

ONDERWERP

Memo bedrijf- en milieuzoneringen woningbouwontwikkeling Joan Coststraat

DATUM

2 maart 2022

PROJECTNUMMER

30074371

ONZE REFERENTIE

D10051407:0

VAN

Robin Wientjes, Julia Cramwinckel

1. Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen bij, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden hebben betrekking op een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Deze indicatieve afstanden lopen op per categorie. Deze richtafstanden zijn dus afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied). Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

2. Het voornemen

Slokker Vastgoed is voornemens om aan de Joan Coststraat in Enschede woningbouw te realiseren. De Joan Coststraat ligt in de wijk Boddenkamp. Boddenkamp wordt omgrensd door de Deurningerstraat, Hengelosestraat, Tubantiasingel en de Boddenkampsingel. De Boddenkamp wordt door de Hengelosestraat in twee delen gedeeld:

- het noordoostelijk deel: voornamelijk wonen en recreëren
- het zuidwestelijk deel: voornamelijk commercie en onderwijs

Het plangebied ligt in het noordoostelijke deel waar voornamelijk gewoond en gerecreëerd wordt. Recreëren kan in het Gerrit Jan van Heekpark die grenst aan de Boddenkampsingel, waar de Joan Coststraat op uit komt. Het plangebied voor de woningbouwontwikkeling beslaat een oppervlakte van ongeveer 0,62 ha. Het terrein is op dit moment braakliggend met groene begroeiing. Het voornemen van Slokker Vastgoed is om in totaal zestien vrijstaande woningen te ontwikkelen (zie figuur 1). Om de woningen planologisch mogelijk te maken wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1: Verkavelingsplan voor de 16 woningen aan de Joan Coststraat.

3. Analyse

Bij nieuwe bestemmingen dient beoordeeld te worden of er geen hinder kan ontstaan voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook dient beoordeeld te worden of de voorgenomen ontwikkeling geen hinder veroorzaakt voor de functie binnen de bestaande omgeving. Om dit te bepalen is gebruik gemaakt van de VNG richtlijn Bedrijven en milieuzonering. In deze richtlijn zijn per inrichting voor verschillende hinderaspecten richtafstanden opgenomen ten opzichte van gevoelige objecten (zoals woningen). Deze gaan uit van de afstanden die gemiddeld bij een nieuwe ontwikkeling in acht dienen te worden genomen.

Een woning is een gevoelig object. Bij ontwikkeling van een woning is het van belang om te toetsen of er voldoende afstand wordt gehouden van de inrichtingen die mogelijke hinder kunnen veroorzaken. De richtafstand dient gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van het gevoelige object, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Er wordt dus niet gemeten vanaf het bedrijfspand, maar vanaf de grens van het bestemmingsvlak. Er bestaat immers altijd een mogelijkheid dat een bedrijf zijn werkzaamheden uitbreidt en hiermee ook de bedrijfsbebouwing wordt vergroot.

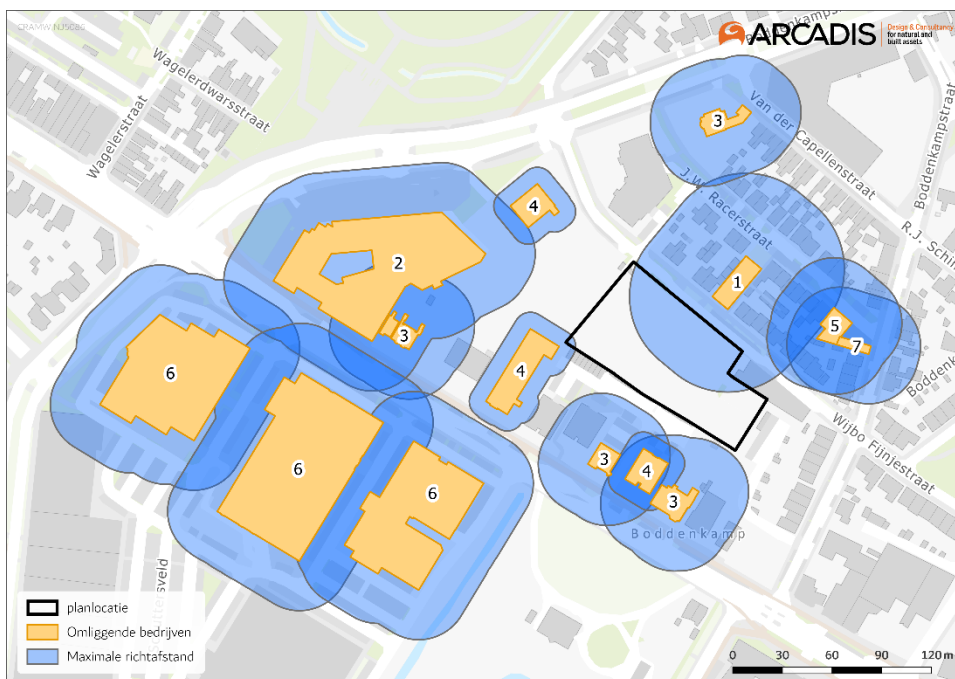
Het plangebied ligt in een gemengd gebied. In de wijk staan voor een grootdeel woningen, maar er is ook ruimte voor andere functies. Andere functies zijn een textielwaren vervaardigingsbedrijf, autogarage, gemengde functies, kantoren, detailhandel, kleinschalige bedrijven en specifiek op een locatie een horecalocatie en fitnesscentrum. Deze functies zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Boddenkamp 2018 (vastgesteld op 8 april 2018) en het bestemmingsplan Schuttersveld dat nog in ontwerp is (16 december 2021). In onderstaande tabel worden de verschillende soorten inrichtingen weergegeven met de daarbij geldende maximale milieucategorieën en afstanden tot gevoelige objecten.

Omschrijving bedrijf	Categorie	Grootste afstand in meter
1. Vervaardiging van textielwaren	3.1	50 meter (geluid)
2. Autoservicebedrijven (Autowasserijen, Reparatie- en servicebedrijven)	2	30 meter (geluid)
3. Gemengd:		
- Kantoren	1	10 meter (geluid)
- Maatschappelijk	2	30 meter (geluid)
4. Kantoren	1	10 meter (geluid)
5. Detailhandel	2	30 meter (geluid)

6. Woonplein		
- Horeca	1	10 meter (geluid)
- Detailhandel	2	30 meter (geluid)
- Fitnesscentra	2	30 meter (geluid)
7. Bedrijf	2	30 meter (geluid)

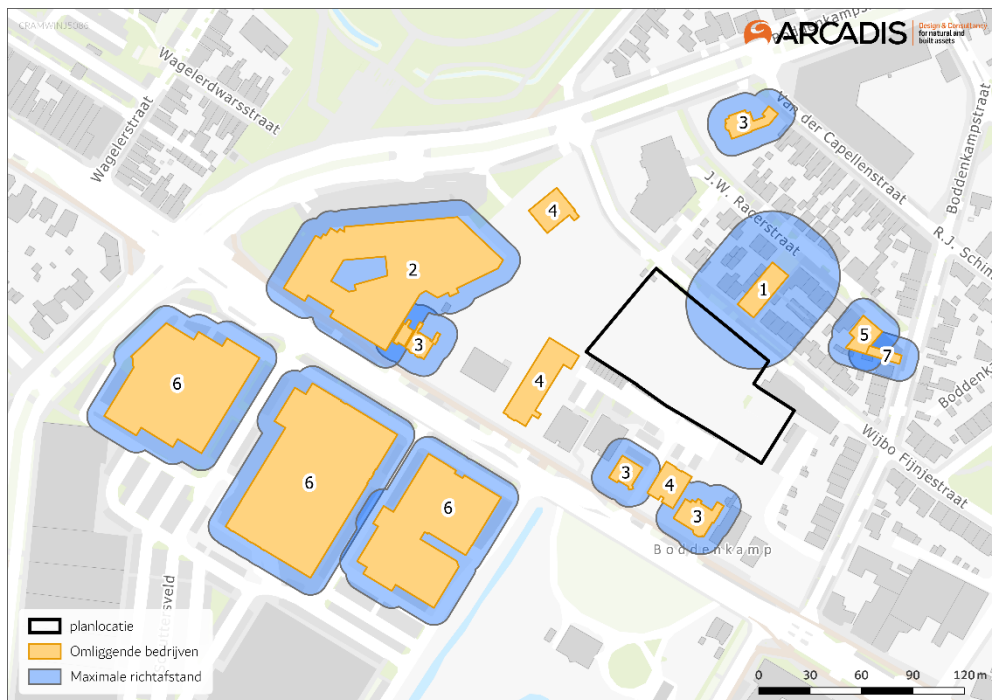
Tabel 1: Omliggende bedrijven met maximale milieucategorie en benodigde afstand tot een gevoelig object.

Als de richtafstanden worden aangehouden zoals in tabel 1 aangegeven, valt de woningbouwlocatie binnen de richtafstand die gehanteerd moet worden tot de inrichting 'vervaardiging van textielwaren'. Dit is weergegeven in figuur 2. Echter, doordat er sprake is van een omgeving die aan te merken is als "gemengd gebied", kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het begrip "gemengd gebied" wordt gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie in een gebied met een matige tot sterke functiemenging.



Figuur 2: De inrichtingen rondom de planlocatie Joan Coststraat - de nummer corresponderen met de nummers uit tabel 1.

De invloed van het verlagen van de richtafstanden met één stap, omdat het plangebied in een gemengd gebied is gelegen, is te zien in figuur 3. Hierin worden de richtafstanden weergegeven die dan gelden. Voor de inrichting 'vervaardiging van textielwaren' geldt er dan nog een richtafstand van 30 meter. Bij een richtafstand van 30 meter valt de milieucontour van de bestaande inrichting 'vervaardiging van textielwaren' nog steeds binnen het plangebied. Op deze locatie zijn ook woningen voorzien.



Figuur 3: De inrichtingen rondom de planlocatie Joan Coststraat met de richtafstanden één stap verlaagd.

In de huidige situatie in de wijk grenzen er echter ook al woningen aan de inrichting 'vervaardiging van textielwaren' (te Joan Coststraat 36). Hieruit zou opgemaakt kunnen worden dat de inrichting geen grote milieuhinder veroorzaakt en er een goed woon- en leefklimaat is geborgd. In het huidige bestemmingsplan Boddenkamp 2018 (vastgesteld op 8 april 2018) wordt op deze situatie specifiek ingegaan in hoofdstuk 5 (paragraaf 5.1.2.). Hierover wordt aangegeven dat er van oorsprong een bedrijf in textielvervaardiging is gevestigd aan de Joan Coststraat. Dit is een bedrijf dat op basis van de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" is ingeschaald in categorie 3.2. Om te voorkomen dat andere bedrijven uit deze categorie zich hier kunnen vestigen, is voor het bedrijf een specifieke bestemming opgenomen. Op basis van het bestemmingsplan geldt voor de overige bedrijven dat activiteiten tot en met categorie 2 zijn toegestaan. Deze categorie is verenigbaar met de woonomgeving in het plangebied. Ook bedrijven en instellingen in de omgeving zijn verenigbaar met de functies in het plangebied. Deze situatie zou ook geprojecteerd kunnen worden op de situatie van de te ontwikkelen woningbouw. Vanuit deze redeneerlijn zou de voorgenomen ontwikkeling ook toegestaan kunnen worden.

4. Conclusie

Wanneer uit wordt gegaan van de minimale contouren van de omliggende bedrijven (bij een gemengd gebied) ligt de woningbouwlocatie binnen de milieucontour van de inrichting 'vervaardiging van textielwaren'. Hierdoor zou het noodzakelijk zijn om nader onderzoek uit te voeren, om aan te tonen dat er geen overmatige hinder plaatsvindt. Echter vanwege de huidige situatie, waarbij er al woningen om de inrichting heen zijn gebouwd, wordt geadviseerd om in gesprek met de gemeente te gaan over deze specifieke locatie. Mogelijk kan er in gemotiveerd afgeweken worden van de richtlijnen, in overleg met de gemeente. Voor de motivatie kan dezelfde redeneerlijn worden gebruikt als in het bestemmingsplan Boddenkamp 2018.