



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Notitie Bedrijfszoning

Woonarken Oosteinderweg 319 Aalsmeer

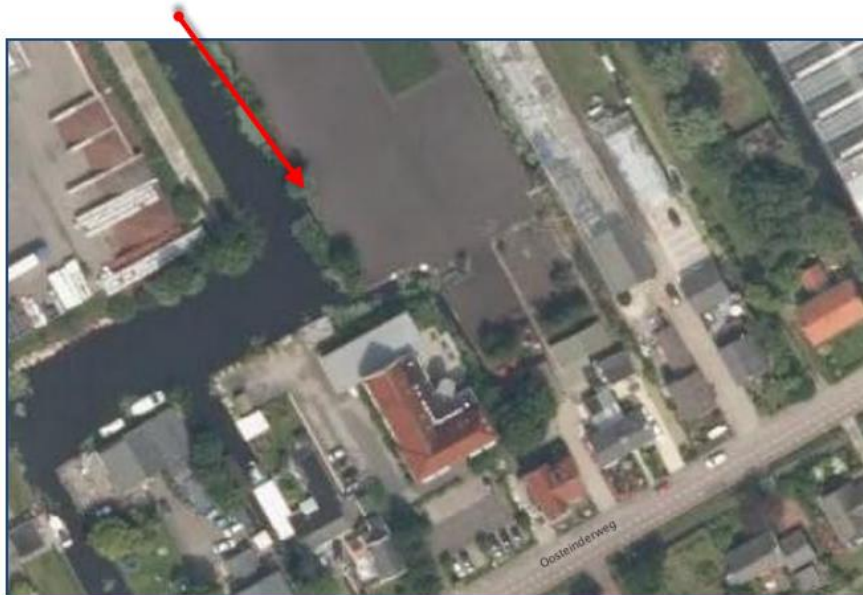
Februari 2016

Lithoijensedijk 12 5396 NE Lithoijen (oss) 0412-48 48 22

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

1 Aanleiding

Aan Pasmaat advies is verzocht om een notitie te maken omtrent bedrijfszoning voor het ontwikkelen van twee woonarken op het perceel Oosteinderweg 319 te Aalsmeer. Hieronder is het plangebied aangeduid met een rode peil:



Woonarken worden op dezelfde wijze beschermd als gewone woningen. Om deze reden is het van belang om te beoordelen of een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners kan worden gegeven en of eventuele bedrijvigheid niet zal worden beperkt. Voorts is een goede ruimtelijke ordening van belang:

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering';
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

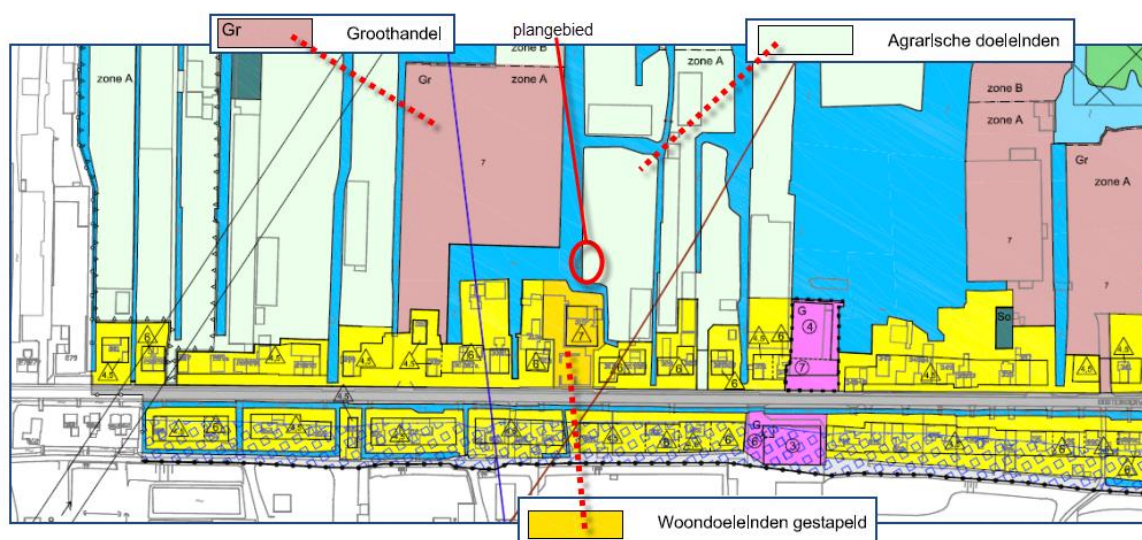
Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de **richtafstanden** opgenomen. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

De situatie rond het plangebied is beoordeeld naar aanleiding van de planologisch (bestemde) situatie als ook de feitelijke situatie. Deze zijn echter gelijk.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Oosteinderweg e.o. 2005” dat is vastgesteld op 21 september 2006. Derhalve is dit plan vastgesteld voordat de VNG-richtlijnen golden die nu nog van toepassing zijn (2009). Dit is nagenoeg niet van belang, tenzij sprake is van bedrijvigheid op kortere afstand die deze VNG-richtlijnen bevatten. Hieronder is het plangebied weergegeven op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan. Daarbij is ook de relevante bedrijvigheid aangeduid, wat met name het groothandelsbedrijf in de bloemen- en plantenbranche is (Jongkind). Het garagebedrijf is op voldoende afstand gelegen (meer dan 50 meter) voor een rustige woonwijk, terwijl in deze situatie uitgegaan mag worden van gemengd gebied: Er is immers sprake van een significante functiemenging van wonen en bedrijvigheid in dit gebied.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het betreffende bedrijf richt zich met name op de bloemen- en plantenbranche wat volgens de VNG-lijst valt onder categorie 2.

De afstand tussen het bedrijf (het bouwvlak is hierbij bepalend maar deze ligt op de erfgrans) en de woonboten is meer dan 15 meter. In gemengd gebied is 10 meter reeds voldoende zodat een extra afstand van meer dan 5 meter bestaat. Een afstand van 10 meter is echter al voldoende, zodat wordt voldaan aan de bedrijfszoning, in die zin dat geen sprake is van beperking voor het bedrijf en een goed leef- en woonmilieu zal worden bereikt voor de woonarken.

Conclusie:

Door het ontwikkelen van de woonarken ontstaat geen conflicterend belang met de groothandel in de bloemen en plantenbranche. De woonarken zullen het bedrijf niet beperken en er kan een goed woon- en leefmilieu worden gegarandeerd.

