



BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

DEELGEBIED 1 OOSTEINDEDRIEHOEK TE AALSMEER

Opdrachtgever:

Roosdom Tijhuis

Projectnr:

RSD002-0001

Datum:

14 april 2023

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

DEELGEBIED 1 OOSTEINDEDRIEHOEK TE AALSMEER

Opdrachtgever:	Roosdom Tijhuis
Projectnr:	RSD002-0001
Rapportnr:	20230414-RSD002-RAP-BMZ-QS 2.0
Status:	Definitief
Datum:	14 april 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2023 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
JSCHU

Verificatie:
BDEC

Validatie:
PKAA



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	SITUATIE	5
3	BEOORDELING	7
3.1	Bedrijven en milieuzonering	7
3.2	Omgevingstype en milieucategorie.....	8
3.3	Richtafstanden vanuit de omgeving.....	8
3.4	Richtafstanden vanuit het plangebied	9
3.5	Nadere beschouwing richtafstanden	9
4	CONCLUSIE.....	1

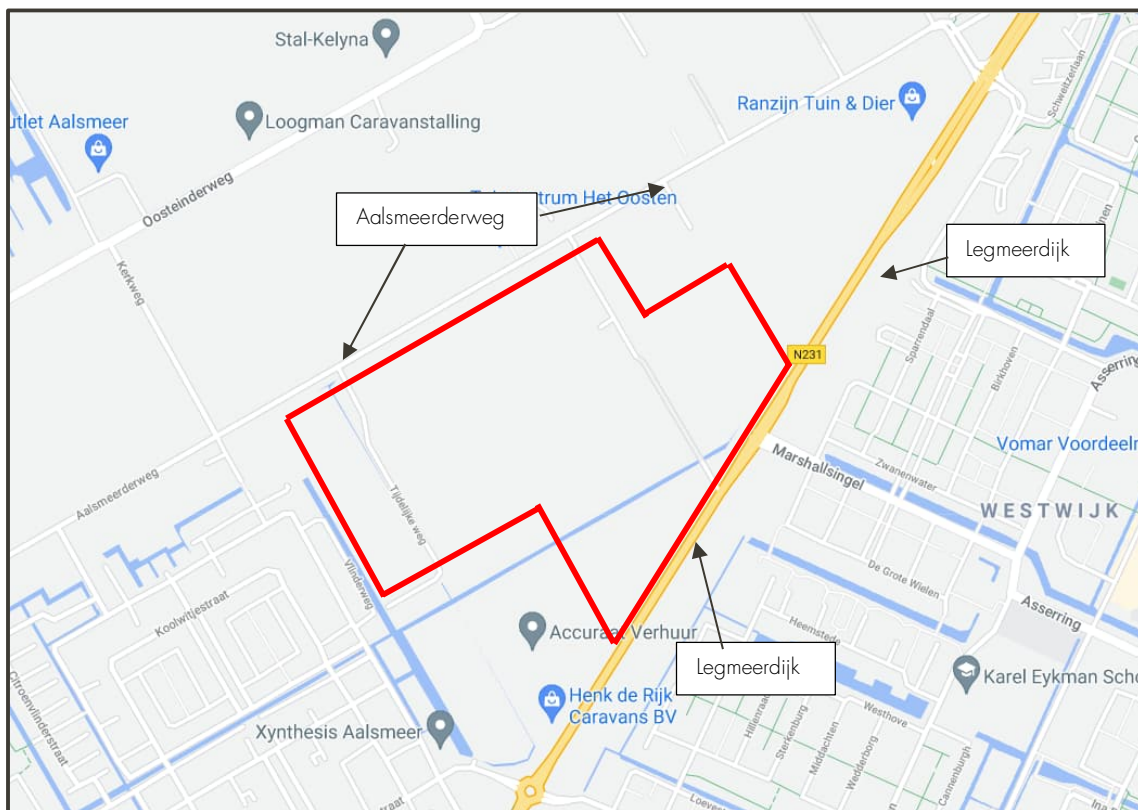
1 INLEIDING

In opdracht van Roosdom Tijhuis is door Kragten een beoordeling uitgevoerd naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van deelgebied 1 van de Oosteindedriehoek te Aalsmeer. Het plan is gelegen tussen de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg, en wordt getransformeerd tot een nieuwe woonwijk met maximaal 853 woningen en een basisschool met naschoolse en kinderopvang, een gymzaal en verschillende maatschappelijke functies (Integraal Kindcentrum).

Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt in deze quickscan beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. Indien niet voldaan wordt aan de richtafstanden wordt aangegeven voor welke delen van het plan niet wordt voldaan en voor welke milieuaspecten. Tot slot zal in dat geval ook worden aangegeven voor welke delen vervolgonderzoek noodzakelijk is om te bepalen of en onder welke voorwaarden inpassing van het plan is te realiseren.

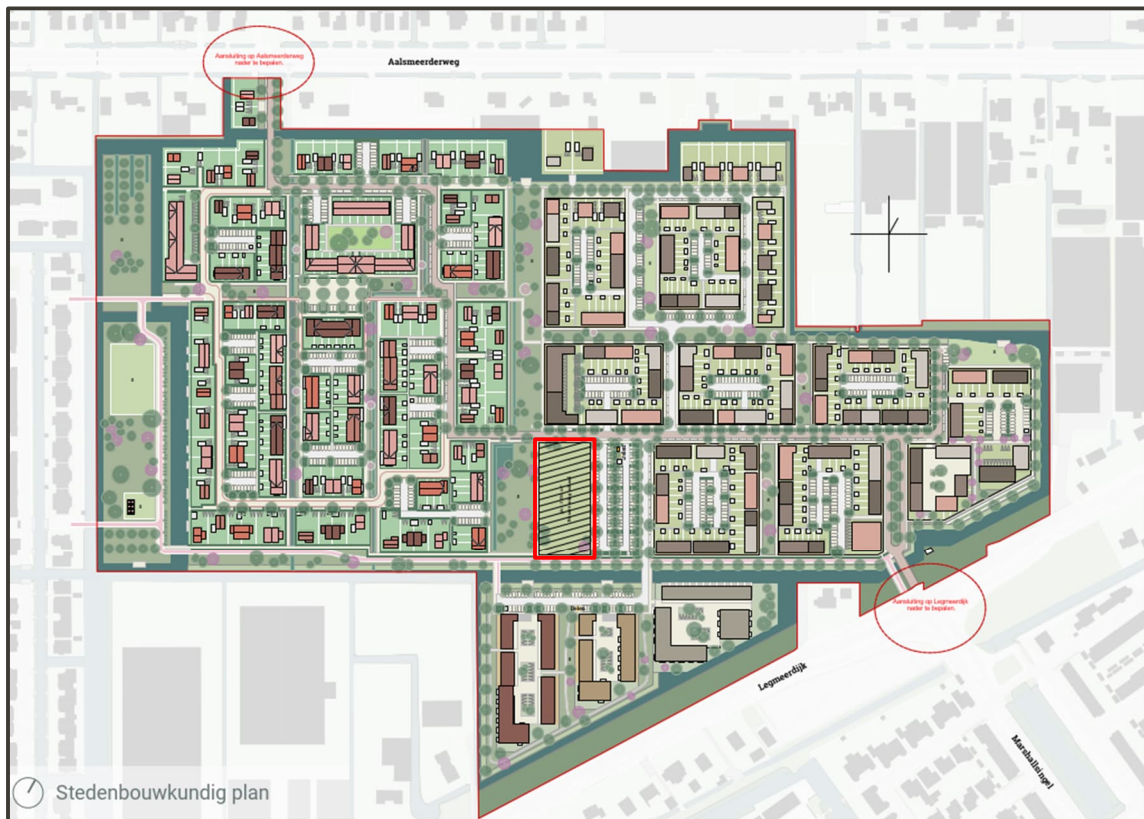
2 SITUATIE

Het plangebied is gelegen tussen de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg te Aalsmeer. De omgeving van het plangebied bestaat uit verschillende bestemmingen, waaronder wonen, bedrijf, agrarisch, detailhandel en maatschappelijk. Onderstaand is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1 Globale ligging plangebied (rood kader)

Het plan betreft de nieuwbouw van grondgebonden woningen, appartementen en een schoolgebouw. In afbeelding 2 is de verkaveling van het plan weergegeven.



Afbeelding 2 Verkeersdriehoek van het plangebied [bron: Oosteindedriehoek – Stedenbouwkundig plan, deelgebied 1 Aalsmeer d.d. november 2022] met beoogde ligging Integraal Kindcentrum c (rood kader)

3 BEOORDELING

3.1 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009), geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied". Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. De te onderscheiden omgevingstypen worden onderstaand nader getypeerd.

Rustige woonwijk en een rustig buitengebied

"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stilte gebied of een natuurgebied."

Gemengd gebied

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

In de tabel 1 zijn de relevante richtafstanden opgenomen zoals deze in de VNG publicatie worden geadviseerd.

Tabel 1 Richtafstanden¹ conform VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten; geur, stof, geluid en gevaar, bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie, wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

¹ De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

3.2 Omgevingstype en milieucategorie

De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door woonfuncties, diverse bedrijvigheid en agrarische functies, waardoor de omgeving als 'gemengd gebied' is te karakteriseren². De richtafstanden mogen bij dit omgevingstype verminderd worden met één afstandsstap, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het plan voorziet in een woonbestemming voor woningen en appartementen, en een maatschappelijke bestemming. In het vigerende bestemmingsplan geldt voor het onderhavige plangebied de bestemming Agrarisch - Tuinbouw. Woningen en maatschappelijke functies zijn hier niet (zonder meer) toegestaan.

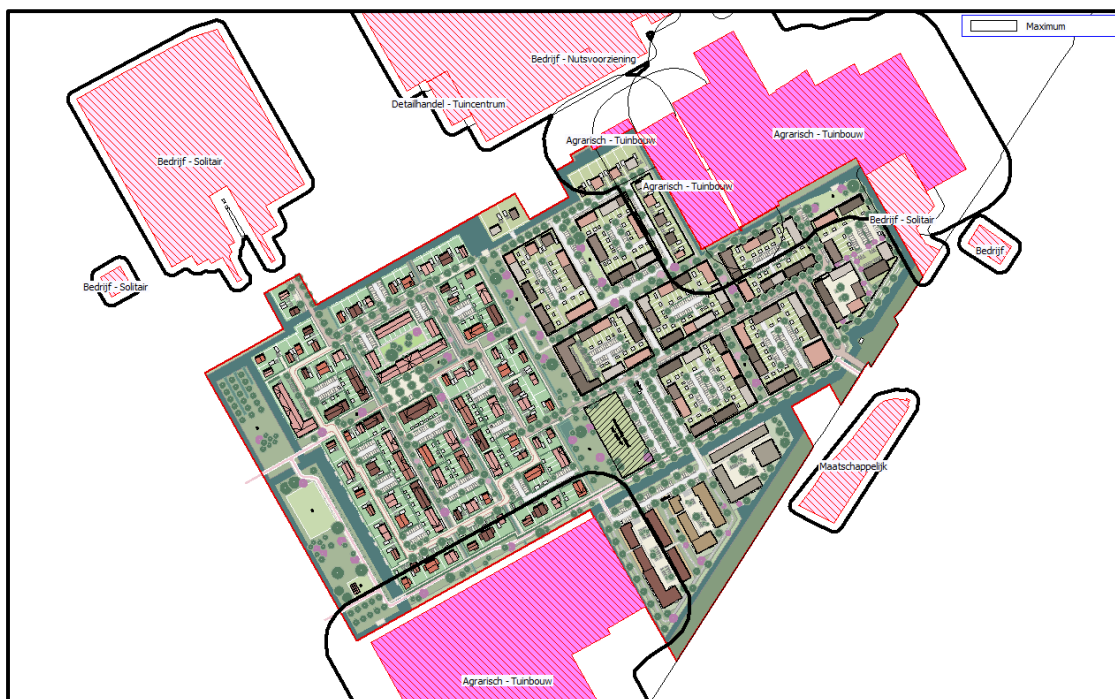
In deze quickscan worden de richtafstanden vanuit de omgeving (ten behoeve van de realisatie van de woningen en de school binnen het plangebied) beschouwd.

3.3 Richtafstanden vanuit de omgeving

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen gelden in de omgeving van het plangebied de volgende (relevante) bestemmingen:

- Agrarisch - Tuinbouw (A-TB)
- Bedrijf – Solitair
- Wonen - Lintbebouwing

In afbeelding 3 zijn de relevante bestemmingen (met uitzondering van Wonen) in de omgeving van het plangebied weergegeven. Tevens zijn de richtafstanden behorende bij deze bestemmingen weergegeven. De positionering van (de woningen c.q. woonbestemmingen binnen) het plangebied is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en maximale mogelijkheden (op basis van de verbeelding en de planregels).



Afbeelding 3 Ligging plangebied en bestemmingen in de omgeving

² In het de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan (Landelijk Gebied Oost van gemeente Aalsmeer; vastgesteld d.d. 09-12-2015) is opgenomen dat in het plangebied sprake is van een matige tot sterke functiemenging van wonen met agrarische en andere bedrijvigheid, veelal gelegen aan de achterzijde van de woonlinten. Het plangebied is derhalve gekenmerkt als gemengd gebied.

Aan de gearceerde gebieden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende functie toegekend:

- Agrarisch - Tuinbouw: voor deze functie is een max. milieucategorie 3.2³ gehanteerd, verminderd met een stap.
- Bedrijf - Nutsvoorziening: voor deze functie is een max. milieucategorie 3 gehanteerd, verminderd met een stap.
- Bedrijf - Solitair: voor deze functie is een max. milieucategorie 2⁴ gehanteerd, verminderd met een stap.
- Bedrijf: voor deze functie is een max. milieucategorie 2⁵ gehanteerd, verminderd met een stap.
- Detailhandel - Tuincentrum: voor deze functie is een max. milieucategorie 2 gehanteerd, verminderd met een stap.
- Maatschappelijk: voor deze functie is een max. milieucategorie 2 gehanteerd, verminderd met een stap.

Uit afbeelding 3 blijkt dat een deel van de woningen binnen het plangebied zijn geprojecteerd binnen de richtafstanden van de gronden met bestemming Agrarisch - Tuinbouw. De woningen binnen het plangebied zijn niet gelegen binnen de richtafstanden van de gronden met overige relevante (bedrijfs)bestemmingen.

3.4 Richtafstanden vanuit het plangebied

In het plan is een Integraal Kindcentrum (IKC) voorzien met ruimte voor een basisschool met naschoolse en kinderopvang, een gymzaal en verschillende maatschappelijke functies. Voor deze voorziening is in het plangebied een perceel van circa 3.550 m² met de bestemming Maatschappelijk gereserveerd.

Bij het planologisch toestaan van bedrijvigheid dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden naar de omliggende gevoelige bestemmingen. De invloed van de maatschappelijke bestemming op zowel de nieuwe woningen binnen het plangebied als bestaande woningen in de directe omgeving hiervan is afhankelijk van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In artikel 4 Maatschappelijk is aangegeven:

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kinderdag- en buitenschoolse opvang;
- c. Kiss & Ride en parkeren;

[...]

Uit de VNG-publicatie blijkt dat maatschappelijke voorzieningen in milieucategorie 1 of 2 vallen, hetgeen resulteert in een richtafstand van maximaal 10 meter voor gemengd gebied. Er zijn geen bestaande woningen gelegen binnen deze afstand. Voor de nieuwe woningen is rekening gehouden met deze afstand.

3.5 Nadere beschouwing richtafstanden

De weergegeven contouren worden bepaald door het meest relevante milieuaspect. De milieuaspecten die ten grondslag liggen aan de gestelde richtafstanden betreffen geur, stof, geluid en gevaar. Bij de uitwerking van de woonbestemming binnen het plangebied dienen de milieuhygiënische randvoorwaarden voortkomend uit de vergunde rechten van de planologisch mogelijke bedrijven worden gerespecteerd.

Voor de gronden met bestemming Agrarisch - Tuinbouw, waarvan de richtafstanden reiken tot over (een aantal woningen binnen) het plangebied, is uitgegaan van milieucategorie 3.2 op basis van een champignonkwekerij

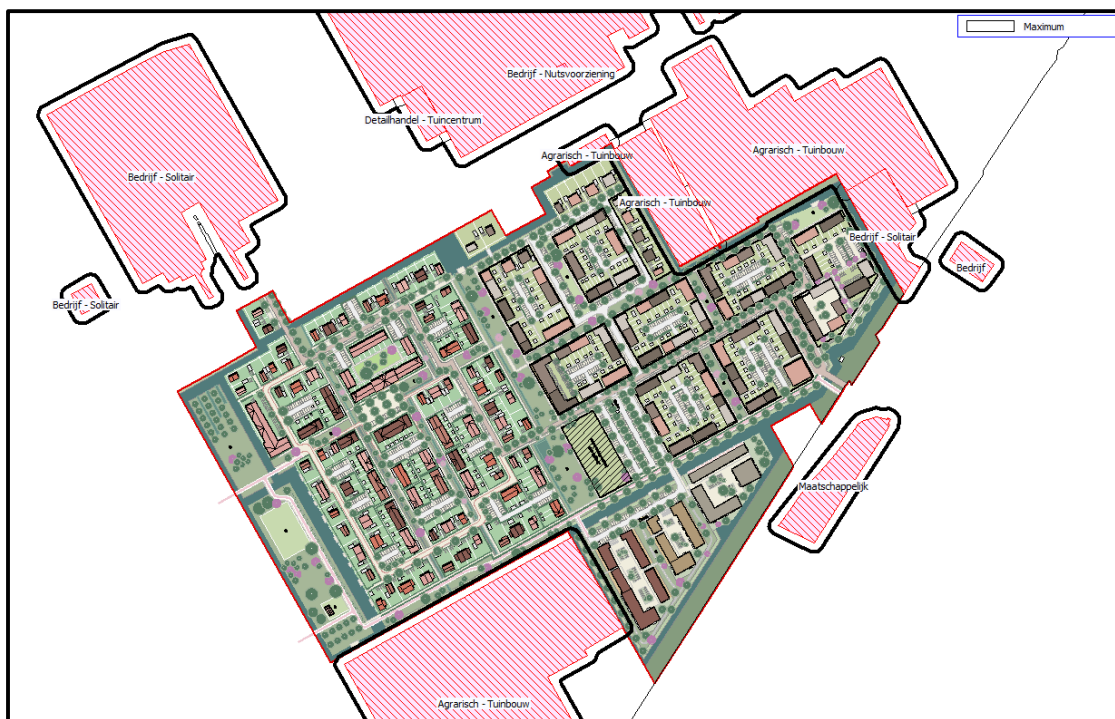
³ Op basis van de mogelijkheid tot vestiging van een champignonkwekerij met mestfermentatie

⁴ Op basis van de bestemming van de gronden voor de bedrijfsuitoefening overeenkomstig de bedrijfscategorieën 1 en 2 als aangegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van deze planregels

⁵ Op basis van de bestemming van de gronden voor bedrijfsactiviteiten van bedrijven die behoren tot de categorieën 1 en 2 uit de van deze planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten

met mestfermentatie. Gezien de ligging van de gronden met deze bestemming ten opzichte van bestaande woningen c.q. woonbestemmingen (op minder dan de richtafstand van 50 meter voor gemengd gebied) worden deze gronden reeds begrensd door de aanwezige woningen. Het is in de huidige situatie planologisch derhalve niet mogelijk ter plaatse van deze gronden een tuinbouwbedrijf met milieucategorie 3.2 te exploiteren. Voor de gronden met de bestemming Agrarisch – Tuinbouw kan daarom worden uitgegaan van een maximale milieucategorie 2, te verminderen met 1 stap. Het is niet aannemelijk dat mestfermentatie plaats zal vinden en is derhalve een eventuele toekomstige invulling van de bedrijfspercelen middels een champignonkwekerij met mestfermentatie in de huidige situatie al niet mogelijk.

In afbeelding 4 zijn de richtafstanden, uitgaande van de maximale milieucategorie 2 voor de bestemmingen Agrarisch - Tuinbouw, verminderd met een stap, en het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat de geprojecteerde woningen c.q. woonbestemmingen binnen het plangebied niet gelegen zijn binnen de richtafstanden van de bestemming Agrarisch - Tuinbouw. Een aanvaardbaar leefklimaat wordt hiermee gegarandeerd. Bovendien worden de bestaande bedrijven c.q. (bedrijfs)bestemmingen niet in hun ontwikkelingen beperkt door realisering van dit plan.



Afbeelding 4 Ligging plangebied en bestemmingen in de omgeving; geen mestfermentatie)

4 CONCLUSIE

In opdracht van Roosdom Tijhuis is door Kragten een beoordeling uitgevoerd naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van deelgebied 1 van de Oosteindedriehoek te Aalsmeer. Het plan is gelegen tussen de Legmeerdijk en de Aalsmeerderweg, en omvat de realisatie van woonfuncties en een basisschool met naschoolse en kinderopvang, een gymzaal en verschillende maatschappelijke functies (Integraal Kindcentrum)..

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. Binnen het plangebied wordt wonen mogelijk gemaakt. Op basis van de functies in de omgeving is sprake van een gemengd gebied.

Uit de beoordeling blijkt dat een deel van de woningen binnen het plangebied geprojecteerde zijn binnen de richtafstand van de gronden van de bestemming Agrarisch - Tuinbouw. De woningen binnen het plangebied zijn niet gelegen binnen de richtafstanden van de gronden met overige relevante (bedrijfs)bestemmingen.

De bestaande woningen in de directe omgeving zijn niet gelegen binnen de richtafstand van het binnen het plangebied gelegen perceel met maatschappelijke bestemming (gereserveerd voor een Integraal Kindcentrum). Tevens is voor de nieuwe woningen rekening gehouden met deze afstand.

Voor bestemming Agrarisch – Tuinbouw, waarvan de richtafstanden reiken tot over een aantal woningen binnen het plangebied, is uitgegaan van milieucategorie 3.2 op basis van een champignonkwekerij met mestfermentatie. Deze gronden worden echter begrensd door bestaande woningen waardoor op deze gronden geen sprake kan zijn van activiteiten in milieucategorie 3.2. Voor deze gronden kan dan ook worden uitgegaan van een maximale milieucategorie 2. De geprojecteerde woningen binnen het plangebied liggen dan niet binnen de richtafstanden van de bestemming Agrarisch – Tuinbouw. Een aanvaardbaar leefklimaat wordt hiermee gegarandeerd. Bovendien worden de bestaande bedrijven c.q. (bedrijfs)bestemmingen niet in hun ontwikkelingen beperkt door realisering van dit plan.