



Milieuzoneringsonderzoek

Projectgebied de HIGH Note, Almere

projectnummer 0420915.100
definitief
1 februari 2019

Inhoudsopgave

		Blz.
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel van het onderzoek	2
1.3	Werkwijze	2
2	Milieuzonering	3
2.1	Stap 1. Systematiek functiescheiding of functiemenging	3
2.2	Stap 2: Beoordeling (maximaal) planologische invulling	5
3	Samenvatting en Conclusies	9

1 Inleiding

Op verzoek van de gemeente Almere heeft Antea Group een milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van het gebouw de HIGH Note met functiemenging (wonen, horeca en detailhandel) op het perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie K, nummer 7366 (gedeeltelijk). Het plangebied wordt begrensd door de Landdrostdreef, de Bodestraat en de Schrijverstraat en heeft een oppervlakte van circa 3.200 m². In het gebouw worden appartementen gerealiseerd in de lagen boven de begane grond. In de plint van het te realiseren woongebouw zijn bedrijven, waaronder horeca en detailhandel, voorzien.

1.1 Aanleiding

Het projectgebied, gelegen in het centrumgebied, is thans in gebruik als parkeerplaats. De ruimte biedt een kans om verder invulling te geven aan het stedelijk programma van de gemeente Almere. De gemeente wenst de projectlocatie te ontwikkelen tot een gemengd gebied met woningen, horeca en detailhandel.

De projectlocatie wordt omsloten door de Landdrostdreef aan de noord- en oostkant, aan de Zuidkant het gemeentehuis Almere en aan de westkant door het cultureel centrum de Voetnoot. In Figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.

Figuur 1:



Figuur 1 - Overzicht ligging woonlocatie HIGH Note

1.2 Doel van het onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied een goed woon-, werk- en leefklimaat hebben. Dit onderzoek heeft tot doel te bepalen in hoeverre een goed woon- werk- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de toekomstige bewoners van de HIGH Note in relatie tot zowel de in het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten als de in de nabijheid van het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten.

1.3 Werkwijze

Om de voorkomende bedrijfsactiviteiten in de omgeving en in de nabijheid van de projectlocatie inzichtelijk te maken, is in dit kader onderzoek verricht in twee stappen:

Stap 1. Systematiek functiescheiding of functiemenging

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Bij milieuzonering wordt ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied uitgegaan van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden - ook wel aangeduid als gebieden met functiemenging - kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Wanneer er sprake is van functiemenging zijn de richtafstanden uit de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering niet van toepassing. Hierom wordt in dit onderzoek nagegaan of de relevante bedrijfsactiviteiten in en rondom het projectgebied gebieden zijn met functiemenging of gebieden met functiescheiding. In het laatste geval dient te worden getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Stap 2. Beoordelen maximaal planologische invulling

In deze stap worden de bestemmingen van de bedrijfsactiviteiten binnen en rondom het projectgebied geïnventariseerd. Indien sprake is van functiescheiding wordt aan de hand van het gebiedstype en de werkelijke afstanden van de bedrijfsactiviteiten tot het plangebied beoordeeld of er kan worden voldaan aan de richtafstanden. Wanneer de bestemming is gelegen in een gebied met functiemenging wordt nagegaan of de bedrijfsactiviteiten passen binnen de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging.

2 Milieuzonering

2.1 Stap 1. Systematiek functiescheiding of functiemenging

Milieuzoneringen

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. Milieuzoneringen zijn wederkerig. Dit betekent dat bij de beoordeling van een vergunning op bijvoorbeeld het aspect geuremissie een vrije afstand van 50 meter moet worden aangehouden. Deze afstand is dan dezelfde afstand die van toepassing is wanneer geurgevoelige objecten, zoals woningbouw, in de directe nabijheid worden geprojecteerd. Ook in het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn verschillende normen en richtafstanden voor zoneringen opgenomen. Op grond van diverse normstellingen valt het indirect ruimtegebruik van milieubelastende activiteiten af te leiden.

Milieuzoneringen kunnen direct vastgelegd worden in bestemmingsplannen. Voorbeelden hiervan zijn geluidszoneringen langs wegen en plofcirkels rond munitiedepots.

In bestemmingsplannen kunnen ook meer globale zoneringen worden opgenomen welke gekoppeld zijn aan een 'staat van bedrijfsactiviteiten'. Met deze globale zonering kunnen naar gelang de afstand tot gevoelige objecten toeneemt, activiteiten met een hogere/zwaardere 'hindercategorie' worden toegelaten. De afstand, die voor die activiteiten moeten worden aangehouden, staat omschreven in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Toets conform VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. De VNG-brochure is geen wet in formele zin, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

De VNG-brochure bevat specifieke regelingen voor "gemengde gebieden". Dit zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Hier worden verschillende functies, zoals wonen, winkels, horeca en kleine bedrijven, met elkaar gemengd. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

Voor de toepassing van de afstanden is daarom van belang te bepalen onder welk gebiedstype het projectgebied valt. De projectlocatie bevindt zich in centrumgebied bestaande uit de functies wonen, kantoren, horeca, detailhandel en voorzieningen. Daarmee is het gebied op basis van de VNG-publicatie aan te merken als 'gemengd gebied'. In tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen die gelden ten opzichte van het omgevingstype rustig woongebied en gemengd gebied. Omdat het gebied is aan te merken als gemengd gebied kunnen de richtafstanden, zoals uit de tabel valt af te lezen, met 1 stap worden verlaagd.

Categorie	Afstand tot rustig woongebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Funcziemenging

Bij milieuzonering wordt ten opzichte van de omgevingstypen rustige woongebied en gemengd gebied uitgegaan van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden, ook wel aangeduid als gebieden met functiemenging – kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Wanneer er sprake is van functiemenging zijn de richtafstanden uit de VNG publicatie voor bedrijfsactiviteiten die voldaan aan bepaalde voorwaarden niet van toepassing.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn in dit kader handreikingen opgenomen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in gebieden met functiemenging. In bijlage 4 van de VNG-publicatie is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. In deze lijst zijn bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd in A, B en C bedrijven:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

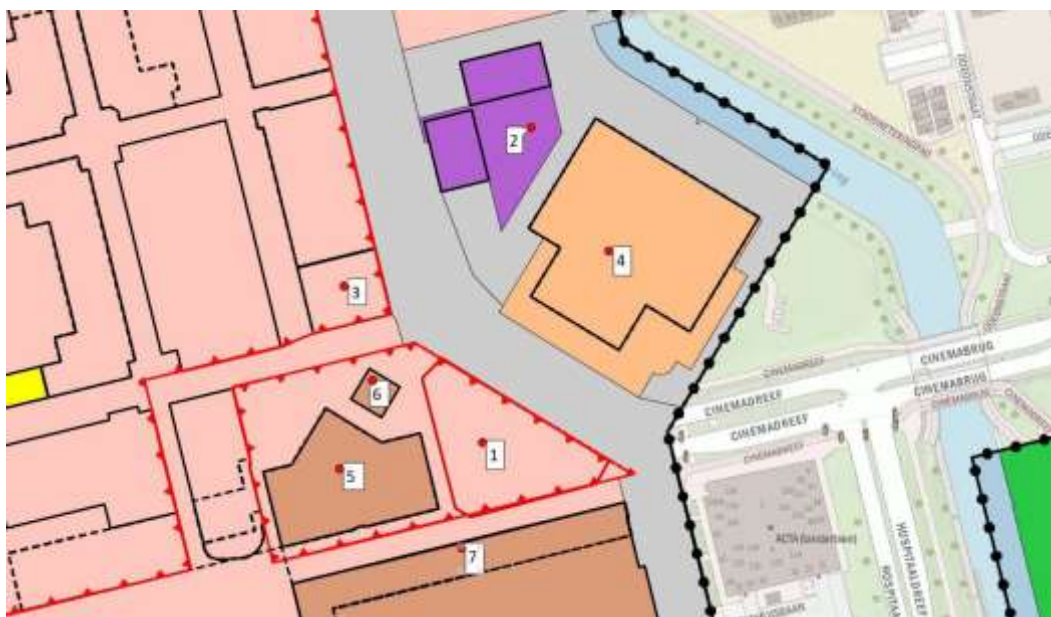
1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

In de plantoelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Almere Stad', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Almere op 3 juni 2018, is aangegeven dat voor *functiemenggebieden* een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging, behorende bij het bestemmingsplan geldt.

Het projectgebied is gelegen binnen de bestemming 'Centrum' en betreft een functiemenggebied. Hierdoor zijn binnen de bestemming 'Centrum' de richtafstanden van de VNG-publicatie niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor bedrijfsactiviteiten waarvoor de bestemming 'Gemengd' geldt. Voor de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op gronden met de bestemmingen 'Bedrijf – Nutsvoorziening' en 'Maatschappelijk' is volgens het vigerende bestemmingsplan geen sprake van functiemenging.

2.2 Stap 2: Beoordeling (maximaal) planologische invulling

In onderstaande afbeelding is ter van het plangebied de HIGH Note en de omgeving daarvan een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Centrum Almere Stad" weergegeven. Een onderscheid kan worden gemaakt tussen de bestemmingen die gelegen zijn in het plangebied en de bestemmingen die plaatsvinden in de nabijheid daarvan.



Figuur 2 - Uitsnede bestemmingsplan Almere Centrum

Bedrijfsactiviteiten binnen het projectgebied de HIGH Note

Nummer	Bestemming	Afstand (m)
1	Centrum	n.v.t.

Bedrijfsactiviteiten gelegen in de nabijheid van het projectgebied

Nummer	Bestemming	Afstand (m)
2	Bedrijf – Nutsvoorziening	60
3	Centrum – Specifieke vorm van horeca 3	30
4	Gemengd – Dienstverlening	30
5	Maatschappelijk – Specifieke vorm van horeca 2a	10
6	Maatschappelijk – Specifieke vorm van horeca 2a	10
7	Maatschappelijk – Specifieke vorm van horeca 2a	10

Nr. 1 - Projectgebied

Het projectgebied is geheel gelegen binnen de bestemming 'Centrum'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een brede functiemix, waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca tot en met categorie 1c van Bijlage 1 Staat van Horeca-activiteiten, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, wonen, en bedrijven tot en met categorie A van Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Functiemenging. De beoogde ontwikkeling voorziet in een woongebouw met appartementen in de lagen boven de begane grond. In de plint van het te realiseren woongebouw zijn bedrijven waaronder horeca en detailhandel voorzien.

Binnen het bestemmingsplan zijn alleen bedrijven toegestaan tot en met categorie A van bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging worden gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Nr. 2 - Bedrijf – Nutsvoorziening

De locatie is primair bestemd voor nutsvoorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling. Hoewel deze activiteit niet expliciet wordt genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG-publicatie is deze activiteit het best vergelijkbaar met *vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d. of gemeentewerven (afval-inzameldepots)*. Beide bedrijfsactiviteiten zijn ingedeeld in milieucategorie 3.1 waarvoor bij het type gemengd gebied een richtafstand geldt van 30 meter. De werkelijke afstand tot het projectgebied bedraagt circa 60 meter. Het huidige gebruik van de bestemming geeft in aard en omvang geen aanleiding te veronderstellen dat deze bedrijfsactiviteit een grotere hindercontour heeft, zodat aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van de bestemde bedrijfsactiviteiten binnen deze bestemming kan worden uitgesloten.

Nr. 3 - Centrum – Specifieke vorm van horeca 3

Deze bestemming is van toepassing op het overgrote gebied in en rondom het projectgebied. De functieaanduiding 'Specifieke vorm van horeca 3' betreft de zwaarste categorie horeca die binnen deze bestemming is toegestaan. Onder categorie 'Categorie 3: "zware horeca' kan gedacht worden aan dancing, discotheek, nachtclub en partycentrum. Op de betreffende locatie bevindt zich *Club Cell*. Dit bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 30 meter van het projectgebied. Discotheeken en muziekcafés zijn ingedeeld in categorie B. Categorie B betreft activiteiten in maximaal milieucategorie 3.1 voor uitsluitend het aspect geluid. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging wordt gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Nr. 4 - Gemengd – Dienstverlening

Deze locatie is bestemd voor dienstverlening waaronder kantoren en bedrijven tot en met categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging, behorende bij het bestemmingsplan. Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1. Feitelijk bevindt zich op deze locatie een politiebureau. Het bureau bevindt zich op een afstand van circa 40 meter van het projectgebied. Deze activiteit is niet expliciet gedefinieerd in de VNG-publicatie, maar valt onder de activiteit *openbaar bestuur (kantoren)*, categorie A en daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging wordt gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Nr. 5 - Maatschappelijk – Specifieke vorm van horeca 2

Op deze locatie zijn maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca toegestaan. Specifiek is bestemd de activiteit 'cultuur en ontspanning', waaronder verstaan voorzieningen gericht op kunst, ontspanning, vrijetijdsbesteding en vermaak, zoals een theater, museum, dansschool, muziekschool, filmhuis, bioscoop, bowlingcentrum, atelier en galerie.

Feitelijk gebruik betreft het cultureel centrum '*De Voetnoot*'. De Voetnoot is een theater en muziekschool. Deze activiteiten zijn ingedeeld in milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt ten opzichte van het type gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het projectgebied en De Voetnoot bedraagt circa 7 meter.

Op basis van de nu beschikbare informatie kan deze afstand niet verder worden teruggebracht. Hiervoor is verdere informatie benodigd over het werkelijke gebruik van De Voetnoot en de geluiduitstraling van de inrichting.

Deze gegevens zijn opgevraagd bij de gemeente Almere. De Voetnoot was oorspronkelijk in gebruik als bibliotheek. De interne verbouwing tot de huidige activiteiten is bouwvergunningvrij gedaan. Hierdoor zijn er geen gegevens over de geluidsuitstraling van de Voetnoot beschikbaar. Om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient op basis van een akoestisch onderzoek gekeken te worden of/en zo welke maatregelen aan de ontwikkellocatie getroffen moeten worden.

Nr. 6 - Maatschappelijk – Specifieke vorm van horeca 2

Op deze locatie zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hieronder vallen (overheids-) voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren. Feitelijk gebruik betreft een 'Amethyst verslavingszorginstelling'. Bij de locatie hoort een milieucategorie 1. Hiervoor geldt ten opzichte van het type gemengd gebied geen richtafstand.

Nr. 7 - Maatschappelijk – Specifieke vorm van horeca 2

Op deze locatie zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hieronder vallen (overheids-) voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs en daarmee gelijk te stellen sectoren. Op deze locatie bevindt zich het gemeentehuis van de gemeente Almere. Voor de locatie geldt de milieucategorie 1. Hiervoor geldt ten opzichte van het type gemengd gebied geen richtafstand.

3 Samenvatting en Conclusies

In dit onderzoek is gekeken naar de ruimteclaim van de vigerende bestemmingen in en in de nabijheid van het projectgebied de HIGH Note. Hiervoor is beoordeeld welke activiteiten op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan en is tevens gekeken welke bedrijfsactiviteiten feitelijk worden uitgevoerd. Per bestemming is bepaald of deze is gelegen in een gebied met functiemenging of een gebied met functiescheiding. Voor de gebieden waarvoor uitgegaan wordt van functiescheiding gelden de richtafstanden uit de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (uitgave 2009). Voor de gebieden die uitgaan van functiemenging is getoetst aan bijlage 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging.

Het projectgebied is gelegen binnen de bestemming ‘Centrum’ en betreft een functiemenggebied. Hierdoor zijn binnen de bestemming ‘Centrum’ de richtafstanden van de VNG-publicatie niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor bedrijfsactiviteiten waarvoor de bestemming ‘Gemengd’ geldt. Voor de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op gronden met de bestemmingen ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ en ‘Maatschappelijk’ is volgens het vigerende bestemmingsplan geen sprake van functiemenging, zodat voor die bestemmingen wel getoetst is aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Binnen het plangebied geldt de bestemming ‘Centrum’. Gebleken is dat de bedrijfsactiviteiten die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan binnen het plangebied geen belemmering opleveren voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

Rondom het plangebied is gekeken naar de vigerende bestemmingen rondom het projectgebied. Uit het onderzoek is gebleken dat de onderzochte bedrijfsactiviteiten waarvoor de bestemmingen “Bedrijf – Nutsvoorziening”, “Centrum – Specifieke vorm van horeca 3” en “Centrum – Specifieke vorm van horeca 3” gelden, zich geen belemmering voordoet voor de ontwikkeling van de HIGH Note.

Op de gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ met de functieaanduiding – Specifieke vorm van horeca 2a’, waar thans het cultureel centrum ‘de Voetnoot’ is gevestigd, is geconstateerd dat niet voldaan wordt aan de daarvoor geldende richtafstand. De toegestane activiteiten zijn ingedeeld in milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt ten opzichte van het type gemengd gebied een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het projectgebied en De Voetnoot bedraagt circa 7 meter. Op basis van de nu beschikbare gegevens kan deze afstand (in het algemeen) niet verder worden teruggebracht. Hiervoor is verdere informatie benodigd over het werkelijke gebruik van De Voetnoot en de geluiduitstraling van de inrichting.

Deze gegevens zijn opgevraagd bij de gemeente Almere. De Voetnoot was oorspronkelijk in gebruik als bibliotheek. De interne verbouwing tot de huidige activiteiten is bouwvergunningvrij gedaan. Hierdoor zijn er geen gegevens over de geluidsuitstraling van de Voetnoot beschikbaar. Om aan te tonen dat er binnen het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient op basis van een akoestisch onderzoek gekeken te worden of/en zo welke maatregelen aan de ontwikkellocatie getroffen moeten worden.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE
T. 0622247695
E. gerhardus.wijbenga@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.