmert.

Tot dusver kon niet worden afgeweken van een in de Omgevingsvergunning milieu opgenomen aanvaardbaar hinderniveau. Maar, onder de Omgevingswet moet sprake zijn van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL). Bij ETFAL kunnen verschillende belangen tegenover elkaar afgewogen worden. Er is alleen nog weinig/geen jurisprudentie op dit gebied en daarmee is nog onduidelijk wat de mogelijkheden en restricties zijn. Een aandachtspunt is dat met een hinderniveau van 0,7 al is afgeweken van het Gelders Geurbeleid, dat stelt namelijk 0,5.

Richtafstand “stof”

Er kan niet worden afgeweken van de richtafstand van stof, hiervoor dient een minimale afstand van 30 meter tussen het bouwvlak van het agrarische bedrijf aan de Ampsenseweg 4 en de gevel van de toekomstige woningen te worden aangehouden.

Conclusie

Voor een ontwikkeling op het terrein moet rekening worden gehouden met de richtafstanden voor geur en het voorkomen van belemmeringen voor bovenstaande bedrijven. Naast natuurlijk ook de andere aspecten. Bijgevoegd de adviezen van de ODA.

Bij een verdere ontwikkeling moet ook worden onderbouwd, vanuit de Omgevingswet, dat bij wijziging van de bestemming een goed woon- en leefklimaat van bewoners (op het terrein) voldoende geborgd is.

Bijlagen:

Adviezen van de Omgevingsdienst Achterhoek

29 mei 2024 vooradvies geur veehouderij bestemmingsplanprocedure

Advies: “Het onderwerp geur veehouderij vormt een belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling”

29 mei 2024 Advies milieuzonering

Advies: “Het onderwerp bedrijven en milieuzonering vormt een belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling”

16 mei 2024: vooradvies geluid buitenplanse omgevingsplanactiviteit/wijziging omgevingsplan

Advies: “Het onderwerp geluid vormt mogelijk een belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling”