

Interne memo

Omgevingsanalyse Ampsenseweg 10 Lochem

De locatie Ampsenseweg 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 onvoldoende en wil het COA meer dan de toegestane 10% uitbreiden. Hiervoor is een wijziging van de bestaande bestemming noodzakelijk.

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 planologische medewerking gekeken worden naar een evenwichtige toedeling van functies (voorheen waren vooral de ruimtelijke aspecten doorslaggevend).

Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden dan wel onmogelijkheden is aan de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) gevraagd een omgevingsanalyse op te stellen. De ODA heeft onderzoek verricht naar de gevolgen van een wijziging van de bestemming voor omliggende bedrijven. Geur en geluid zijn daarbij de meest in het oog springende aspecten. Daarnaast is ook gekeken naar stof en fysieke veiligheid. Voor bodem, fysieke veiligheid en stikstof zijn nadere onderzoeken nodig maar daar zijn, indien nodig, maatregelen voor te treffen. Het zijn geur en geluid die een belemmering vormen voor de ontwikkeling en waardoor er in heel het gebied onvoldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat kan ontstaan. In dit memo de conclusies kort samengevat.

Aandachtspunt: De adviezen van de ODA gaan uit van vigerende milieuvergunningen van omliggende bedrijven. En daar waar gesproken wordt over “aangevraagde ontwikkeling” is dit een woordkeuze van de ODA. Er is nog geen aanvraag door het COA ingediend.

Geluid

Het wegverkeer van de Ampsenweg kan van invloed zijn op nog te bouwen woningen/accommodaties op het terrein. Aangeraden wordt bij een dergelijk voornemen een nader akoestisch onderzoek uit te voeren zodat eventueel (bron)maatregelen kunnen worden genomen.

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 Ampsenweg 4 en het veevoerbedrijf For Farmers (Kwinkweerd 12).

Ampsenseweg 4

Geadviseerd wordt om geen woonfunctie te realiseren binnen 50 meter afstand van het emissiepunt van dit bedrijf. Maar, het bedrijf heeft nog uitbreidingsmogelijkheden, omvang bouwvlak. De richtafstanden voor geur en geluid kunnen daarom beter vanaf de grens van het bouwvlak worden gemeten. Dit kan belemmerend zijn voor een efficiënte indeling van het terrein.

Kwinkweerd 12

Het bedrijf heeft een hoge geurbelasting. Bij een functieverandering naar wonen wordt de aanvaardbare geurbelasting voor deze categorie (0,7) vrijwel in het gehele plangebied overschreden. Het is aannemelijk dat het bedrijf zich zal verzetten tegen een ontwikkeling die hen in de bedrijfsvoering belemmert.

Conclusie: Voor een nadere ontwikkeling op het terrein zal initiatiefnemer rekening moeten houden 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.

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/wijzing omgevingsplan

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

Kadastraal perceel LRN02 B 2636 met huisnummers

