adviseurs voor leefomgeving

Quickscan bedrijven en milieuzonering

Stadhuisplein 51 te Lelystad

Projectnummer: 4304.02
Datum: 27 oktober 2025

Inhoud

1. Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Doel van het onderzoek 2

2. Wettelijk kader 3
2.1 Functiemenging 3

3. Toetsing van de richtafstanden 5
3.1 Hinder afkomstig van de omliggende bedrijven en activiteiten 5

4. Conclusie 7

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan het Stadhuisplein 51 te Lelystad is een voormalig PostNL kantoor gelegen. Het projectgebied is in de huidige situatie verhard en grotendeels bebouwd.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen. Hierbij wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 140 woningen, binnen het bestaande bouwvlak van het voormalig postkantoor. Behalve woningen wordt er ook ruimte geboden aan andere functies. Zo zal er op de eerste woonlaag een collectieve ruimte worden gerealiseerd voor bewoners, welke dienst kan doen als 'huiskamer' voor de bewoners, en zal er een gedeelde daktuin aangelegd worden. Daarnaast wordt er in het initiatief rekening gehouden met parkeerplaatsen voor zowel auto's als fietsen.



Figuur 1. Globale ligging van het projectgebied

1.2 Doel van het onderzoek

De ontwikkeling (bouw van woningen) kan op basis van het omgevingsplan niet worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een motivering ten behoeve van een planologische procedure opgesteld. In voorliggend rapport wordt de hinder van de omliggende bedrijven naar de woningen inzichtelijk gemaakt, om het omgevingsaspect 'milieubelastende activiteiten' te kunnen motiveren.

2. Wettelijk kader

Voor deze eerste verkenning is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’. Door de invoering van de Omgevingswet per januari 2024 is deze VNG-publicatie echter verouderd. De bedrijvenlijst was verbonden aan het vigerende bestemmingsplan, welke is opgegaan in het omgevingsplan, waardoor de bedrijvenlijst met richtafstanden nog wel enige status heeft behouden. Aangezien de gemeente Lelystad nog geen specifieke omgevingsnormen met afstanden heeft vastgesteld is voor deze quickscan gekozen om nog gebruik te maken van de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden per milieucategorie of activiteit. De afstanden worden gegeven voor milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtwaarde voor de aan te houden afstand zijn van toepassing tussen de perceelgrenzen van de inrichting (grens bestemming) en de gevels van de geluidgevoelige bestemming. Voor de (stedenbouwkundige) uitwerking dient rekening gehouden te worden met deze richtafstanden.

De VNG-richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Bij de gebiedstypering wordt in deze publicatie het onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk enerzijds en woningen in een gebied met functiemenging (menging van bedrijven en woningen) anderzijds. In een rustige woonwijk is minder hinder acceptabel dan in een gebied met functiemenging. De nieuwe woningen zijn voorzien in een gebied met functiemenging. Daardoor is er voor de richtafstanden rekening gehouden met de richtafstanden in een gebied met functiemenging.

2.1 Functiemenging

Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn onder meer winkelgebieden van dorpskernen en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten’ voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bbl voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden. Categorie C bestaat uit de activiteiten die gelijk zijn aan categorie B, die vanwege hun

verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

3. Toetsing van de richtafstanden

Gezien de ligging in het stadscentrum van Lelystad zijn er rondom de toekomstige woningen al diverse bedrijven en activiteiten gevestigd. Hieronder staat een opsomming van deze bestaande bedrijven en activiteiten:

- Corneel concertzaal (Neringweg 159);
- Albert Heijn (Neringpassage 127);
- Verscheidene restaurants (dichtstbijzijnde Sher-E-Punjab, Stadhuisplein 57);
- Verscheidene detailhandels (dichtstbijzijnde Winkelcentrum Lelystad, Stadhuisplein 75);
- Kapsalon Mus'ab Lelystad (Neringweg 298);
- Parkeergarage Zilverpark (Reaalhof 101)

3.1 Hinder afkomstig van de omliggende bedrijven en activiteiten

Voor de omliggende bedrijven en activiteiten is de milieucategorie ingeschat op basis van het feitelijk aanwezige bedrijf en op basis van de maximale ruimte die wordt geboden door het omgevingsplan. In deze quickscan is voor de hinder uitgegaan van de hoogste milieucategorie, dit wordt de maatgevende milieucategorie genoemd. De afstand tussen het bedrijf of de activiteit en de woning is gemeten vanaf de grens van de hinderveroorzakende functie tot aan de gevel van de hindergevoelige functies, in dit geval de nieuwe woningen.

In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van de omliggende bedrijven en activiteiten, met de daarbij behorende milieucategorie en richtafstanden:

Naam bedrijf of activiteit/ adres	Milieucategorie	Richtafstanden (gebied met functiemenging) in meters (geur, stof, geluid, gevaar)	Afstand tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning in meters
Concertzaal Corneel	Cultuur, sport en recreatie (SBI-2008: 90.01)	0, 0, 10, 0	52
Supermarkt Albert Heijn	Detailhandel en reparaties t.b.v. particulieren (SBI-2008: 47.1)	0, 0, 0, 0	57
Sher-E-Punjab	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking (SBI-2008 56.10.1)	0, 0, 0, 0	6
Winkelcentrum Lelystad	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren (SBI-2008: 47.2)	0, 0, 0, 0	16
Kapsalon Mus'ab Lelystad	Overige dienstverlening (SBI-2008: 96.02)	0, 0, 0, 0	30
Parkeergarage Zilverpark	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	0, 0, 10, 0	110

Tabel 1 Richtafstanden per bedrijf of activiteit

Uit voorgaande tabel blijkt dat de ontwikkeling niet binnen één van de aangewezen richtlijnen van het VNG valt.

4. Conclusie

Initiatiefnemer is voornemens om het voormalige postkantoor van PostNL aan het Stadhuisplein 51 te Lelystad te herontwikkelen tot 140 woningen. Behalve woningen wordt er ook ruimte geboden aan andere functies. Zo zal er op de eerste woonlaag een collectieve ruimte worden gerealiseerd voor bewoners, welke dienst kan doen als 'huiskamer' voor de bewoners, en zal er een gedeelde daktuin aangelegd worden. Het projectgebied ligt in het centrum van Lelystad, en valt daarom onder een gebied met functiemenging. In dit rapport is de mogelijke hinder van bestaande omliggende bedrijven en activiteiten op de nieuwe woningen inzichtelijk gemaakt.

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de genoemde richtafstanden van het VNG. Nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook niet noodzakelijk.