

BEDRIJVEN- EN MILIEU INVENTARISATIE T.B.V. REALISATIE BEDRIJFSWONING **VARVIKSWEG 3**

Aanleiding

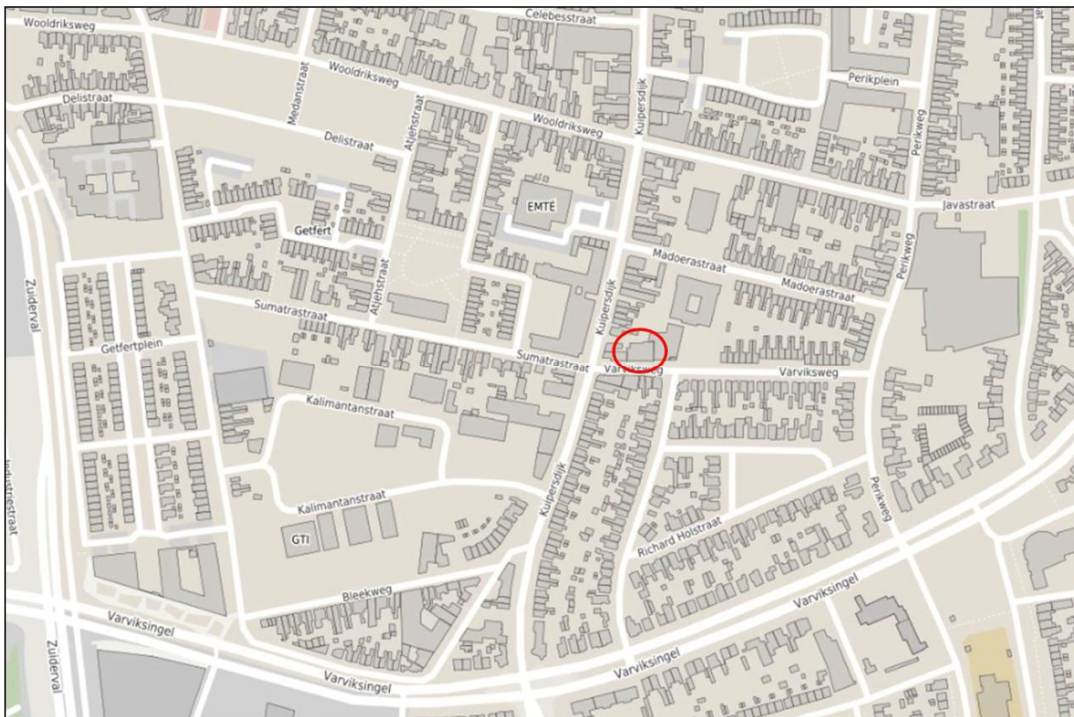
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om boven en in het oostelijke gedeelte van het bestaande bedrijfspand aan de Varviksweg 3 te Enschede een bedrijfswoning te realiseren. De beoogde bedrijfswoning zal behoren tot het bestaande bedrijfspand. Dit betekent dat derden, die geen binding hebben met de bedrijfsfunctie van Varviksweg 3 hier niet mogen wonen.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Getfert-Perik-Hogeland Noord".

Aan deze ontwikkeling kan alleen medewerking worden verleend indien het bestemmingsplan in voor aanvrager gunstige zin wordt herzien of door het verlenen van een omgevingsvergunning met projectafwijking als bedoeld in artikel 2.12, 1e lid onder a 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aanvrager heeft er voor gekozen een aanvraag omgevingsvergunning met projectafwijking te dienen.

Ligging en begrenzing plangebied

Het bedrijfspand ligt aan de Varviksweg 3, een zijstraat van de Kuipersdijk, ten zuiden van het stadscentrum en binnen de singel. In onderstaande afbeelding is de locatie van het bedrijfspand rood omcirkeld.



Voor de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 'Getfert-Perik-Hogeland Noord' (vastgesteld op 28 februari 2008);
- 'Cultuurhistorie Enschede 2016' (vastgesteld op 6 februari 2017);
- 'Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)' (vastgesteld op 18 november 2014).

De bestemmingsplannen 'Cultuurhistorie Enschede 2016' en 'Bedrijven met milieuzones (vuurwerk, risicovol, geluid)' kennen geen relevante aanduidingen/inhoud in relatie tot het voornemen.

De omgeving van de projectlocatie kan worden getypeerd als een functiemengingsgebied (wonen, kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening).

Bedrijveninventarisatie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nagegaan of er bestaande en/of potentiële toekomstige bedrijvigheid in en rondom de projectlocatie aanwezig is, die van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat op de projectlocatie. Daarbij is gekeken naar de potentiële milieubelasting van deze (potentiële) inrichtingen (bedrijven en voorzieningen). Anderzijds is beoordeeld of de beoogde bedrijfswoning beperkingen kan opleveren voor de aanwezige en toegestane bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de bedrijfswoning.

Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van het inrichtingenbestand in SquitXO van de afdeling Bestemmen en Vergunnen (d.d. 13 december 2017) en de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", uitgave van 2009.

De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Met behulp van de VNG-publicatie is van de aanwezige en potentiële bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving van de projectlocatie de milieucategorie bepaald.

Vervolgens is nagegaan of bedrijven en voorzieningen gelegen zijn binnen de op grond van de milieucategorie aan te houden indicatieve afstanden tot woningen en andere milieugevoelige functies. Van die bedrijven en voorzieningen is door middel van nader dossieronderzoek beoordeeld of de feitelijke (bedrijfs)activiteiten een knelpunt opleveren voor een goed woon- en leefklimaat en of terugschaling mogelijk is.

Als algemeen uitgangspunt bij deze beoordeling is gehanteerd dat alleen de milieuaspecten nader dienen te worden onderzocht waarvan de toelaatbare normafstand wordt overschreden. Onder de toelaatbare normafstand wordt verstaan de maximale indicatieve afstand van bedrijven en voorzieningen (op basis van de VNG Publicatie Bedrijven en milieuzonering) die als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Beoordeling potentiële milieugevolgen beoogde bedrijfswoning op de directe omgeving

De beoogde planontwikkeling bestaat uit het realiseren van een bedrijfswoning op een bestaande bedrijfspand.

De beoogde bedrijfswoning zal geen nadelige milieugevolgen hebben op de directe omgeving.

Beoordeling bestaande en potentiële bedrijfsactiviteiten in de omgeving

Voor de inventarisatie van de bestaande bedrijvigheid in de omgeving van de projectlocatie is onder andere gebruik gemaakt van het inrichtingenbestand SquitXO van de afdeling Bestemmen en Vergunnen (d.d. 13 december 2017).

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn voor zover kon worden beoordeeld de volgende relevante inrichtingen aanwezig. Met betrekking tot deze inrichtingen is enerzijds beoordeeld of deze mogelijk nadelige milieugevolgen kunnen hebben op de bedrijfswoning en anderzijds of de beoogde bedrijfswoning mogelijke beperkingen of belemmeringen kan opleveren voor deze inrichtingen.

Variksweg 3a Gymzaal

Nagenoeg aangrenzend ten oosten van de projectlocatie is een gymzaal aanwezig. De gymzaal wordt voorzover op basis van de huidige gegevens kan worden beoordeeld gebruikt door een tafeltennisvereniging en voor gymlessen van een basisschool.

De gymzaal wordt op basis van de VNG-publicatie ingeschaald in categorie 2 'gymnastiekzalen'.

Hiervoor gelden de volgende richtafstanden:

Geur : 0 meter

Stof : 0 meter

Geluid : 30 meter

Gevaar : 0 meter

Dit houdt in dat in beginsel een afstand van 30 meter moet worden aangehouden tussen de gymzaal en de meest nabijgelegen gevoelige bestemming. Echter omdat de omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied kan de aan te houden afstand nog met één stap worden gereduceerd en zou middels het aanhouden van 10 meter afstand een voldoende woon- en leefklimaat kunnen worden gewaarborgd.

In de onderhavige situatie bedraagt de feitelijke afstand tussen de gymzaal en de nieuwe bedrijfswoning minder dan 1 meter.

Dit betekent dat de gymzaal potentiële nadelige gevolgen kan hebben voor het aspect Geluid op de beoogde bedrijfswoning.

Anderzijds kan de beoogde bedrijfswoning beperkingen en belemmeringen opleveren voor de activiteiten in de gymzaal. De gymzaal betreft namelijk een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer en moet in dit kader voldoen aan de geluidsnormen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit. Deze geluidsnormen gelden op de dichtstbijzijnde gelegen woningen van derden of andere geluidsgevoelige bestemmingen. Door de realisatie van de bedrijfswoning aangrenzend aan de gymzaal zal deze daarmee een strengere geluidsnorm krijgen en mogelijk in haar activiteiten worden beperkt.

Inmiddels is hiervoor een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat de bedrijfswoning inpasbaar is na het treffen van maatregelen aan de gevel van de gymzaal en dat daarmee enerzijds de woning in voldoende mate tegen geluidsbelasting van de gymzaal wordt beschermd en anderzijds de activiteiten in de gymzaal niet worden beperkt of belemmerd.

Varviksweg 2 Kringloopbedrijf

Op dit adres is voorzover op basis van onze gegevens kon worden nagegaan een kringloopbedrijf gevestigd. Een kringloopbedrijf wordt op basis van de VNG-publicatie ingeschaald in categorie 2 waarvoor de volgende richtafstanden gelden:

Geur : 0 meter
Stof : 0 meter
Geluid : 30 meter
Gevaar : 0 meter

De feitelijke afstand van het kringloopbedrijf naar de beoogde bedrijfswoning bedraagt 14 meter. Echter omdat de omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied mag de aan te houden richtafstand volgens de VNG-publicatie nog met één stap worden gereduceerd en zou middels het aanhouden van 10 meter afstand een voldoende woon- en leefklimaat kunnen worden gewaarborgd. Aan deze afstand wordt voldaan. Het is daarom niet te verwachten dat het kringloopbedrijf nadelige milieugevolgen zal hebben op de beoogde bedrijfswoning. De beoogde bedrijfswoning zal ook geen belemmering vormen voor de activiteiten van het kringloopbedrijf.

Madoerastraat 4 schoolgebouw

Hier is een schoolgebouw gelegen voor een basisschool. Schoolgebouwen voor het basisonderwijs worden op basis van de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie 2 waarvoor de volgende richtafstanden gelden:

Geur : 0 meter
Stof : 0 meter
Geluid : 30 meter
Gevaar : 0 meter

De feitelijke afstand tussen de beoogde bedrijfswoning en het schoolgebouw bedraagt circa 25 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstand. Echter omdat de omgeving kan worden

getypeerd als gemengd gebied mag de aan te houden richtafstand volgens de VNG-publicatie nog met één stap worden gereduceerd en zou middels het aanhouden van 10 meter afstand een voldoende woon- en leefklimaat kunnen worden gewaarborgd. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Het schoolgebouw en de beoogde bedrijfswoning zullen elkaar naar verwachting niet nadelig beïnvloeden of beperken.

Andere bedrijven en voorzieningen in de omgeving hebben geen relevante invloed op de nieuw te realiseren bedrijfswoning.

Conclusie milieuhinder bedrijven en inrichtingen

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er uit oogpunt van milieuhinder van bedrijven en voorzieningen, na het treffen van een geluidmaatregel aan de gymzaal, naar verwachting geen belemmering is voor de uitvoerbaarheid van het project.