

Milieuzonering Hoofddorp

Het Nieuwe Noord



Evast Vastgoed B.V.
Spoelerstraat 2
7461 TW Rijssen

Craeft Advies B.V.
J.C. Vijfhuizen LLB
Middelert 14-b
3851 SP Ermelo

06-25472688
vijfhuizen@craeftadvies.nl
www.craeftadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Gegevens opdrachtgever	4
1.2.	Doel en afbakening onderzoek.....	4
1.3.	Juridisch kader	5
1.4.	Gemengd gebied.....	5
1.5.	De planlocatie en omliggende bedrijven.....	7
2.	Planologische en vergunning technische inventarisatie	9
2.1.	Vigerend bestemmingsplan.....	9
2.2.	Inventarisatie vergunningen.....	10
2.3.	Conclusie planologische en vergunning-technische situatie.....	14
3.	Omgekeerde werking.....	15
4.	Toetsing aan plan.....	16
5.	Eindconclusie.....	17

1. Inleiding

1.1. Gegevens opdrachtgever

De opdrachtgever van het voorliggende project is:

Naam: Evast Vastgoed B.V., dhr. E. van Gerner
Adres planlocatie: Spoelerstraat 2
Postcode / plaats: 7461 TW Rijssen

De locatie betreft de kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente: Haarlemmermeer
Sectie en perceel: C 5054, 5055, 6011, 6012
Totale grootte: 3.48.45 ha

Als adviseur treedt op:

Craeft Advies, dhr. J.C. Vijfhuizen
Middelerf 14-b
3851 SP Ermelo

1.2. Doel en afbakening onderzoek

Dit onderzoek strekt ertoe om te beoordelen in welke mate woningbouw mogelijk is op de voornoemde percelen aan en nabij de Debbemeerstraat en Wijkermeeerstraat te Hoofddorp. De initiatiefnemer en de gemeente Haarlemmermeer hebben de wens tot woningbouw uitgesproken, onder meer in de Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 en het beleidsdocument 'Nieuw Noord: ontwikkelstrategie voor binnenstedelijke transformatie Hoofddorp-Noord'.

Het onderzoek spitst zich toe op de milieubelasting en -zonering van omliggende bedrijven welke zijn gevestigd op het direct ten noorden en westen van de locatie gelegen industrieterrein. De informatie is weergegeven om te komen tot het bepalen van de mate waarin de bedrijven de beoogde woningbouw al dan niet belemmeren en welke mogelijkheden er eventueel zijn om deze beperkingen op te heffen. De beoordeling heeft niet tot doel om uitputtend milieuonderzoek te verrichten naar de daadwerkelijke productie van bedrijven. In het kader van de toetsing dienen twee vragen behandeld te worden, te weten:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang gevoelig objecten)
- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang omliggende bedrijven)

De betreffende percelen zijn thans in gebruik ten behoeve van bedrijfs- en kantoorgebouwen met parkeerterrein. De initiatiefnemer is voornemens om grootschalige woningbouw (ca. 600 appartementen) op deze percelen te realiseren. Het industrieterrein is een regionaal bedrijventerrein waarop industrie functies tot en met milieucategorie 3.1, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan. In enkele gevallen is deze categorie middels een extra aanduiding verhoogd tot een categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (Deze staat maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan en is gelijk aan de afstandenlijst uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering). Voor dergelijke bedrijven gelden minimale afstanden ter voorkoming van hinder, bijvoorbeeld op het gebied van geur, geluid, stof, et cetera. Deze minimale afstanden volgen uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Naast het planologische regime worden de toegestane activiteiten beheerst door de Wet Milieubeheer, het Activiteitenbesluit Milieubeheer en het daarbij behorende stelsel van de Omgevingsvergunning Milieu c.q. Melding Activiteitenbesluit. In dit rapport

zal een beoordeling worden gemaakt op grond van maximale planologische mogelijkheden alsook op basis van vergunde rechten en de wijze waarop eventuele woningbouw belemmerend zou kunnen werken voor de industrie (omgekeerde werking).

1.3. Juridisch kader

In deze beoordeling draait het om het beoordelen van de mogelijkheden om gevoelige functies (namelijk: wonen) te ontwikkelen nabij het bedrijventerrein Hoofddorp Noord. Hiertoe dient sprake te zijn van een voldoende 'woon- en leefklimaat'. Dit begrip vindt zijn oorsprong in de elementen die worden gehangen aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Deze goede ruimtelijke ordening is de basis voor ieder bestemmingsplan (en daarmee voor iedere planologische wijziging) en vindt onder meer haar grondslag in artikel 3.1 Wro jo. art. 5.16 Wm.

Op basis van de verleende vergunningen en het planologische regime wordt geanalyseerd welke milieucategorie van toepassing is, dit met toepassing van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', welke veelal wordt gebruikt voor bestemmingsplannen en waarin richtafstanden zijn opgenomen. De volgende afstanden zijn opgenomen:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

De publicatie stelt de voorgeschreven richtafstanden vast vanaf de grens van de inrichting tot aan de gevoelige objecten, welke in beginsel niet wettelijk zijn verankerd. Desalniettemin blijkt uit jurisprudentie dat deze 'pseudo-wetgeving' moet worden nageleefd en er slechts gemotiveerd van mag worden afgeweken (bijvoorbeeld ABRvS 13 mei 1997, BR 1997, 830). Door specifiek milieuonderzoek of omstandigheden ter plaatse kan worden afgeweken van deze afstanden, maar desalniettemin vormen deze een belangrijke indicator. Indien het gebied in ruimtelijke zin te kwalificeren is als een gemengd gebied met meerdere functies, kunnen de voorgeschreven richtafstanden met één afstandstap verkleind worden, met uitzondering van de richtafstand ten behoeve van externe veiligheid. Dit betekent dat de voorgeschreven richtafstand van een categorie 4.2-bedrijf verkleind mag worden van 300m naar 200m, een categorie 3.2 bedrijf van 100m naar 50m en een categorie 2-bedrijf verkleind mag worden van 30m naar 10m.

1.4. Gemengd gebied

Zoals in voorgaande paragraaf behandeld is, is de vraag of het gaat om een gemengd gebied relevant ten aanzien van de toepasselijke afstandsnormering. Bij de beantwoording van deze vraag dient uitgegaan te worden van de in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering als gemengd gebied omschreven typering (arcering Craeft Advies):

"Een gemengd gebied is een gebied met 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."

In casu liggen er verschillende functies in de omgeving, te weten bedrijven, woningen alsmede diverse hoofdinfrastructuur.

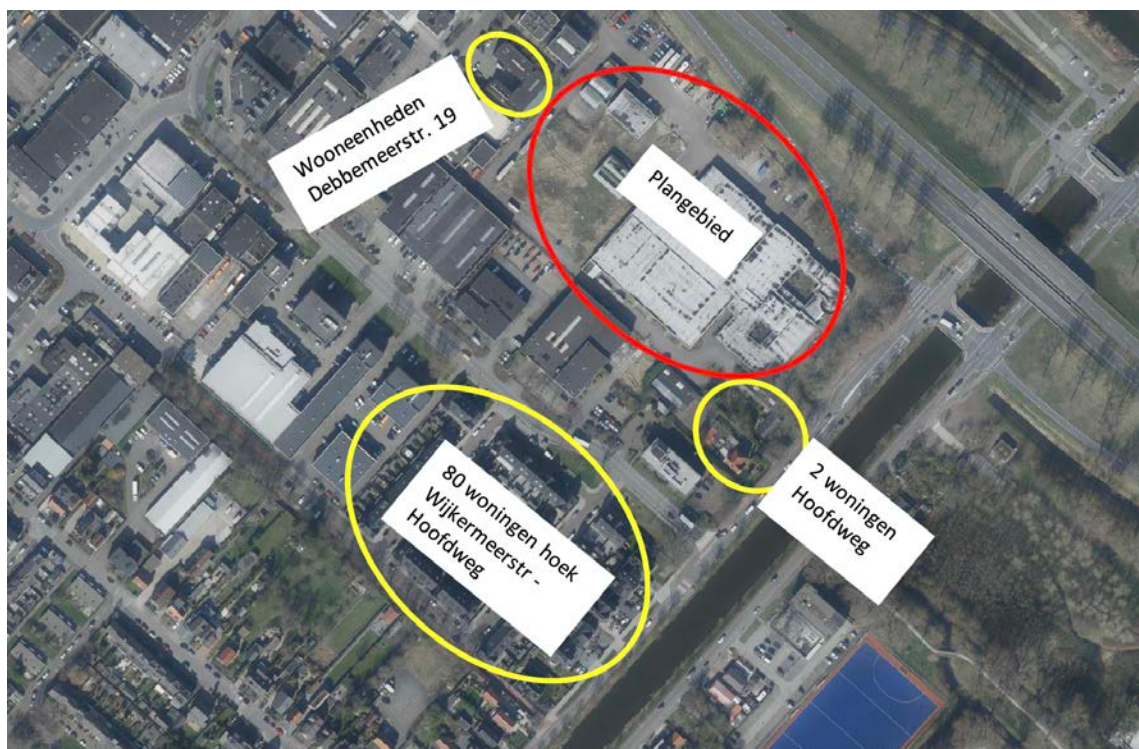
Het vigerende bestemmingsplan kent op de gronden direct aanpalend aan het plangebied de bestemming gemengd toe, welke op grond van artikel 10.1 van de planregels bestemd is voor:

“De voor ‘Gemengd - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot bedrijfscategorie 1, 2, of 3.1 of zoals opgenomen in de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;*
- b. bedrijven behorende tot bedrijfscategorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’;*
- c. creatieve industrie;*
- d. horecavoorzieningen in categorie 1 of 2;*
- e. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’*
- f. bouwmarkten ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel volumineus’;*
- g. detailhandel ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’;*
- h. fitnesscentra of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen sportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding ‘sport’*

De gestelde bij recht toegestane functies vormen in beginsel een gemengd gebied. Het plangebied grenst hier direct aan en maakt onderdeel uit van dit gebied.

Aanpalend aan en tegenover het plangebied zijn woningen gelegen. Het gaat hierbij om in afwijking van het bestemmingsplan vergunde wooneenheden aan de Debbemeerstraat 19, planologisch toegestane woningen binnen het vigerende bestemmingsplan aan de Hoofdweg 587 en 589c en 80 toegestane woningen op de hoeklocatie Wijkmeerstraat - Hoofdweg binnen het aldaar vigerende bestemmingsplan ‘Hoofddorp Noord 2^e wijziging’. In de toelichting op dat bestemmingsplan is reeds bepaald dat sprake is van een gemengd gebied ten aanzien van de buitenste schil van woningen (pagina 21 van toelichting). Deze buitenste schil is medebepalend voor een inperking van de planologische milieucontour aldaar en heeft daarmee de gebiedstypologie ‘gemengd gebied’ verder versterkt. Op onderstaande kaart is de ligging van deze woonbestemmingen rondom het plangebied aangeduid:



Afb. 1. Woningen rondom planlocatie

Rondom de planlocatie zijn derhalve woonbestemmingen gelegen. Deze woningen zijn gevoelige objecten, waardoor deze omliggende bedrijven kunnen belemmeren. Daarbij dient beschouwd te worden dat in het kader van de later in dit rapport te behandelen omgekeerde werking, ook reeds bij bestaande woningen behorende tuinen en erven beschouwd dienen te worden als geluidsgevoelige buitenruimte en daarmee van invloed kunnen zijn op uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven (zie daartoe de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2306).

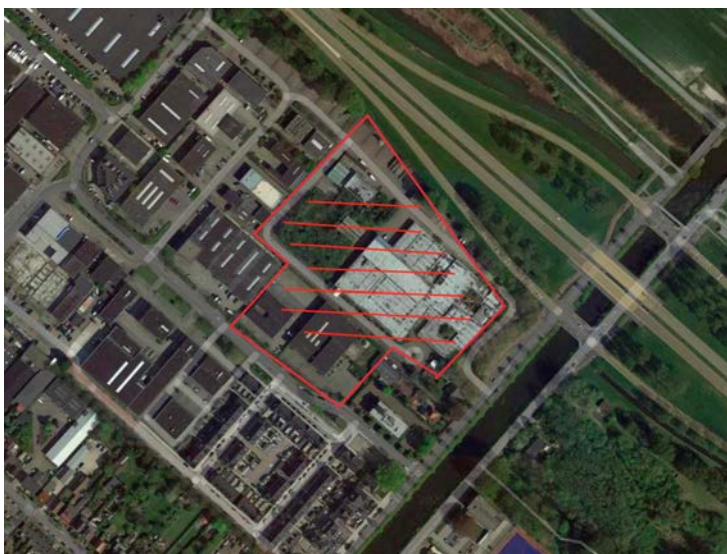
Daarnaast grenst het plangebied aan de hoofdinfrastructuur, te weten de N201. Tevens ligt het plangebied zeer dichtbij Schiphol. Het gebied vormt daarmee een overgangsgebied tussen stad, bedrijventerrein en infrastructuur. Dat een dergelijk gebied is aan te merken als gemengd gebied is op basis van de VNG-brochure evident en volgt eveneens uit een uitspraak d.d. 14 december 2016 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3309, r.o. 7.3.

De conclusie is dan ook dat rondom het plangebied gemengde functies, waaronder diverse woningen, aanwezig zijn. Het plangebied is daarnaast gelegen aan de hoofdinfrastructuur. Het plangebied is dus gelegen in een gemengd gebied.

Nota bene: in diverse beleidsstukken en de toelichting op bestemmingsplannen wordt gesproken over de ligging van het plangebied op een industrieterrein c.q. bedrijventerrein. Dit is een stedenbouwkundige term, welke niet aansluit op de definiëring van een gemengd gebied uit de VNG-brochure.

1.5. De planlocatie en omliggende bedrijven

De betreffende percelen zijn thans in gebruik ten behoeve van bedrijfs- en kantoorgebouwen met parkeerterrein. Aan de noordwest- en westzijde wordt de locatie begrensd door een smalle strook met bedrijven, gelegen op een gemengde bestemming welke ruimte biedt aan categorie 3.1 bedrijven, gelegen aan de Debbemeerstraat en Wijkmeerstraat. Ook aan de overzijde van deze straten zijn bedrijven gelegen, veelal binnen dezelfde gemengde bestemming welke ruimte biedt aan categorie 3.1, maar een enkeling kent aldaar een 3.2-aanduiding. Aan de noordoost- en oostzijde wordt de planlocatie begrensd door de doorgaande weg 'Weg om Noord'. De locatie is aan de zuidwest-zijde goed ontsloten via de Wijkmeerstraat en de Hoofdweg, zoals duidelijk wordt op navolgende luchtfoto.



Afb. 2. Luchtfoto planlocatie

Bij deze beoordeling wordt gekeken naar de milieuzonering van diverse bedrijven op het bedrijventerrein. Van de volgende bedrijven, welke blijken een inventarisatie van aanmerkelijke omvang zijn, worden specifiek uitgelicht. Dit zijn de volgende bedrijven (gegevens afkomstig uit openbare registers Kamer van Koophandel, lijst SBI-codes is bijgevoegd en inzage milieuvergunningen archief gemeente Haarlemmermeer):

- Debbemeerstraat 9, 9A, 15, 19, 19A, 21, 25, 25A Hoofddorp
- Debbemeerstraat 4, 8, 10, 12, 14, 18 Hoofddorp
- Wijkmeerstraat 5, 7, 13, 19, 23, 25, 27, 31 Hoofddorp

2. Planologische en vergunning technische inventarisatie

In eerste instantie wordt gekeken naar de maximale planologische mogelijkheden op het bedrijventerrein. Navolgend zal gekeken worden naar omliggende belemmeringen, welke reeds van invloed zijn op deze bedrijven. Ook zal gekeken worden naar de vergunde situatie van de bedrijven en hoe zich deze verhoudt tot de maximale planologische mogelijkheden.

2.1. Vigerend bestemmingsplan

Op en rondom de planlocatie is het bestemmingsplan 'Hoofddorp Noord' vigerend. Binnen dit bestemmingsplan is de enkelbestemming 'gemengd-1' vigerend, daarnaast is een maatvoeringsbepaling van 13,0m bouwhoogte, 10m nokhoogte en maximaal bebouwingspercentage van 75% opgenomen. Zoals reeds is benoemd zijn bedrijven tot milieucategorie 3.1 toegestaan. Op het adres Debbemeerstraat 8/8a is een aanduiding voor een bedrijf met milieucategorie 3.2 toegestaan. De plankaart is hiernaast weergegeven.



Afb. 3. Bestemmingsplankaart vigerend BP

De te onderzoeken bedrijven vallen in de categorieën 1 t/m 3.2. Deze corresponderen met de minimale afstanden zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringen' en hieronder weergegeven.

De afstand geldt ten opzichte van de grens van de inrichting tot de gevoelige functie, in casu woningen. In dit plangebied liggen de grenzen van de inrichting gelijk aan de kadastrale grenzen. De hoogste klasse welke planologisch mogelijk is betreft in casu – in een enkel geval – de categorie 3.2, voor het overige categorie 3.1. De hierbij behorende minimale richtafstand bedraagt voor 3.2 bedrijven 100m en voor 3.1 bedrijven 50m. Deze minimale afstanden kunnen met één klasse verlaagd worden, wanneer de omgeving zich laat typeren als 'gemengd gebied'. Hier is sprake van omdat er meerdere functies door het gebied (zoals bedrijven, kantoren en woningen) gevestigd zijn. Binnen de gemengde bestemming zijn diverse andere functies reeds mogelijk en toegestaan. De scheiding tussen industrie en woonwijk is aan het vervagen door een andere, reeds gerealiseerde, ontwikkeling op de hoek van de Wijkmeerstraat en Hoofdweg westzijde. De voorliggende ontwikkeling zal het gemengde karakter van het gebied enkel verder onderstrepen.

Dit betekent dat op basis van de **maximaal planologische mogelijkheden** in beginsel een richtafstand van 50m ten opzichte van categorie 3.2 bedrijven en 30m voor categorie 3.1 bedrijven kan en moet worden aan gehouden waarbij gemeten moet worden vanaf de gevel van een te beschermen gevoelig object (woning) tot de grens van het bestemmingsvlak van het emitterende industriebedrijf. Op de navolgende afbeelding is deze 'planologische' afstandsnormering ten opzichte van de omliggende bedrijven weergegeven. Hieruit volgt dat er planologisch gezien een zone van 30m dient te worden vrijgehouden van gevoelige functies. Andere functies, zoals parkeren, bergingen of buitenruimte kunnen wel binnen deze zone gerealiseerd worden. De bedrijven met een categorie 3.2 aanduiding en een dienovereenkomstige 50m zoning liggen allemaal op grotere afstand, waardoor deze geen belemmering vormen. De afstanden van 30m zijn op de afbeelding weergegeven met rode pijlen, de afstanden van 50m zijn weergegeven met blauwe pijlen. De grens van de zone waar geen gevoelige functies kunnen worden opgericht is weergegeven met een gele onderbroken lijn. De afstanden zijn gebaseerd op de maximale planologische mogelijkheden en daarmee de bouwvlakgrens. Aan de zuidzijde liggen twee bestaande woningen. Deze zullen het bedrijf op de hoek Wijkmeerstraat – Hoofdweg westzijde reeds belemmeren. In paragraaf 2.2 zal blijken dat dit adres ook niet over een

melding of vergunning beschikt en het pand in gebruik is als een kantoorpand annex bedrijfsverzamelgebouw. De grens van de vrij te houden zone ligt daarmee gelijk aan de kadastrale eigendomsgrens. Aan de noordwestzijde zijn appartementen gerealiseerd in een voormalig bedrijfspand aan de Debbemeerstraat 19. Deze zullen de omliggende bedrijven aan de Debbemeerstraat reeds belemmeren. Tuinen en buitenruime bij bestaande woningen dienen beschouwd te worden als geluidsgevoelige buitenruimte en zijn daarmee van invloed op een inperking van huidige uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven (zie daartoe de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2306). De afstanden en daarmee de vrij te houden zone kan anders zijn op basis van vergunde rechten.



Afb. 4. Kaart planologische belemmering zonder nader onderzoek (gele lijn)

2.2. Inventarisatie vergunningen

De vergunningen van de volgende adressen zijn door ons verkregen van de gemeente Haarlemmermeer en ter beschikking gesteld aan de opdrachtgever.

1. Debbemeerstraat 8, 2131 HE Hoofddorp: Tulen Machines & Service B.V. 14 september 2005
14 september 2005: Vergunning Wet milieubeheer.

Het betreft een bedrijf ten behoeve van verkoop en reparatie van machines voor schoenmakers. Bedrijf kan zowel worden gecategoriseerd als 3.1 of als 3.2 bedrijf. (De SBI-code geeft aanleiding tot 3.1, maar op grond van de lijst VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering is een indeling als 3.2 bedrijf goed voorstelbaar.

Conclusie: De minimale afstand bedraagt 68m. Gelet op het feit dat het gebied als gemengd mag worden beschouwd vormt deze vergunning, zowel in categorie 3.1 als 3.2, geen belemmering.

2. Debbemeerstraat 9a, 2131 HE Hoofddorp: Autoservice Molenaar Hoofddorp, thans 'Saboservice Molenaar B.V.'

18 januari 1991: Besluit Herstelinrichtingen Motorvoertuigen, thans Melding Activiteitenbesluit.

Het betreft een garagebedrijf ten behoeve van verkoop en reparatie aan auto's. Dit is een categorie 2-bedrijf. Het bedrijf grenst aan het plangebied.

Conclusie: het bedrijf vormt een belemmering op het plangebied. Planologisch is een categorie 3.1 bedrijf toegestaan met een verlaagde richtafstand van 50m naar 30m. Vergunningtechnisch is hier sprake van een categorie 2 bedrijf, waardoor deze richtafstand eveneens 30m bedraagt maar ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verlaagd kan worden met één klasse naar 10m. Dit is mogelijk omdat voor het onderdeel externe veiligheid geen hogere afstand geldt.

3. Debbemeerstraat 15, 2131 HE Hoofddorp: Offsetkopie B.V. en aanverwante vennootschappen.

18 mei 2010: Er zijn maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit genomen ten aanzien van bodem en geluid. Het bedrijf viel onder de vergunningplicht van de Wet Milieubeheer (voorafgaand verleend in 1996 respectievelijk 2006). Deze vergunningplicht is in 2010 komen te vervallen, maar daardoor zijn er wel maatwerkvoorschriften opgenomen.

Het betreft een inrichting voor kopieer- en drukwerk. Gelet op de omvang van het bedrijf moet dit getypeerd worden als 'kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen' alsmede als 'Grafische reproductie en zetten' en als 'overige grafische activiteiten', allen categorie 2 bedrijven.

Conclusie: het bedrijf vormt een belemmering op het plangebied. Planologisch is een categorie 3.1 bedrijf toegestaan met een verlaagde richtafstand van 50m naar 30m. Vergunningtechnisch is hier sprake van een categorie 2 bedrijf, waardoor deze richtafstand eveneens 30m bedraagt maar ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verlaagd kan worden met één klasse naar 10m. Dit is mogelijk omdat voor het onderdeel externe veiligheid geen hogere afstand geldt.

4. Debbemeerstraat 18, 2131 HE Hoofddorp: Projectcolor B.V.

22 augustus 1997: Ambtshalve wijziging vergunning Wet Milieubeheer. Het betreft een inrichting voor kopieer- en drukwerk.

Het betreft een inrichting voor reprografische services, maar de facto is het bedrijf vergelijkbaar met het vorige bedrijf, een drukkerij annex kopieerinrichtingen. De SBI-code die staat geregistreerd bij de Kamer van Koophandel lijkt niet te kloppen. Het bedrijf is in principe een categorie 2 bedrijf, maar zou door haar omvang ook een categorie 3.2 bedrijf kunnen zijn. Dit is op basis van de verkregen (vergunning)stukken niet herleidbaar.

Conclusie: De minimale afstand bedraagt 68m. Gelet op het feit dat het gebied als gemengd mag worden beschouwd vormt deze vergunning, zowel in categorie 2 als 3.2, geen belemmering.

5. Debbemeerstraat 19-21, 2131 HE Hoofddorp: Logstor Nederland B.V. / Bouwbedrijf Robijn B.V.

16 juni 2006: Melding Besluit Bouw- en Houtbedrijven Milieubeheer, welke van rechtswege is overgegaan op een melding Activiteitenbesluit Milieubeheer. Deze is te naam gesteld aan de heer J. Robijn. Bouwbedrijf Robijn B.V. bestaat volgens de KvK nog wel, maar is niet meer gevestigd op voormeld adres. De melding is niet overgedragen aan Logstor Nederland B.V.

Voor de beoordeling zou aangenomen kunnen worden dat alleen Logstor Nederland B.V. hier nog gevestigd is. Logstor heeft hier geen vergunde situatie, waardoor de richtafstand alsdan de facto 0 m is. Uit gegevens van het Kadaster blijkt echter dat het gehele pand in eigendom is van Robijn beheer B.V. maar als de gemelde activiteiten van dit bouwbedrijf hier niet meer plaatsvinden dient de melding te worden ingetrokken.

Op 19 september 2014 is een vergunning verleend voor het realiseren van woonruimte c.q. woningen op de locatie (kenmerk 2012-0029159). Daarmee kan eventuele planologische milieuzonering niet worden tegengeworpen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie: Planologisch moet de afstand van 30m in acht worden genomen. Omdat er sprake is van vergunde burgerwoningen (geen bedrijfswoning) geniet deze locatie geen milieubescherming.

6. Debbemeerstraat 25-25A, 2131 HE Hoofddorp

De op dit adres gevestigde bedrijven betreffen allen kantoorfuncties.

Conclusie: Planologisch moet de afstand van 30m in acht worden genomen. Er is geen richtafstand voor de gevestigde functies. Ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan de afstand dan ook verlaagd worden naar 0m.

7. Wijkmeerstraat 23-27, 2131 HB Hoofddorp

Van de bedrijven gelegen op het hoekperceel Debbemeerstraat – Wijkmeerstraat zijn geen vergunningen verkregen.

Wanneer een inschatting wordt gemaakt van de hier gevestigde bedrijven zijn dit bedrijven van de milieucategorie 2. De volgende bedrijven zijn te herleiden:

- *Wijkmeerstraat 23: Verkaik verf- en glas (glaswinkel):* Het betreft detailhandel, categorie 1, richtafstand 0m.
- *Wijkmeerstraat 23 B: Wencor LLC:* Het betreft een groothandel in overige machines, apparaten en toebehoren voor de industrie. Op grond van deze SBI-code zou dit bedrijf een milieucategorie 3.1 hebben, maar het betreft ogenschijnlijk enkel een opslagfaciliteit. Daardoor kan dit bedrijf worden gekwalificeerd als een bedrijf met milieucategorie 2.
- *Wijkmeerstraat 25: E=MC2 projectinrichting B.V., B.V. Plafondplaatje.nl:* Het betreft een projectinrichter en een bedrijf in plafondplaten (systeemplafonds). De projectinrichting-activiteiten zijn te kwalificeren als een 'overige groothandel voor onder andere kantoormeubilair' met milieucategorie 2. Plafondplaatje.nl kan gezien worden als een kleinschalig bouw- en timmerbedrijf met eveneens milieucategorie 2.
- *Wijkmeerstraat 27: De wijnzaak.nl, CashDesk B.V.:* Het betreft een winkel c.q. opslag van wijn, voornamelijk verkoop via internet. Als groothandel heeft het een milieucategorie 2. CashDesk B.V. betreft een groothandel voor kassa-systemen, eveneens milieucategorie 2. Behalve deze groothandelers zijn er ook nog enkele andere vennootschappen op dit adres gevestigd, maar deze lijken gelieerd aan de voorgaande en leveren geen verandering van de beoordeling op.

Conclusie: Planologisch is een categorie 3.1 bedrijf toegestaan met een verlaagde richtafstand van 50m naar 30m. Vergunningtechnisch is hier sprake van een categorie 2 bedrijf, waardoor deze richtafstand eveneens 30m bedraagt maar ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verlaagd kan worden met één klasse naar 10m. Dit is mogelijk omdat voor het onderdeel externe veiligheid geen hogere afstand geldt. Voor Wijkmeerstraat 23 is de richtafstand ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat terug te brengen naar 0m, omdat dit een detailhandelsfunctie betreft.

8. Wijkmeerstraat 31, 2131 HB Hoofddorp

23 oktober 2003: Er is een melding ingediend voor een detailhandels- en ambachtsbedrijf.

Een deel van de melding gaat over warehousing. In praktijk lijkt het te gaan over koeriers- en distributiebedrijfjes. Dit zijn bedrijven in de categorie 1 en 2.

Conclusie: De minimale afstand bedraagt 68m. Gelet op het feit dat het gebied als gemengd mag worden beschouwd vormt deze vergunning, zowel in categorie 2 als planologisch maximaal categorie 3.1, geen belemmering.

9. Wijkmeerstraat 5-7, 2131 HB Hoofddorp

Van de bedrijven gelegen op het hoekperceel Wijkmeerstraat 5-7 zijn geen vergunningen verkregen.

Op Google Streetview is te zien dat in het betreffende bedrijfspand een bedrijfsverzamelgebouw (kantoorfunctie) is gevestigd. Direct naast het pand zijn bestaande andere woningen gelegen en als zodanig positief bestemd. Derhalve dient hier de kadastrale erfgrans aangehouden te worden.

Conclusie: Planologisch is een categorie 3.1 bedrijf toegestaan met een verlaagde richtafstand van 50m naar 30m. Een dergelijk bedrijf kan hier nimmer gevestigd worden in verband met de nabij gelegen bestaande woningen. De voorgenomen ontwikkelactiviteit leidt niet tot extra belemmeringen.

Alle afstanden en bedrijven worden nogmaals op onderstaande kaart weergegeven met corresponderende nummering. Ten opzichte van de kaart met planologische afstanden, zoals opgenomen op pagina 10, wordt op deze kaart tevens een afstandszonering opgenomen, welke op grond van de vergunningen, feiten en omstandigheden zou kunnen worden aangehouden.



Afb. 5. Kaart belemmeringen na nader onderzoek (oranje lijn)

2.3. Conclusie planologische en vergunning-technische situatie

De planlocatie valt binnen de planologische milieucontouren van een aantal bedrijven. Het noordelijk en westelijk gelegen industrieterrein biedt planologische mogelijkheden voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 en een enkele uitzondering tot categorie 3.2. Bij milieucategorie 3.1 behoort een aanbevolen richtafstand van 50m. Omdat het een gemengd gebied betreft mag deze richtafstand worden verkleind tot 30m indien de richtafstanden ten behoeve van 'externe veiligheid' dit niet belemmeren. Dit is niet het geval en dit betekent dat er planologisch een afstand van 30m moet worden aangehouden. Een enkel bedrijf met categorie 3.2 ligt buiten de richtafstand en vormt geen belemmering.

Op basis van de vergunde situaties blijkt dat alle direct aan het plangebied grenzende bedrijven activiteiten uitvoeren tot en met categorie 2. Dit betekent dat op basis van de vergunde activiteiten volstaan zou kunnen worden met een kleinere afstand van 10m, in sommige gevallen zelfs 0m. Indien van de zone liggende tussen 30 en 10m gebruik wordt gemaakt, betekent dit dat wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op sommige locaties ontstaat wel een nieuwe belemmering, waardoor het plan negatieve externe werking op deze bedrijven heeft. Hier wordt in hoofdstuk drie nader op ingegaan.

3. Omgekeerde werking

Bij de realisatie van gevoelige functies nabij bedrijven moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de betreffende woningen. Naast dit 'beschermingsniveau' voor het nieuwe plan dienen omliggende bedrijven niet onevenredig in hun belangen te worden geschaad.

Milieuwetgeving werkt niet rechtstreeks door in het bestemmingsplan, nu dit gescheiden wetgeving betreft. Door echter te toetsen hoe de nieuwe functies van invloed zijn op de omliggende bedrijven kan wel worden bepaald of er sprake is van negatieve omgekeerde werking. Dit begrip bepaalt of de nieuwe functie het bedrijf als zodanig belemmerd, wanneer zij haar vergunde rechten zou willen uitbreiden.

Van belang daarbij is dat dergelijke voorgenomen ontwikkelingen van de bedrijven voldoende concreet en bepaalbaar zijn. Daar is hier niet van gebleken en bij een dergelijke beoordeling mogen planologische maar ook privaatrechtelijke belemmeringen worden betrokken. Gezien de omgeving zijn ontwikkelingen rondom het plangebied vrijwel overal uitgesloten. Hieromtrent dient het navolgende overwogen te worden:

- Voor het object aan de Debbemeerstraat 19 is een vergunning voor de realisatie van woonruimte afgegeven, welke ook als zodanig in gebruik is, dan wel kan worden, genomen. Derhalve geldt voor de omliggende bedrijven aan de Debbemeerstraat dat deze, ten aanzien van de omgekeerde werking, eerder belemmerd worden (in afstand, objectieveerbare hinder) door de bestaande woning dan door het nieuwe plan. Voor de adressen Debbemeerstraat 9a t/m 25 geldt dat deze dienovereenkomstig niet extra worden belemmerd door dit plan.
- Voor het object aan de Wijkermeerstraat 23 – 27 geldt dat deze in ter plaatse van de oostgrens van het perceel een planologische belemmering zou kunnen kennen. Echter, in het object is sprake van detailhandel en is zwaardere industrie redelijkerwijs niet mogelijk. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat het perceel van de huisnummers 23 – 27 privaatrechtelijk in één eigendom is. Dit brengt met zich mee dat dit perceel aan de noordzijde reeds belemmerd wordt door de bestaande woning Debbemeerstraat 19. Samengevat is het dan ook niet realistisch dat deze theoretische belemmering leidt tot een feitelijke belemmering.
- Voor het object aan Wijkermeerstraat 5 -7 geldt dat deze in ter plaatse van de oostgrens van het perceel een planologische belemmering zou kunnen kennen. Echter, deze locatie wordt reeds belemmerd door de bestaande woningen aan de Hoofdweg Oostzijde 587 en 589. Derhalve geldt dat deze locatie, ten aanzien van de omgekeerde werking, eerder belemmerd worden (in afstand, objectieveerbare hinder) door de bestaande woningen dan door het nieuwe plan. Daarbij geldt dat het pand evident voor andere doeleinden wordt gebruikt (bedrijfsverzamelgebouw voor kantoren).
- In zijn algemeenheid zijn uitbreidingsmogelijkheden geheel afwezig op de betreffende bedrijfskavels. De bedrijfskavels zijn aan de zijde van het plangebied geheel bebouwd en er zijn geen gevelopeningen. Ook is er thans geen toegankelijkheid.

Samengevat geldt dat er in beginsel een richtafstand van 30m dient te worden aangehouden op grond van het vigerende planologische kader. Deze richtafstand kan ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat overwegend worden teruggebracht naar 10m en op sommige locaties tot 0m. Dit levert op enkele kleine hoeken van het plangebied een theoretische belemmering op in de zin van de omgekeerde werking maar deze vormt geen reële en daadwerkelijke belemmering en is derhalve toelaatbaar.

4. Toetsing aan plan

Samengevat geldt dat er in beginsel een richtafstand van 30m dient te worden aangehouden op grond van het vigerende planologische kader. Deze richtafstand kan op basis van de vergunde situaties ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat overwegend worden teruggebracht naar 10m en op sommige locaties tot 0m. Dit levert op enkele kleine hoeken van het plangebied een theoretische belemmering op in de zin van een negatieve omgekeerde werking maar deze vormt geen reële en daadwerkelijke belemmering en is derhalve toelaatbaar.

De volgende plankaart wordt middels een bestemmingsplanprocedure vastgesteld:



Afb. 5. Plankaart vast te stellen bestemmingsplan

Op alle begrenzingen van het plangebied wordt voldaan aan een richtafstand van 30m. Enkel op het zuidwestelijk deel is de afstand kleiner. Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 3 is dit eveneens toelaatbaar. Het plan is dienovereenkomstig in lijn met de uitgangspunten uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en derhalve voorziet het in een goede ruimtelijke ordening.

5. Eindconclusie

De planlocatie valt binnen de planologische milieufacturen van verschillende bedrijven. Het noordelijk en westelijk gelegen industrieterrein biedt planologische mogelijkheden voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 en een enkele uitzondering tot categorie 3.1.

Bij milieucategorie behoort een aanbevolen richtafstand van 50m. Omdat het een gemengd gebied betreft mag deze richtafstand worden verkleind tot 30m indien de richtafstanden ten behoeve van 'externe veiligheid' dit niet belemmeren. Dit is niet het geval en dit betekent dat er planologisch een afstand van 30m moet worden aangehouden. Een enkel bedrijf met categorie 3.2 ligt buiten de richtafstand en vormt geen belemmering. Dit betekent dat in beginsel een zone van 30m aan de noordwestzijde van het plangebied niet te ontwikkelen is voor gevoelige functies, zoals wonen. Deze afstand kan echter verder worden teruggebracht tot 10m, omdat er sprake is van reeds bestaande woningen aan de Debbemeerstraat 19, waardoor er aan die zijde geen sprake is van een negatieve omgekeerde werking.

In dit onderzoek staan twee vragen centraal:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang gevoelig objecten)
- Wordt niemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang omliggende bedrijven)

Op alle begrenzingen van het plangebied wordt voldaan aan een richtafstand van 30m. Enkel op het zuidwestelijk deel is de afstand kleiner. Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 2 is dit ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat toelaatbaar. Ten aanzien van het gestelde in hoofdstuk 3 is dit eveneens toelaatbaar in het kader van negatieve omgekeerde werking. Bij het voorliggende plan is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven worden niet in hun belangen geschaad. Zeer minimale negatieve omgekeerde effecten zijn in praktijk niet effectueerbaar en derhalve werkt het plan niet belemmerend. Het plan is dienovereenkomstig in lijn met de uitgangspunten uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en derhalve voorziet het in een goede ruimtelijke ordening.

J.C. Vijfhuizen LLB
Craeft Advies B.V.

© Niets uit deze rapportage mag zonder voorafgaande toestemming van de auteur worden overgenomen of gebruikt.