

BESTEMMINGSPLAN BOTHOVEN

In verband met het op te stellen bestemmingsplan voor het plangebied Bothoven is onderzoek verricht naar de potentiële milieubelasting van de bedrijven binnen en de bedrijven binnen ca. 100 m van het plangebied. Hierbij is gebruik gemaakt van het bedrijvenbestand van de afdeling Vergunningen. Met behulp van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", een VNG uitgave van 2009, zijn van de aanwezige bedrijven de indicatieve hindercontouren en de categorie bepaald.

M. Reekers
Programma Leefomgeving
Juni 2015

Bedrijvigheid

Bedrijven binnen het plangebied

Uitgangspunt (voor de bestaande situatie) is dat bedrijven en voorzieningen van categorie 1 en 2 doorgaans toelaatbaar zijn in een woonomgeving.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse bedrijven c.q. voorzieningen (zie bijlage 1). De meeste van deze bedrijven c.q. voorzieningen worden ingedeeld in categorie 1 of 2. Een aantal bedrijven wordt echter ingedeeld in een hogere categorie. Deze bedrijven zijn nader beschouwd (zie bijlage 3). Uit deze nadere beschouwing blijkt dat deze bedrijven aanvaardbaar zijn in hun omgeving.

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat aanwezige bedrijven c.q. voorzieningen binnen het plangebied geen belemmeringen opleveren voor het plangebied Bothoven.

Bedrijvigheid buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven en voorzieningen gelegen (zie bijlage 2). Een aantal bedrijven heeft een potentiële hindercontour welke binnen het plangebied is gelegen. Uit een nadere beschouwing (zie bijlage 4) blijkt echter dat deze bedrijven geen knelpunten vormen voor het plangebied Bothoven.

Bijlage 1: Bedrijven plangebied

| Adres | Naam | Omschrijving activiteit | Cat | Milieu-aspect | Indicatieve afstand (in m ¹) |
|-----------------------|--------------------------|--|-----|------------------------|--|
| Beatrixstraat 24 | Ennatuurlijk | Ketelhuis wijkverwarming | 2 | Geluid | 30 m |
| Beatrixstraat 93 | | Uitzendbureau | 1 | Geluid | 10 m |
| Beatrixstraat 95 | Staat te huur | | | | |
| Beatrixstraat 97 | ADB | Anti Discriminatie Bureau | 1 | Geluid | 10 m |
| Beatrixstraat 101 | 't Trefpunt | Buurt ontmoetingscentrum | 1 | Geluid | 10 m |
| Beatrixstraat 105 | | Zorgbureau | 1 | Geluid | 10 m |
| Beatrixstraat 107 | | Beautysalon | 1 | Geluid | 10 m |
| Boulevard 1945-335 | Zorgboulevard | Medische hulpmiddelen, thuiszorgwinkel | 1 | Geluid | 10 m |
| Boulevard 1945-335 | Prij smepper | Detailhandel | 1 | Geluid | 10 m |
| Boulevard 1945-505 | Zorggroep Manna | Verzorgingshuis | 2 | Geluid | 30 m |
| C.F. Klarstraat 2A | Enexis | Gasdrukregel- en meetstation | 1 | Geluid en gevaar | 10 m |
| C.F. Klarstraat 2-312 | Arienszorgpalet | Verzorgingshuis | 2 | Geluid | 30 m |
| C.J. Snui fstraat 45 | Leger des Heils | Opvang | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 35-35A | Zipper Clinics | Kliniek voor plastische chirurgie en cosmetische behandelingen | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 39-39A | Stomerij actief | Kledingstomerij (chemische wasserij) | 2 | Geur, geluid en gevaar | 30 m |
| De Klomp 38 | Radar | Bureau voor sociale vraagstukken | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 58 | Havana | Restaurant | 1 | Geur, geluid en gevaar | 10 m |
| De Klomp 81 | Van Benthem | Makelaarskantoor | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 83 | Online Systems | Computerwinkel | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 85-85A | Budget hair | Kapsalon | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 89-89A | Embrace | Detailhandel kleding | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 93 | M. Floors | Fysiotherapiepraktijk | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 103-105 | Slagerij Antiochia | Slagerij | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 107 | Smart en kadoshop Amigos | Kadoshop | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 109 | Christina | Detailhandel in kleding | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 120 | ABC Travel | Reisbureau | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 121-121A | Fa Yi Hair Salon | Kapsalon | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 123 | Sabine | Kapsalon | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 146 | Peter Hu | Aziatische supermarkt | 1 | Geluid | 10 m |
| De Klomp 154 | | Restaurant | 1 | Geur, geluid | 10 m |

| | | | | | |
|----------------------------|--|---|-----|---------------------------------|-------|
| | | | | en gevaar | |
| Espootstraat 1 | Sat2000 | Elektronicawinkel | 1 | Geluid | 10 m |
| Espootstraat 3 | Staat leeg | | | | |
| Espootstraat 5 | Staat leeg | | | | |
| Espootstraat 7 | Amsterdammertje | Souvenirs/gifts/rookwaren | 1 | Geluid | 10 m |
| Espootstraat 9 | Staat leeg | | | | |
| Espootstraat 182 | Villa Blijdenstein/De Bank/Theehuis Ik & mijn moeder | Art gallery/Theehuis | 1 | Geluid | 10 m |
| Espootstraat 253 | Van Bockel | Tandartspraktijk | 1 | Geluid | 10 m |
| Esstraat 18-20 | Van Essen | Automaterialenhandel | 2 | Geluid | 30 m |
| Gronausevoetpad 28 | Kunsthuis van 't Oosten | Kunsthuis (particulier) | 1 | Geluid | 10 m |
| Gronausevoetpad 48-54 | Diana | Sportschool | 2 | Geluid | 30 m |
| Gronausevoetpad 50 | Blueberry Hill Tato | Tatoo shop | 1 | Geluid | 10 m |
| Gronausevoetpad 86 | Staat leeg | | | | |
| Hoge Bothofstraat 112-112A | Schonewille | Sport- en zwemschool | 2 | Geluid | 30 m |
| Hoge Bothofstraat 132 | Hofhuis | Natuursteenbewerking p.o. < 2.000 m2 | 3.1 | Geluid | 50 m |
| Hoge Bothofstraat 166A | B93 | Kunstenaarsinitiatief | 1 | Geluid | 10 m |
| Kneedweg 19A | VOF Vriesema | Houtbewerkingsinrichting | 3.1 | Geluid | 50 m |
| Kneedweg 35 | A.C. ter Kuile Textile | Weverij en finishing < 50 weefgetouwen | 3.2 | Geluid | 100 m |
| Kneedweg 35 | Enexis | Gasdrukregel- en meetstation | 1 | Geluid en gevaar | 10 m |
| Kneedweg 48 | De Koffieloods | Vergaderruimte- koffieverstrekking- flexwerkconcept | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 1 | Jan Schartman fotografie | Fotostudio | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 5 | Cafeteria Marco | Cafeteria | 1 | Geur, geluid en gevaar | 10 m |
| Lipperkerkstraat 7 | Leeg | | | | |
| Lipperkerkstraat 12 | Haarman | Winkel voor sanitair en aanverwante artikelen | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 13 | Backstage hairdesign | Kapsalon | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 15 | Leeg | | | | |
| Lipperkerkstraat 17 | Weerfit | Fysiotherapie | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 19 | Leeg | | | | |
| Lipperkerkstraat 20 | Slagerij Zitouna | Slagerij | 1 | Geluid | 10 m |

| | | | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|--|-----|------------------------------|-------|
| Lipperkerkstraat 21 | De Knipsalon | Kapsalon | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 23 | Zen.nl | Zen- en meditatielessen | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 28 | Ooievaar & Co | Detailhandel in baby- en kinderkleding | 1 | Geluid | 10 m |
| Hoge Bothofstraat 39-49 | Performance Factory | Functies op het gebied van educatie, kunst en cultuur, sport, welzijn en bedrijvigheid | 3.1 | Geluid | 50 m |
| Hoge Bothofstraat 45 | Impossible B.V. | Fotochemisch productiebedrijf | 3.2 | Geluid | 100 m |
| Hoog en droog 25 | Twents Turkse Arbeidersvereniging | Ontmoetingscentrum | 2 | Geluid | 30 m |
| Hoog en droog 26 | Vitens | Drinkwaterreservoir met distributiepompen voor de drinkwatervoorziening | 2 | Geluid | 30 m |
| Lipperkerkstraat 31 | Adema | Sleutelspecialist | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 32 | Qnip-it Hair design | Kapsalon | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 33-35 | Shivani's | Surinaamse snackbar | 1 | Geur, geluid en gevaar | 10 m |
| Lipperkerkstraat 42 | 't Brocantje | Detailhandel in interieurartikelen | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 43-45 | Livio De Wals | Zorginstelling | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 47 | Dameskapsalon Vennink | Kapsalon | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 47A | Bimbambuisje | Detailhandel in kinderkleding | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 49 | Mimosa | Detailhandel in bloemen | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 51A | Alexanders brood en banket | Detailhandel in brood en banket | 1 | Geur, geluid, stof en gevaar | 10 m |
| Lipperkerkstraat 53 | Bridgeshop Twente | Bridgeshop | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 59 | ACB Account | Administratiekantoor | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 61 | Molenaar | Verzekeringskantoor | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 63 | MF Kledingreparatie | Kledingreparatie | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 65 | Staat leeg | | | | |
| Lipperkerkstraat 67 | Staat leeg | | | | |
| Lipperkerkstraat 75 | Aldi | Supermarkt | 1 | Geluid en gevaar | 10 m |
| Lipperkerkstraat | Kahasjane | Atelier | 1 | Geluid | 10 m |

| | | | | | |
|--------------------------|--|---|---|------------------------|------|
| 87 | | | | | |
| Lipperkerkstraat 111 | Slagerij Nijboer | Slagerij | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 113 | Leeg | | | | |
| Lipperkerkstraat 121/123 | HokyPoky | Snackbar | 1 | Geur, geluid en gevaar | 10 m |
| Lipperkerkstraat 133-139 | Beckers | Glas-, behang- en verhandel/glaszettersbedrijf | 2 | Geluid | 30 m |
| Lipperkerkstraat 147A | VETT Motorrijnschool | Motorrijnschool | 1 | Geluid | 10 m |
| Lipperkerkstraat 170-174 | Het Rijwielpaleis | Rijwielhandel en -reparatie | 1 | Geluid | 10 m |
| Marthalaan 5 | Van der Veer | Kantoor | 1 | Geluid | 10 m |
| Oldenzaalsestraat 4 | Leeg | | | | |
| Oldenzaalsestraat 18 | Leeg | | | | |
| Oldenzaalsestraat 20-22 | TelecoM A&E | Telecomwinkel | 1 | Geluid | 10 m |
| Oliemolensingel 26 | Tinq | Tankstation (zonder LPG) | 2 | Geur en geluid | 30 m |
| Oliemolensingel 26-30 | Europcar | Autoverhuurbedrijf | 2 | Geluid | 30 m |
| Oliemolensingel 26-30 | Allglass | Glashandel/glaszetter | 2 | Geluid | 30 m |
| Oliemolensingel 50-52 | Heron | Automaterialenhandel | 2 | Geluid | 30 m |
| Oliemolensingel 58 | Peli Dive | Duikschool/winkel in duikmaterialen | 1 | Geluid | 10 m |
| Oliemolensingel 64 | Royal Grill | Grillroom | 1 | Geur, geluid en gevaar | 10 m |
| Oliemolensingel 70 | MH-line | Meubelmarkt, ook witgoed en TV's-computers | 1 | Geluid | 10 m |
| Oliemolensingel 82 | Bennie Holtkamp Amusement | Handel in gokkasten en speelautomaten | 1 | Geluid | 10 m |
| Oliemolensingel 90 | Bos | Meubelstoffeerderij | 1 | Geluid en stof | 10 m |
| Oliemolensingel 102 | | Accountant | 1 | Geluid | 10 m |
| Oliemolensingel 202 | Overvoorde/Praktijk voor klassieke homeopathie Sindelarova | Osteopatische praktijk/ Homeopathische praktijk | 1 | Geluid | 10 m |
| Pluimstraat 25A | ? | Bureau voor advies en begeleiding | 1 | Geluid | 10 m |
| Pluimstraat 25 | Trendwonen | Detailhandel in meubels | 1 | Geluid | 10 m |
| Pluimstraat 46 | Heva | Zeefdrukkerij | 2 | Geluid | 30 m |
| Pluimstraat 83 | Arie Kuilder | Autobedrijf | 2 | Geluid | 30 m |
| Pluimstraat 83 | Roy Pahler | Autoherstelinrichting | 2 | Geluid | 30 m |
| Pluimstraat 88-90 | Van den Esschert | Postagentschap- | 1 | Geluid | 10 m |

| | | | | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--|-----|------------------------|-------|
| | | tabakswinkel | | | |
| Reudinkstraat 15 | De Bothoven | Schoolgebouw basisonderwijs | 2 | Geluid | 30 m |
| Tweede Bothofdwarsstraat 8 | Van der Veer | Metaalbedrijf | 3.2 | Geluid | 100 m |
| Wilhelminastraat 28-30 | 't Pakhuus | Verhuur opslagruimten aan particulieren | 2 | Geluid | 30 m |
| Wilhelminastraat 55-57 | Adolfsen | Tand prothetische praktijk | 1 | Geluid | 30 m |
| Wilhelminastraat 76 | Enexis | Gasdrukregel- en meetstation | 1 | Geluid en gevaar | 10 m |
| Wilhelminastraat 111-111A | Staat leeg. | | | | |
| Wilhelminastraat 115 | Stichting Marokkaans Platform | Ontmoetingscentrum | 2 | Geluid | 30 m |

Bijlage 2 Bedrijven buiten plangebied

| Adres | Naam | Omschrijving activiteit | Cat | Milieuaspect | Indicatieve afstand (in m¹) | Invloed op plan-gebied |
|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------|---------------------|---|-------------------------------|
| De Klomp 8-20 | Divers | Detailhandel/kap-salon e.d. | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| H.J. van Heekplein | De Klanderij | Winkelcentrum (detailhandel/horeca) | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| De Heurne | Winkelstraat (detailhandel en horeca) | Winkelstraat (detailhandel en horeca) | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| H.J. van Heekplein 62-79 | Divers | Detailhandel/supermarkt/horeca | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| Boulevard 1945-500 | Salland Oil | Tankstation (zonder LPG) | 2 | Geur en geluid | 30 m | Ja |
| Boulevard 1945-372 | Action | Detailhandel | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| Boulevard 1945-372A | Fit for free | Sportschool | 2 | Geluid | 30 m | Nee |
| De Heurne en Wilhelminastraat | Detailhandel en horeca | Divers | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| Lage Bothofstraat 159 | Scapino | Detailhandel | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| Lage Bothofstraat 161 | Emte | Supermarkt | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| Oldenzaalsestraat 93-101 | Detailhandel | Divers | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| Oldenzaalsestraat 103 | De Molen | Coffeeshop/sociaal pension | 1 | Geur en geluid | 10 m | Nee |
| Oldenzaalsestraat 113 | Lassche Advocaten | Kantoor | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| Oldenzaalsestraat 115 | Jozef kerk | Kerkgebouw | 2 | Geluid | 30 m | Nee |
| Oosterstraat 1 | Health City | Sportschool | 2 | Geluid | 30 m | Nee |
| Oosterstraat 2 | Gezondheidscentrum Oosterstraat | Gezondheidscentrum | 1 | Geluid | 10 m | Nee |
| Oosterstraat 43C | Sjon's handelsonderneming | Verkoop en reparatie fietsen | 1 | Geluid en gevaar | 10 m | Nee |
| Ribbeltsweg 18 | Oranje Satelliet | Verkoop | 1 | Geluid | 10 m | Nee |

| | | | | | | |
|---------------------|-----------------------|--|---|--------|------|-----|
| | Paleis | satellietonderdelen , telefoons, computers en andere communicatie- middelen | | | | |
| Wilhelminastraat 18 | Gereformeerde Kerk | Kerkgebouw | 2 | Geluid | 30 m | Nee |

Bijlage 3 Nader onderzoek bedrijven binnen plangebied

Hoge Bothofstraat 39-49 Performance Factory

Functies op het gebied van educatie, kunst en cultuur, sport, welzijn en bedrijvigheid

| | Naam | Omschrijving | Cat | Milieu-aspect | Indicatieve afstand |
|---------------|---------------------------------------|---|------------|----------------------|----------------------------|
| Hal Oost | Anyflex | Internetoplossingen | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Oost | Custom Solutions | ondernemersadviesbureau | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Oost | Room Escape | Voor actieve Teambuilding feesten | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Oost | Bounz | Sportvoorziening Trampolines | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Oost | Cube | Klimhal | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Oost | Skatepark De fabriek | Skatevoorzieningen sport | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Oost | Trainingcenter Twente | Sportschool | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Oost | Urban TCT | Sportschool | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Oost | I-vents | Sportorganisatiebureau | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Oost | Padelbaan | Sportvoorziening tbv comb. Squash-tennis | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Oost | Speedscoocer | Zaalvoetbal op kunstgras | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Oost | MySafeHouse | zelfbeschermingstrainingen | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Oost | Liv Styles | Klimmen en klauteren (sport) | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Noordwest | Theatermakerij Enschede | Theaterschool | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Noordwest | GLO entertainment live | Lessen in zang, dans en muziek, acteren | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Noordwest | Op Afroep Theater | Theatersportvereniging | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Noordwest | Avelijn | Welzijnsorganisatie | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Noordwest | Alifa | Welzijnsorganisatie | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Noordwest | Stichting Fonds bijzondere noden E'de | Welzijnsorganisatie | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Noordwest | Ango | Welzijnsorganisatie | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Noordwest | Voedselbank Enschede | Welzijnsorganisatie | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Noordwest | Novae Popschool | Lessen in muziek-muziekschool Life muziek ondersteuning | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal | Vereniging ook | Lessen in gitaar- drum- | 2 | Geluid | 30 m |

| | | | | | |
|------------|-----------------------|---|---|--------|------|
| Noord-west | voor minder | zang etc. | | | |
| Hal Zuid | Zabuki Enschede | Kinder Science en Techniek | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal zuid | Stichting Geuzenpop | Evenementenorganisatie (op basis van vrijwilligers) | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Zuid | Een goede Zaak | Lifestyle, detailhandel en ruilbeurs tweedehands goederen | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Zuid | Sart | Ateliers- beeldende kunst etc. | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Zuid | Rico Pronk | Verlichtingskunstwerken | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Zuid | A Nice Try Production | Fotografie | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Zuid | Stadswerkplaats | Machinale bewerking voor derden | 2 | Geluid | 30 m |
| Hal Zuid | De Bothoven | Wijkraad | 1 | Geluid | 10 m |
| Hal Zuid | Digitech | Technische hulp en reparatie mbt computers aan derden | 1 | Geluid | 10 m |

In het kader van het bestemmingsplan "Polaroidterrein - Performance Factory" is onderzocht of de bestaande en beoogde toekomstige bedrijvigheid in het plangebied mogelijk van invloed is dan wel kan zijn op het woon- en leefklimaat in de wijken rondom het plangebied.

Uit dit onderzoek (zie bijlage 5) is naar voren gekomen dat er geen negatieve gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de Performance Factory aanvaardbaar is in zijn omgeving en derhalve geen knelpunt oplevert voor het plangebied De Bothoven.

Hoge Bothofstraat 45 Impossible B.V.

In het kader van het bestemmingsplan "Polaroidterrein - Performance Factory" is onderzoek verricht naar de mogelijke invloed van Impossible B.V. op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Uit dit onderzoek (zie bijlage 5) is naar voren gekomen dat er geen negatieve gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Conclusie

Het bedrijf is aanvaardbaar in zijn omgeving en vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

Hoge Bothofstraat 132 Hofhuis

Natuursteenbewerking p.o. < 2.000 m²

Normafstanden

Geluid 50 m

Stof 30 m

Gevaar 10 m

Aangezien het bedrijf is gelegen in een gemengd gebied (woningen en bedrijven) kan conform de systematiek van de VNG brochure de normafstand voor geluid met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 30 m.

Het bedrijf kan daarom worden ingedeeld in categorie 2 (normafstand maximaal 30 m). Zoals al eerder aangegeven is het uitgangspunt voor de bestaande situatie dat categorie 1 en 2 bedrijven aanvaardbaar zijn in een woonomgeving.

Conclusie

Het bedrijf is aanvaardbaar in zijn omgeving en vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

Kneedweg 19A VOF Vriesema

Houtbewerkingsinrichting

Normafstanden

Geluid 50 m

Stof 30 m

Aangezien het bedrijf is gelegen in een gemengd gebied (woningen en bedrijven) kan conform de systematiek van de VNG brochure de normafstand voor geluid met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 30 m.

Het bedrijf kan daarom worden ingedeeld in categorie 2 (normafstand maximaal 30 m).

Zoals al eerder aangegeven is het uitgangspunt voor de bestaande situatie dat categorie 1 en 2 bedrijven aanvaardbaar zijn in een woonomgeving.

Conclusie

Het bedrijf is aanvaardbaar in zijn omgeving en vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

Kneedweg 35 A.C. ter Kuile Textile

Weverij en finishing < 50 weefgetouwen

Normafstanden

Geluid 100 m

Geur 50 m

Stof en gevaar 10 m

Geluid

Voor de inrichting is op 12 november 2001 een revisievergunning verleend voor een weverij (en finishing van tussenvoeringen). In het kader van de vergunningaanvraag is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van de maximale bedrijfssituatie. Bij 9 woningen nabij het bedrijf is het maximaal optredende equivalente en piekgeluidniveau ten gevolge van de inrichting bepaald. Als grenswaarde voor het equivalente geluidniveau is een etmaalwaarde van 50 dB(A) aangehouden. Het maximale geluidniveau bedraagt 70 dB(A). Dit op basis van de revisievergunning uit 1993.

De maximale waarden ter plaatse van de woningen liggen beneden deze waardes met uitzondering van de equivalente geluidniveaus ter plaatse van 2 woningen nabij de inrit naar het bedrijf en 1 woning nabij het binnenterrein. Op deze woningen treden geluidniveaus op van 51 tot en met 54 dB(A) hoofdzakelijk ten gevolge van rijdende vrachtwagens voor aan en afvoer naar het bedrijf. Dit betreft een bestaande situatie die niet geleid heeft tot klachten van bewoners van de betreffende woningen en wordt daarmee aanvaardbaar geacht.

Geur

Het aspect geur wordt bepaald door luchtmissies afkomstig van diverse afzuigingen. Het betreft afzuigingen van de sterkerij, ventilatie van de weverij, afzuiging van de finish-afdeling, de afvoer van de droogmachine en de afzuiging van de platenpers. Er zijn in de vergunning voorschriften opgenomen met betrekking tot de hoogte van de uitmonding van de afvoerleidingen van de droogmachine en de platenpers. Bovendien is overgegaan op een formaldehyde-arm appreteermiddel, waardoor de uitstoot hoofdzakelijk lucht en waterdamp betreft.

Er zijn incidenteel klachten omtrent geuroverlast. De laatste klacht dateert uit 2013.

Conclusie

De situatie wordt ten aanzien van het aspect geluid aanvaardbaar geacht omdat klachten over geluidsoverlast niet bekend zijn. Aangezien de klachten ten aanzien van geuroverlast incidenteel zijn wordt de situatie ten aanzien van het aspect geur eveneens aanvaardbaar geacht.

Het bedrijf vormt daarmee geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

Tweede Bothofdwarsstraat 8 Van der Veer

Metaalbedrijf

Normafstanden

Geluid 100 m

Stof en gevaar 30 m

Voor de inrichting is op 20 september 2004 een revisievergunning verleend. In oktober 2003 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, op basis waarvan de geluidnormen in de milieuvoorschriften zijn opgesteld.

Het aspect geluid wordt bepaald door transportbewegingen en het gebruik van metaalbewerkingsmachines binnen de inrichting. De maatgevende bronnen in de dagperiode betreffen de gasheftruck en de openzijde van de overkapping met geopende schuifdeuren van de bedrijfshallen. In de avond- en nachtperiode wordt de geluidsbelasting bepaald door de gevelroosters van de heaters.

Er zijn geen klachten bekend omtrent geluidsoverlast. De dichtstbijzijnde woningen van derden zijn gelegen op een afstand van ca. 15 meter aan de overzijde van de weg. De geluidsbelasting op de betreffende woningen voldoet aan de geluidsgrenswaarden.

Het bedrijf is gelegen in een gemengde omgeving (bedrijvigheid/wonen). Conform de systematiek van de VNG brochure kan de normafstand met een stap teruggebracht worden tot een afstand van 50 m.

Conclusie

Het bedrijf is aanvaardbaar in zijn omgeving en vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

Bijlage 4 Nader onderzoek bedrijven buiten plangebied

Boulevard 1945-500 Salland Oil

Tankstation (zonder LPG)

Een tankstation (zonder LPG) wordt volgens de Publicatie Bedrijven en milieuzonering ingedeeld in categorie 2 waarbij de volgende richtafstanden tot gevoelige functies worden gehanteerd:

Geur en geluid 30 m

Gevaar 10 m

De contouren voor de aspecten geluid en geur zijn binnen het plangebied gelegen. In het plangebied bevinden zich echter geen woningen of andere gevoelige functies binnen deze contouren.

Conclusie

Het bedrijf levert, gelet op het vorenstaande, geen knelpunt op voor het plangebied De Bothoven.

Bijlage 5 Onderzoek bestemmingsplan Polaroidterrein-Performance Factory

5.1.6 MILIEUHINDER VAN BEDRIJVEN EN INRICHTINGEN

In het kader van het bestemmingsplan "Polaroidterrein - Performance Factory" is onderzocht of de bestaande en beoogde toekomstige bedrijvigheid in het plangebied mogelijk van invloed is dan wel kan zijn op het woon- en leefklimaat in de wijken rondom het plangebied. Tevens is onderzocht of de beoogde toekomstige andere activiteiten binnen het concept 'The Performance Factory' mogelijk van invloed kunnen zijn op de bedrijfsvoering van 'Impossible BV'. Daarbij is primair gekeken naar de potentiële milieubelasting van het bedrijf 'Impossible BV' en de beoogde toekomstige andere activiteiten binnen het plangebied. Met het oog op de geplande komst van de Nationale Reisopera (NRO) naar het terrein van 'The Performance Factory' is tevens gekeken naar de potentiële milieubelasting van de NRO en of de komst van de NRO mogelijk van invloed kan zijn op de bedrijfsvoering van 'Impossible BV'.

De milieubelasting en de bijbehorende hindercontouren worden bepaald door verschillende ruimtelijk relevante milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Aan de hand van dossieronderzoek is met behulp van de in 2009 door de VNG uitgegeven publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" van het bedrijf 'Impossible BV' en van de Nationale Reisopera de milieucategorie bepaald en is beoordeeld in hoeverre de (bedrijfs)activiteiten in werkelijkheid een knelpunt opleveren in relatie tot de milieugevoelige functies en bestemmingen in de omgeving en of terugschaling mogelijk is.

5.1.6.1 MILIEUHINDER BEDRIJF 'IMPOSSIBLE BV'

'Impossible BV' is een fotochemisch productiebedrijf. De bedrijfsactiviteiten van een fotochemisch productiebedrijf worden in de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG ingedeeld in categorie 3.2, met een bijbehorende richtafstand voor het aspect geluid van 100 meter tot de gevel van woningen en andere milieugevoelige gebouwen en functies. Daarnaast zijn voor 'Impossible BV' ook de milieuaspecten stof, geur en gevaar van belang. Voor de aspecten geur en gevaar zijn de bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 meter tot de gevel van woningen en andere milieugevoelige gebouwen en functies. Voor het aspect stof zijn de bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter tot de gevel van woningen en andere milieugevoelige gebouwen en functies. Voor alle relevante milieuaspecten is bepaald wat de feitelijke milieuhinder is van de bedrijfsactiviteiten van 'Impossible BV'.

Geur

Ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van 'Impossible BV' treden geen relevante emissies op die kunnen leiden tot eventuele geuroverlast. Bovendien zijn binnen de richtafstand voor het aspect geur van 50 meter geen woningen of andere geurgevoelige functies gelegen. Gelet op het vorenstaande kan het aspect geur verder buiten beschouwing worden gelaten.

Stof

Het aspect stof is niet relevant omdat binnen het bedrijf geen activiteiten plaatsvinden waarbij stofemissies plaatsvinden. Binnen de richtafstand van 10 meter voor het aspect stof bevinden zich geen

woningen of andere gevoelige functies. Gelet op het vorenstaande kan het aspect stof verder buiten beschouwing worden gelaten.

Gevaar

Het aspect gevaar wordt bepaald door de opslag van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de striping machine.

Gevaarlijke stoffen

Ten behoeve van het productieproces van direct klaar fotocassettes werkt het bedrijf 'Impossible BV' met een aantal gevaarlijke stoffen (aceton en MEK) en met stikstofgas. Voor de gevaarlijke stoffen is een buitenopslag aanwezig. De capaciteit van de opslag is 200 liter aceton, 200 liter MEK en 200 liter afvalstof. Daarnaast is een opslagtank van stikstof aanwezig (5400 liter). Voor de opslag van gevaarlijke stoffen tot 10 ton dient op basis van de Publicatie Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. Binnen deze afstand bevinden zich geen woningen of andere milieugevoelige bebouwing.

Striping machine

De striping machine is recentelijk verplaatst van gebouw Zuidwest naar gebouw Noord. De striping machine is inpandig geplaatst waarbij de nodige voorzieningen ter voorkoming van explosiegevaar, brand, brandoverslag en doorslag zijn getroffen. Ten behoeve van de verplaatsing van de striping machine van gebouw Zuidwest naar gebouw Noord is een risicoscan uitgevoerd (Risico-quick-scan voormalig terrein van Polaroid, Hoge Bothofstraat 45 te Enschede, Lycens Milieu, Projectnummer: 20121101-A, status: Definitief, revisie 04 Datum: 26 november 2012). De rapportage is gericht op de risico's bij het functioneren van de striping machine in gebouw Zuidwest en het opslaan van gevaarlijke stoffen ten behoeve van de striping machine. In de rapportage wordt aangegeven dat een tweetal maatgevende scenario's van toepassing zijn te weten:

- Brandgevaar in combinatie met het gebruik van brandbare vloeistoffen.

Dit scenario omvat het volledig vrijkomen en vlam vatten van de aceton en MEK in de inkt. In dit scenario ontstaat na vrijkomen een plasbrand, het gevaarlijkste scenario. Geconcludeerd wordt dat de ontstane brand in het scenario waarbij aceton en MEK de oorzaak zijn, niet krachtig genoeg is om door te slaan van de ruimte met de striping machine naar een andere ruimte.

- Explosiegevaar bij het verdampen van brandbare vloeistoffen in de vrije ruimte.

Dit scenario omvat het volledig vrijkomen van alle brandbare vloeistof die in de striping machine aanwezig is. Geconcludeerd wordt dat de explosie grens met de gebruikte hoeveelheden niet gehaald wordt. Het gebruik van de striping machine is bij dit scenario inherent explosie veilig.

Conclusie aspect gevaar

Op basis van de rapportage van de risicoscan kan worden geconcludeerd dat het gebruik van de striping machine geen risico's voor de omgeving oplevert. Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect gevaar geen knelpunt oplevert voor de omgeving.

Geluid

De richtafstand voor het aspect geluid is 100 m. Dit betreft de richtafstand voor het omgevingstype "Rustige woonwijk". De omgeving van het bedrijf betreft echter geen rustige woonwijk maar een gemengd gebied. In het nabijheid van het bedrijf zijn andere bedrijven en voorzieningen aanwezig en gepland. Tevens is er in de nabijheid een spoorlijn gelegen. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kan conform de systematiek van de Publicatie "Bedrijven en milieuzonering" de richtafstand voor geluid met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 50 meter. Binnen deze richtafstand van 50 meter zijn geen woningen of andere geluidgevoelige functies aanwezig. Het bestemmingsplan "Polaroidterrein - Performance Factory" maakt het echter mogelijk dat zich binnen het plangebied ook geluidgevoelige functies, zoals bijvoorbeeld leslokalen, kunnen vestigen. Om te kunnen bepalen of de vestiging van geluidgevoelige functies in het plangebied toelaatbaar is, gelet op de bedrijfsvoering van 'Impossible BV', is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek worden beschreven in paragraaf 5.1.6.3 van deze toelichting.

Milieuhinder 'Impossible BV' ten opzichte van woningen buiten het plangebied

Buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Polaroidterrein - Performance Factory" zijn binnen 100 meter ten oosten, noorden en ten westen van het bedrijfsgebouw Noord, waarin 'Impossible BV' is gevestigd, geen woningen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied zijn binnen 100 meter van het bedrijfsgebouw Noord wel woningen aanwezig, waarvan de dichtstbijzijnde op ca. 90 meter afstand van gebouw Noord is gelegen. Onderstaand wordt de potentiële milieuhinder van 'Impossible BV' per milieuaspect getoetst.

Geur: De richtafstand voor het aspect geur is 50 meter. Binnen de richtafstand zijn geen woningen aanwezig;

Geluid: De richtafstand voor het aspect geluid is 100 meter. Op ca. 90 meter afstand zijn woningen aanwezig. De omgeving van het bedrijf betreft echter geen rustige woonwijk maar een gemengd gebied. In het nabijheid van het bedrijf zijn andere bedrijven en voorzieningen aanwezig en gepland. Tevens is er in de nabijheid een spoorlijn gelegen. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kan conform de systematiek van de Publicatie "Bedrijven en milieuzonering" de richtafstand voor geluid met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 50 meter. Binnen deze richtafstand van 50 meter zijn geen woningen aanwezig;

Gevaar: De richtafstand voor het aspect gevaar is 50 meter. Binnen de richtafstand zijn geen woningen aanwezig;

Stof: De richtafstand voor het aspect stof is 10 meter. Binnen de richtafstand zijn geen woningen aanwezig.

Milieuhinder 'Impossible BV' ten opzichte van andere milieugevoelige functies buiten het plangebied

Buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Polaroidterrein - Performance Factory" zijn binnen 100 meter van het bedrijfsgebouw Noord, waarin 'Impossible BV' is gevestigd, alleen aan de noordkant

andere functies dan woningen aanwezig. Het betreft een fitnesscentrum en een gezondheidscentrum. Dit zijn geen milieugevoelige functies en het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Laares 2003" maakt het ook niet mogelijk dat er binnen de hindercontour van het voormalige Polaroid woningen of andere milieugevoelige functies kunnen worden gerealiseerd. Aangrenzend hieraan is op minder dan 100 meter van het bedrijfsgebouw van 'Impossible BV' een braakliggend terrein aanwezig. Op dit terrein is op termijn de realisatie van woningen en mogelijk ook andere milieugevoelige functies voorzien. Dit kan alleen indien de feitelijke geluidscontour van 'Impossible BV' kan worden teruggebracht tot maximaal 50 meter.

5.1.6.2 MILIEUHINDER NATIONALE REISOPERA

De Nationale Reisopera is een bedrijf met verblijfs-, oefen-, opslag- en werkruimten annex machinale hout- en metaalbewerking (voor vervaardiging van decors) t.b.v. een opera- en orkestgezelschap.

Normafstanden:

Geur: 30 m

Stof: 30 m

Geluid: 50 m

Gevaar: 10 m

Geur: Ten gevolge van de werkzaamheden in de schilderswerkplaats en de bedrijfskeuken kunnen geuremissies optreden. Ter voorkoming van geuroverlast dienen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer maatregelen te worden genomen (voldoende hoogte, afvoer van dampen en dergelijke). Indien wordt voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit dan zal er geen sprake zijn van geuroverlast.

Stof: Voor stofoverlast hoeft niet te worden gevreesd. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer dient er ten behoeve van de machinale houtbewerking een stofafscheidingsinstallatie (met filterinstallatie) aanwezig te zijn.

Geluid: De richtafstand voor het aspect geluid is 50 m. Dit betreft de richtafstand voor het omgevingstype "Rustige woonwijk". De omgeving van het bedrijf betreft echter geen rustige woonwijk. In het nabijheid van het bedrijf zijn andere bedrijven en voorzieningen gelegen. Tevens is er in de nabijheid een spoorlijn gelegen. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kan conform de systematiek van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' de richtafstand voor geluid met één stap worden teruggebracht tot een afstand van 30 m. Op de inrichting is het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. In dit besluit zijn geluidsnormen opgenomen. Als aan deze geluidsnormen wordt voldaan kan er van worden uitgegaan dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.

Gevaar: Er zal een beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen binnen het bedrijf worden opgeslagen. Gevaarlijke stoffen dienen in een speciale opslagvoorziening op grond van de richtlijn PGS 15 Opslag gevaarlijke stoffen in emballage te worden opgeslagen. Indien hieraan wordt voldaan zijn er geen externe veiligheidsrisico's.

Conclusie

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de feitelijke milieuhinder van de Nationale Reisopera vergelijkbaar is met die van een bedrijf in milieucategorie 2. Omdat de categorie-indeling niet wordt bepaald door het aspect gevaar kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de Nationale Reisopera in de onmiddellijke omgeving van woningen zonder meer aanvaardbaar kan worden geacht. Uitgaande van de in de planregels van dit bestemmingsplan van toepassing verklaarde Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging gaat het hierbij om bedrijfsactiviteiten die vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die zijn ingedeeld in categorie A.

Milieuhinder Nationale Reisopera ten opzichte van het bedrijf 'Impossible BV'

De bedrijfsactiviteiten van de Nationale Reisopera, met inbegrip van de in de toekomst mogelijk binnen het complex van de Nationale Reisopera te realiseren gastenverblijven voor zangers en acteurs, zijn niet aan te merken als milieu- en/of geluidgevoelig. Er is dan ook geen sprake van een mogelijke belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf 'Impossible BV'.

Milieuhinder Nationale Reisopera ten opzichte van woningen buiten het plangebied

Buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Polaroidterrein - Performance Factory" zijn binnen 50 meter van het bedrijfsgebouw Zuid, waarin de komst van de Nationale Reisopera is voorzien, alleen aan de zuidkant woningen aanwezig. De dichtstbijzijnde woningen zijn op ca. 20 meter afstand van bedrijfsgebouw Zuid gelegen.

Milieuhinder Nationale Reisopera ten opzichte van andere milieugevoelige functies buiten het plangebied

Buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Polaroidterrein - Performance Factory" zijn binnen 50 meter van het bedrijfsgebouw Zuid, waarin de komst van de Nationale Reisopera is voorzien, geen andere functies dan woningen aanwezig.

5.1.6.3 AKOESTISCH ONDERZOEK WET MILIEUBEHEER

Uit het akoestisch onderzoek (akoestisch onderzoek herbestemming voormalig Polaroidterrein, rapport nr. 4131306.R01 d.d. 20 februari 2014) blijkt dat niet op alle omliggende woningen kan worden voldaan aan de richtwaarden uit de Geluidnota Enschede. Alleen voor de activiteiten binnen het bedrijfsgebouw Noordwest is aangetoond dat op de omliggende woningen aan de van toepassing zijnde richtwaarde kan worden voldaan. Voor de activiteiten in de bedrijfsgebouwen Noord, Oost en Zuid is de geluidbelasting hoger dan de richtwaarde. Wel kan in deze gevallen worden voldaan aan de maximale waarde van 55 dB(A) die de Geluidnota Enschede hanteert. Bij de oprichting van nieuwe bedrijven of de vestiging van nieuwe functies, dan wel bij uitbreiding van het bestaande fotochemisch productiebedrijf, zal dan een maatwerkvoorschrift in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer benodigd zijn. Dit geldt ook voor de eventuele vestiging van geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied. De geluidbelasting als gevolg van alle activiteiten binnen het plangebied (incl. parkeren) op de omliggende woningen bedraagt ten hoogste 57 dB(A). Omdat het reguliere wegverkeer op dit maatgevende punt 63

dB bedraagt is aangetoond dat het reguliere wegverkeer maatgevend is ten opzichte van de activiteiten binnen het plangebied.

5.1.6.4 MILIEUHINDER OVERIGE ACTIVITEITEN 'THE PERFORMANCE FACTORY'

De overige activiteiten binnen het concept 'The Performance Factory' hebben naar verwachting hoofdzakelijk een feitelijke milieuhinder die vergelijkbaar is met maximaal categorie 2 uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', met bijbehorende richtafstand van 30 meter tot woningen en andere milieugevoelige functies. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen op minder dan 20 meter uit de grens van het plangebied. Bedrijfsactiviteiten uit de categorieën 1 en 2 zijn in beginsel zonder meer aanvaardbaar in de directe omgeving van woningen, mits de categorie-indeling niet bepaald wordt door het aspect gevaar. Een enkele activiteit zal een potentiële milieuhinder hebben die vergelijkbaar is met categorie 3.1 uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', met bijbehorende richtafstand van 50 meter tot woningen en andere milieugevoelige functies. Deze activiteiten zijn toegestaan in de directe omgeving van woningen als de feitelijke milieuhinder naar aard en omvang vergelijkbaar is met die van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2. Uitgaande van de in de planregels van dit bestemmingsplan van toepassing verklaarde Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging gaat het hierbij om bedrijfsactiviteiten en functies die vergelijkbaar zijn met bedrijfsactiviteiten die zijn ingedeeld in de categorieën A en B.

Parkeerdek

Het parkeerdek op gebouw Oost is geen inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer, het parkeerdek is echter wel openbaar toegankelijk. Daarom is in het akoestisch onderzoek (akoestisch onderzoek herbestemming voormalig Polaroidterrein, rapport nr. 4131306.R01b d.d. 11 maart 2014) ook de geluidsbelasting van het parkeerdek op de omliggende woningen onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van het parkeerdek 7 tot 8 dB onder de geluidsbelasting van het heersende verkeerslawaai ligt en daarmee niet maatgevend is.