

Ruimtelijke onderbouwing

Hertmerweg 25 Hertme



ad fontem

RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Hertmerweg 25 Hertme**
Plantype: **Ruimtelijke onderbouwing**
Status: **Concept**

Datum: 8 april 2020

Projectnummer: 20AF040

Opdrachtgever: **Hof in Huis**
Dhr. M. Kappert
Hertmerweg 25
7626 LV HERTME

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: K.A. Hesselink MSc



Aan:

College van gemeente Borne
Rheineplein 1
7622 DG Borne

Borne, 8 april 2020
Ons kenmerk: 20AF040
Bijlagen: -

Betreft: ruimtelijke onderbouwing Hertmerweg 25 Hertme

Geacht college,

Namens onze opdrachtgever, de heer de Kappert, eigenaar van de Hertmerweg 25 in Hertme, doe ik u hierbij de ruimtelijke onderbouwing toekomen. Aan de Hertmerweg 25 in Hertme is momenteel Hof in Huis gevestigd. Het bedrijf bestaat onder andere uit een winkelcafé/gelegenheidscafé, een grote zaal met plek voor 150 personen en een vergaderlocatie. Op de locatie rust momenteel de enkelbestemming 'Horeca' met onder andere de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'horeca tot en met categorie 2'. Op de verdieping van het pand mag momenteel gewoond worden.

De heer Kappert is voornemens om de gebruiksmogelijkheden van het pand uit te breiden, onder andere om ook wonen op de begane grond en kantoren mogelijk te maken. Daarbij zal een 'gemengde bestemming' beter passend zijn. De huidige functieaanduidingen, 'horeca tot en met categorie 2' en 'detailhandel', die momenteel rusten op het perceel, zullen daarbij behouden blijven. Dit om de mogelijkheden van het pand, ook voor de toekomst, zoveel mogelijk te behouden en open te houden. De voorliggende onderbouwing kan meegenomen worden in de 'Algemene herziening Borne, Hertme en Zenderen', welke ter inzage heeft gelegen van 25 december 2019 tot en met 4 februari 2020.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het gewenste voornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Huidige situatie

Aan de Hertmerweg 25 in Hertme is het bedrijf Hof in Huis gevestigd. Het bedrijf bestaat o.a. uit een winkelcafé en gelegenheidscafé die tijdens speciale evenementen en op afspraak geopend is. Ook beschikt het pand over een grote zaal die kan worden afgehuurd voor feesten en partijen tot circa 150 personen. Ook biedt Hof in Huis arrangementen aan voor zakelijke gelegenheden zoals vergaderen, seminars en recepties. Op de verdieping van het pand mag momenteel gewoond worden. In onderstaande afbeelding is een aanzicht van het pand aan de Hertmerweg 25 in Hertme weergegeven.



Figuur 1: aanzicht pand Hertmerweg 25 in Hertme (bron: website Hof in Huis)

Planologisch regime

Het pand aan de Hertmerweg 25 in Hertme is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Hertme Zenderen', vastgesteld op 7 november 2017. Het pand is voorzien van de enkelbestemming 'Horeca'. Daarnaast is op het perceel een bouwvlak met een maximum goothoogte van 3 meter gelegen, de functieaanduidingen 'horeca tot en met categorie 2' en 'detailhandel' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' met maatvoering 'maximum bebouwingspercentage 50%'.

In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca uit ten hoogste categorie 2 uit de Lijst van Horeca-activiteiten. Dit betreft 'middelzware horeca'. Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken.

Op het perceel zijn de volgende typenhoreca toegestaan:

- Categorie 1a, aan de detailhandelsfunctie verwante horeca: zoals automatiek, broodjeszaak, cafetaria, lunchroom, koffiebar;
- Categorie 1b, overige lichte horeca: zoals bistro, restaurant, hotel;
- Categorie 1c, bedrijven met relatief grote verkeersaantrekkende werking: zoals restaurant met bezorg- en/of afhaalservice;
- Categorie 2, middelzware horeca: zoals bar, bierhuis, café, proeflokaal, zalenverhuur.

Momenteel is tevens detailhandel mogelijk, met dien verstande dat de verkoopruimte van de detailhandelsvestiging uitsluitend op de begane grondlaag mag worden gevestigd. Tot slot is wonen momenteel uitsluitend toegestaan op de verdieping.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Hertme Zenderen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Toets relevante beleidskaders

Voor voorliggende ontwikkeling is met name de Structuurvisie Borne 2030 relevant.

Structuurvisie Borne 2030

De structuurvisie Borne is vastgesteld op 23-06-2015. De structuurvisie is opgedeeld in een aantal thema's. Voor voorliggende ontwikkeling is vooral thema wonen en kantoren relevant. Hierover wordt het volgende gezegd:

- **Wonen:** voor de kerkdorpen Hertme en Zenderen wordt uitgegaan van beperkte nieuwbouw ten behoeve van de natuurlijke aanwas. Voor wat betreft deze kernen wordt gesteld dat de zich voordoende behoefte niet op nieuwe uitleglocaties hoeft te worden ingevuld, maar net zo goed op enkele goed gekozen plekken in het buitengebied (knoopperven) kan worden gerealiseerd. Voor Hertme en Zenderen geldt dat de leefbaarheid voorop staat; het moet voor bewoners aantrekkelijk zijn in om deze kernen te (blijven) wonen. In de kerkdorpen wordt, vooral vanuit het oogpunt van leefbaarheid, de mogelijkheid geboden voor een beperkte uitbreiding voor woningbouw, gericht op de lokale behoefte. Door het toestaan van wonen op de begane grond, neemt het aantal woningen overigens niet toe.
- **Kantoren:** Borne zal alleen voor de zich voordoende lokale behoefte kantoorruimte ontwikkelen.

Met voorliggende ontwikkeling wordt ingespeeld op een lokale (kleinschalige) behoefte die bijdraagt aan de leefbaarheid van Hertme. Daarbij neemt, door het toestaan van wonen op de begane grond, het aantal woningen niet toe. De voorliggende functiewijziging van een horecabestemming naar een gemengde bestemming van het pand aan de Hertmerweg 25 in Hertme voldoet aan beleidskaders van de gemeente Borne.

Kantorenvisie Netwerkstad

Op 13 december 2011 is de Kantorenvisie Netwerkstad opgesteld. In dit beleidsdocument zijn aanbevelingen en beleidsafspraken gemaakt met betrekking tot de kantorenmarkt in de Netwerkstad Twente. In de kantorenvisie zijn negen beleidsafspraken geformuleerd. Voor Borne is het volgende van belang.

- Voor Borne dient opvang van de lokale vraag naar kantoorruimte mogelijk te zijn;
- Het accent moet liggen op het stimuleren van vervangende nieuwbouw en het opvullen van de reeds beschikbare plancapaciteit op bestaande locaties;
- Gemeente stimuleren renovatie en vervangende nieuwbouw op prioritaire locaties, boven nieuwbouw. Hiermee wordt de SER ladder gevolgd;

Met voorliggende ontwikkeling wordt (kleinschalige) kantoorruimte in het pand aan de Hertmerweg 25 mogelijk gemaakt. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de beleidsafspraken dat de opvang van de lokale vraag naar kantoorruimte in Borne mogelijk moet zijn. Ook betreft het een ontwikkeling in een bestaand pand, waarmee wordt voldaan aan de SER ladder. De ontwikkeling voldoet aan de Kantorenvisie Netwerkstad.

Omgevingsaspecten

Bij ruimtelijke plannen moet in toenemende mate rekening gehouden worden met diverse milieu- en omgevingsaspecten. Bij het beoordelen van deze milieu- en omgevingsaspecten zijn de volgende thema's van belang: milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren.

In voorliggend geval zijn enkel de aspecten milieuzonering en verkeer en parkeren van belang. De overige milieu- en omgevingsaspecten zijn niet relevant aangezien:

- Er geen nieuw bouwwerk bestemd voor het verblijf van mensen wordt opgericht en daarnaast geen bodemingrepen plaatsvinden;
- Er geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen;
- Er geen gevaarlijke inrichtingen of transportleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied;
- Er geen sprake is van sloop en/of bouwwerkzaamheden die negatieve effecten kunnen hebben op beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming;
- De huidige planologische mogelijkheden omtrent het akoestische aspect (horeca en detailhandel) zijn hoger dan de toe te voegen functies (wonen en kantoor);
- Er geen bodemingrepen worden verricht die negatieve effecten kunnen hebben op de archeologische waarden;
- Het pand niet aangemerkt kan worden als Rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument;
- Het enkel een functiewijziging van het bestaande gebouw betreft waardoor er geen extra gebouwen of verhardingen worden opgericht en derhalve geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding van het gebied.

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Externe werking: Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies. Oftewel: past de nieuwe functie in de omgeving?
- Interne werking: Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Oftewel: laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De locatie aan de Hertmerweg 25 ligt aan het centrumplein van het dorp. Rondom het plangebied liggen verschillende functies waaronder burgerwoningen, maatschappelijke bestemmingen (zoals een

kerkgebouw en basisschool), horecabestemming (Restaurant Hertme's Ambacht) en een cultuur en ontspanning bestemming (Openluchttheater Hertme). Gezien de centrale ligging in het dorp en nabijheid van verschillende functies is het gerechtvaardigd om het gebied aan te merken als gemengd gebied.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden onevenredig wordt aangetast.

Als gevolg van onderhavig plan wordt een woon- en kantoorfunctie mogelijk gemaakt op de begane grond. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. De functie 'kantoren' valt in milieucategorie 1 (overige zakelijke dienstverlening: kantoren). Uitgaande van een gemengd gebied geldt hiervoor milieucategorie 1, met een richtafstand van 0 meter. Daarnaast is op de planlocatie momenteel horeca tot categorie 2 toegestaan (middelzware horeca). Middelzware horeca valt in de VNG-milieuzoneringslijst in milieucategorie 2. Voor een gemengd gebied, zoals de locatie aan de Hertmerweg 25, geldt voor milieucategorie 2 een richtafstand van 10 meter. Ten opzichte van de reeds vergunde situatie vindt er dan ook geen verslechtering plaats. De 'belasting' zal dan ook naar verwachting afnemen.

Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt derhalve niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwe functie 'wonen' en 'kantoren' past in de omgeving.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie 'wonen' en 'kantoren' hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

In de directe omgeving bevindt zich onder andere een kerkgebouw en basisschool. Voor beide maatschappelijke functies geldt milieucategorie 2. Uitgaande van een gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan (gemeten tussen bestemmingsvlak en bouwvlak Hertmerweg 25).

Tot slot is in het pand momenteel horeca tot categorie 2 en detailhandel mogelijk. Voor horeca tot categorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter (uitgaande van een gemengd gebied). Het plan betreft om in het hoofdgebouw, waar momenteel ook mag worden gewoond op verdieping, tevens de begane grond te gebruiken voor woondoeleinden. Het gebruik van de begane grond krijgt daarmee verschillende doeleinden binnen de gemengde bestemming (wonen, horeca, detailhandel of kantoor).

Voor de verschillende functies in het pand aan de Hertmerweg 25 mag de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) 'functiemenging' toegepast worden. Deze is opgenomen in bijlage 1. In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden o.a. gedacht worden aan (delen van) woongebied met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Ook kan in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig is of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast. In hoofdzaak gaat het om activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is

een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden, zoals het pand aan de Hertmerweg 25. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid.

Voorliggende ontwikkeling betreft het 'Categorie B1': Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan.¹ De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Op basis van vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de wijziging naar een gemengde bestemming voor het pand aan de Hertmerweg 25 slechts beperkte hinder voor omwonenden zal veroorzaken. Daarentegen zal, gezien hetgeen wat reeds is vastgelegd in het bestemmingsplan, de hinder juist alleen maar afnemen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Activiteitenbesluit

De voorliggende bestemmingsplanwijziging is geen sprake van toevoeging van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Op bedrijven die geen 'Wet milieubeheer inrichting' zijn, is het Activiteitenbesluit niet van toepassing.

Verkeer en parkeren

Op 3 juli 2018 heeft de raad van de gemeente Borne de Nota "Parkeernormen gemeente Borne" vastgesteld. De Nota parkeernormen heeft betrekking op het stellen van een eis tot het aanbrengen van parkeer-/stallingsruimte op eigen terrein. De nota heeft ook betrekking op de wijze van bepalen van de hoeveelheid benodigde parkeer- en stallingsplaatsen in verband met aanvragen voor alle activiteiten, initiatieven en/of ontwikkelingen in de openbare ruimte.

Algemeen uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot (toename van) een parkeertekort in de omgeving. De Nota parkeernormen richt zich niet alleen op het parkeren van auto's, maar ook op parkeren voor fietsers. Per functie is de parkeervraag mede afhankelijk van het gebied waarin de functie ligt. Ter bepaling van de toe te passen parkeernormen is daarnaast ook de stedelijkheidsgraad van het gebied van bepaling. Voor het bepalen van de parkeernormen voor de gemeente Borne is gebruik gemaakt van de publicatie 317 van CROW "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie".

Het plangebied (Hertmerweg 25) is gelegen in de kern Hertme (schilgebied) waarvoor een matig-stedelijke stedelijkheidsgraad geldt. Voor de gemengde bestemming (waardoor ook wonen op de begane grond mogelijk wordt gemaakt) is uitgegaan van de categorie: 'vrijstaande koopwoning'. Voor kantoren is uitgegaan van de categorie: 'kantoor zonder baliefunctie'.

(Auto)parkeerplaatsen

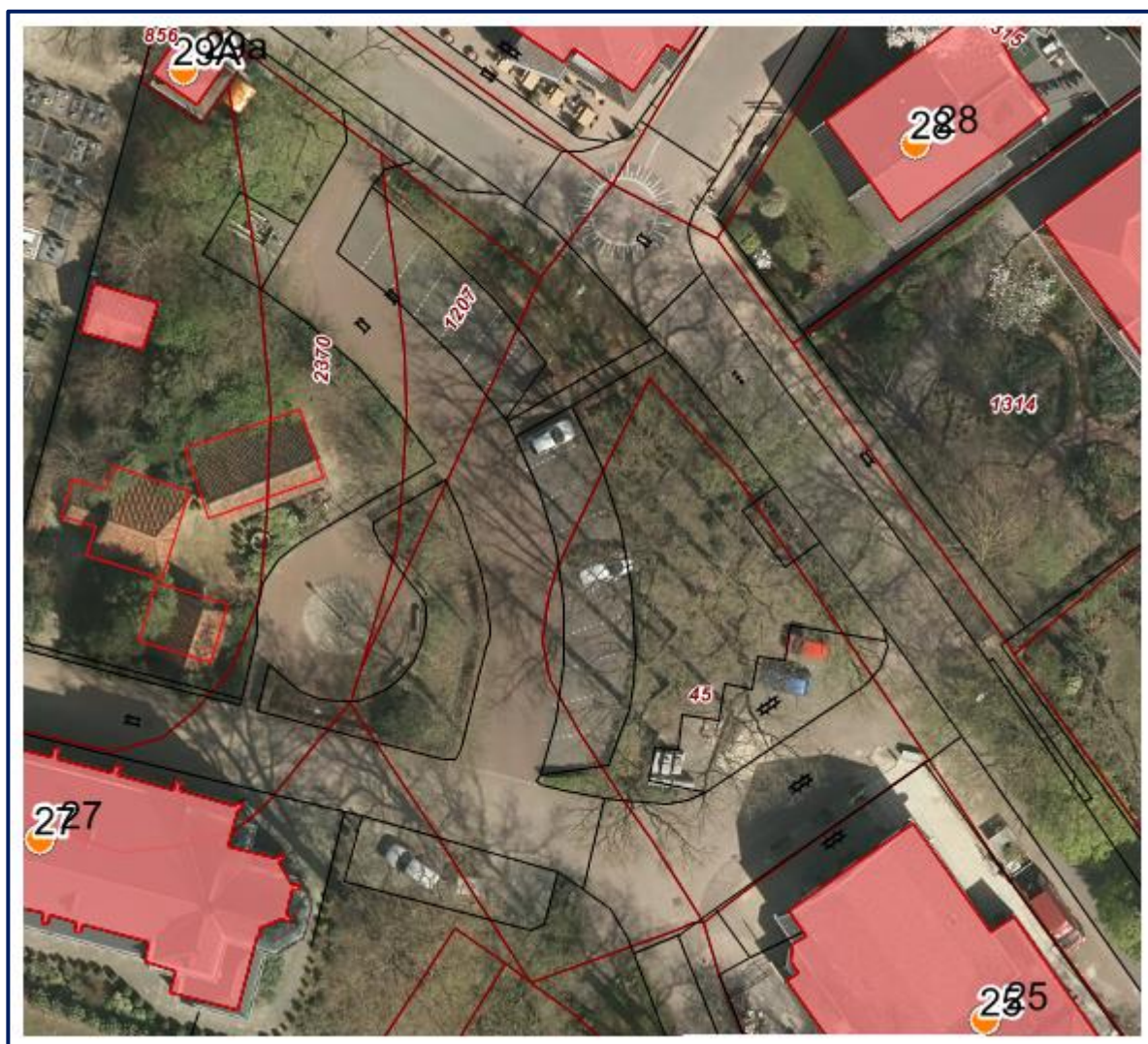
- Wonen: voor de parkeernormen kan aangesloten worden en uitgegaan van de norm welke geldt voor een vrijstaande woning in het schilgebied. Hiervoor geldt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein en 0,7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bezoek.
- Kantoren: voor de categorie 'kantoren zonder baliefunctie' geldt een parkeernorm van 2,0 per 100 m² bvo. De bedrijfsvloeroppervlakte van het pand aan de Hertmerweg 25 in Hertme bedraagt circa

¹ Dit betreffen bedrijven die in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

540 m² bvo. Op basis van het bedrijfsvloeroppervlakte van het pand bedraagt de parkeerbehoefte ten behoeve van een kantoorfunctie afgerond 11 parkeerplaatsen.

Wanneer de bestemming wordt gewijzigd in 'gemengd', zijn naast de bestaande mogelijkheden voor horeca en detailhandel, het pand ook mogelijk voor wonen en kantoren. Wanneer het pand wordt gebruikt ten behoeve van kantoren, zijn 11 parkeerplaatsen benodigd.

Echter, wanneer gekeken wordt naar de huidige bestemming (horeca + wonen op verdieping) zijn volgens de parkeernormen van de gemeente Borne reeds 27 parkeerplaatsen benodigd voor de horeca (uitgaande van een parkeernorm van café, bar, cafetaria van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m²) en 1,5 parkeerplaatsen op eigen terrein (0,3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte) voor de woning op verdieping (uitgaande van een parkeernorm van etage koopwoning). Dit zijn afgerond 29 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte zal, vergeleken met het huidige gebruik van het pand, dan ook niet toenemen. Momenteel zijn twee parkeerplaatsen op het perceel aanwezig. Deze bevinden zich aan de kant van de Lodieklanden, zie ook figuur 3 en 4. De parkeerplaats bij de kerk kan gebruikt worden voor bezoekers (dubbelgebruik). Bij de parkeerplaats bij de kerk zijn circa 29 parkeerplekken aanwezig (exclusief parkeren langs de weg). De ontwikkeling voldoet daarmee aan de parkeernormen van de gemeente Borne.



Figuur 3: parkeren bij de kerk in Hertme (bron: gemeente Borne)

Fiets parkeren

Voor de fietsparkeernormen is aansluiting gezocht bij de gemeentelijke parkeernormen. De publicatie van het CROW heeft namelijk geen specifieke fietsparkeernormen opgenomen. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen dienen 2,7 fietsparkeerplaatsen per 100 m² gerealiseerd te worden (uitgaande van bedrijf zonder baliefunctie). Dit komt neer op afgerond 15 fietsparkeerplaatsen. Wederom is de vergelijking gemaakt met de reeds vergunde situatie. Voor restaurants geldt een parkeernorm van 18,0 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit komt neer op 97 fietsparkeerplaatsen. De parkeerbehoefte zal, vergeleken met het huidige gebruik van het pand, dan ook niet toenemen. De fietsen kunnen zowel aan de voor- als zijkant van het pand geparkeerd worden (o.a. locatie huidige terras), zie tevens figuur 4. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de parkeernormen van de gemeente Borne.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 4: twee parkeerplaatsen op eigen terrein Hertmerweg 25 in Hertme (bron: Martin Kappert)



Figuur 5: parkeren Hertmerweg 25 in Hertme (bron: Martin Kappert)

Conclusie

Zoals reeds is benoemd mag de toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan in per AMvB aangewezen gevallen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft aangetoond dat de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan met toepassing van artikel 4, lid 9 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1: Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Bijlage Toelichting op de aanpak van milieuzonering met behulp van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

1

1. Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering

Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

2. Toepassing Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

Algemeen

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Func tiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

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

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De toegepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje 'Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering') in de categorisering opgenomen. Deze Staat is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende VoorbeeldStaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan¹⁾. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten²⁾ van deze activiteiten.
- In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

1) De VoorbeeldStaat 'functiemenging' van de VNG-publicatie omvat alle denkbare hinderlijke functies waaronder, naast bedrijven, ook horeca, kantoren en dienstverlening.

2) Inschatting van milieueffecten heeft plaatsgevonden op basis van dezelfde expertise die bij het opstellen van de nieuwe VNG-uitgave is gebruikt.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan¹⁾. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

3. Flexibiliteit

De SvB 'functiemenging' blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvB 'functiemenging' is verondersteld. In de regels is daarom bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de SvB 'functiemenging' en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de SvB 'functiemenging' is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de SvB 'functiemenging' niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het bevoegd

1) Dit betreffen bedrijven die in de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplan-praktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

gezag vestiging van een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning kan toestaan. Om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen, moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

Voor de concrete toetsing van een verzoek om afwijking middels een omgevingsvergunning wordt verwezen naar bijlage 5 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering.

SBI 93/SvB f
oktober 2010