



Milieuzoneringsonderzoek

**t.b.v. ontwikkeling SEM / Treehouse te
Hoofddorp**

projectnummer 0458699.100
definitief revisie 1
9 februari 2022

Milieuzoneringsonderzoek

t.b.v. ontwikkeling SEM / Treehouse te Hoofddorp

projectnummer 0458699.100
documentnummer 1
definitief revisie 1
9 februari 2022

Auteurs

C. van Tilburg
R. Kouwen

Opdrachtgever

Treehouse Hoofddorp C.V.
Reggesingel 4
7461 BA Rijssen

datum vrijgave	beschrijving revisie 1	gecontroleerd	vrijgave
9-2-2022	definitief	C. van Tilburg	A. Hatzman

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel van het onderzoek	2
1.3	Werkwijze	2
2	Milieuzonering	3
2.1	Stap 1. Systematiek functiescheiding of functiemenging	3
2.2	Stap 2: Beoordeling (maximaal) planologische invulling	5
3	Samenvatting en Conclusies	9

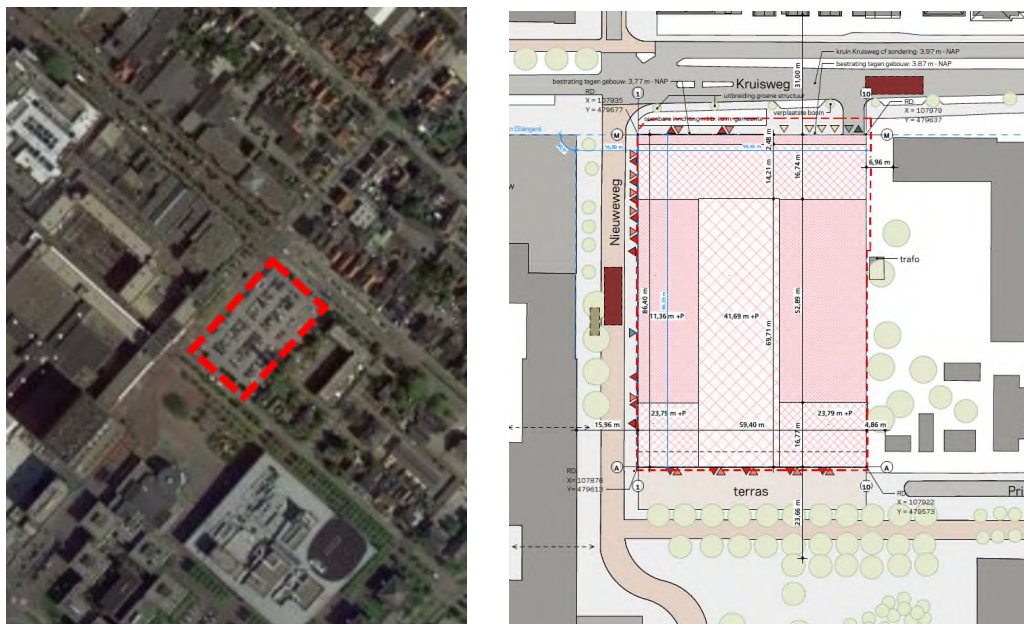
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Treehouse C.V., een samenwerking tussen Kondor Wessels Projecten BV, Delta Development Group BV en NIBC, is voornemens het parkeerterrein (Apriscoterrein) gelegen tussen de Kruisweg, Nieuweweg en de Prins Hendriklaan in Hoofddorp te transformeren tot een duurzaam stadsblok met appartementen, bijbehorende parkeervoorzieningen en commerciële ruimte. In deze ontwikkeling zijn de voornemens om:

- 280 appartementen te realiseren waarvan 30% beschikbaar als sociale huurwoning en 10% beschikbaar als middeldure huurwoning;
- maximaal 450 vierkante meter commerciële voorzieningen (detailhandel) in de plint te realiseren;
- maximaal 1.550 vierkante meter horeca voorzieningen in de plint te realiseren met daarbijbehorende terras.

Het projectgebied, gelegen in het centrumgebied, is thans in gebruik als parkeerplaats. De ruimte biedt een kans om verder invulling te geven aan het stedelijk programma voor het centrum van Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer. Aan de zuidkant ligt het Raadhuisplein. In Figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1 - ligging plangebied in Hoofddorp (links) met voorgenomen ontwikkeling (rechts)

1.2 Doel van het onderzoek

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied een goed woon-, werk- en leefklimaat hebben. Dit onderzoek heeft tot doel te bepalen in hoeverre een goed woon-, werk- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de toekomstige bewoners van de ontwikkeling in relatie tot zowel de in het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten als de in de nabijheid van het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten.

1.3 Werkwijze

Om de voorkomende bedrijfsactiviteiten in de omgeving en in de nabijheid van de projectlocatie inzichtelijk te maken, is in dit kader onderzoek verricht in twee stappen:

Stap 1. Systematiek functiescheiding of functiemenging

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Bij milieuzonering wordt ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied uitgegaan van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden - ook wel aangeduid als gebieden met functiemenging - kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Wanneer er sprake is van functiemenging zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering niet van toepassing. Hierom wordt in dit onderzoek nagegaan of de relevante bedrijfsactiviteiten in en rondom het projectgebied gebieden zijn met functiemenging of gebieden met functiescheiding. In het laatste geval dient te worden getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Stap 2. Beoordelen maximaal planologische invulling

In deze stap worden de bestemmingen van de bedrijfsactiviteiten binnen en rondom het projectgebied geïnventariseerd. Indien sprake is van functiescheiding wordt aan de hand van het gebiedstype en de werkelijke afstanden van de bedrijfsactiviteiten tot het plangebied beoordeeld of er kan worden voldaan aan de richtafstanden. Wanneer de bestemming is gelegen in een gebied met functiemenging wordt nagegaan of de bedrijfsactiviteiten passen binnen de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging.

2 Milieuzonering

2.1 Stap 1. Systematiek functiescheiding of functiemenging

Milieuzonerings

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. Milieuzonerings zijn wederkerig. Dit betekent dat bij de beoordeling van een vergunning op bijvoorbeeld het aspect geuremissie een vrije afstand van 50 meter moet worden aangehouden. Deze afstand is dan dezelfde afstand die van toepassing is wanneer geurgevoelige objecten, zoals woningbouw, in de directe nabijheid worden geprojecteerd. Ook in het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn verschillende normen en richtafstanden voor zoneringen opgenomen. Op grond van diverse normstellingen valt het indirect ruimtegebruik van milieubelastende activiteiten af te leiden.

Milieuzonerings kunnen direct vastgelegd worden in bestemmingsplannen. Voorbeelden hiervan zijn geluidszonering langs wegen en plofcirkels rond munitiedepots.

In bestemmingsplannen kunnen ook meer globale zonering worden opgenomen welke gekoppeld zijn aan een 'staat van bedrijfsactiviteiten'. Met deze globale zonering kunnen naar gelang de afstand tot gevoelige objecten toeneemt, activiteiten met een hogere/zwaardere 'hindercategorie' worden toegelaten. De afstand, die voor die activiteiten moeten worden aangehouden, staat omschreven in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Toets conform VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. De VNG-brochure is geen wet in formele zin, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

De VNG-brochure bevat specifieke regelingen voor "gemengde gebieden". Dit zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Hier worden verschillende functies, zoals wonen, winkels, horeca en kleine bedrijven, met elkaar gemengd. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

Voor de toepassing van de afstanden is daarom van belang te bepalen onder welk gebiedstype het projectgebied valt. De projectlocatie bevindt zich in centrumgebied bestaande uit de functies wonen, kantoren, horeca, detailhandel en voorzieningen. Daarmee is het gebied op basis van de VNG-publicatie aan te merken als 'gemengd gebied'. In tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen die gelden ten opzichte van het omgevingstype rustig woongebied en gemengd gebied. Omdat het gebied is aan te merken als gemengd gebied kunnen de richtafstanden, zoals uit de tabel valt af te lezen, met 1 stap worden verlaagd.

Categorie	Afstand tot rustig woongebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Functiemenging

Bij milieuzonering wordt ten opzichte van de omgevingstypen rustige woongebied en gemengd gebied uitgegaan van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden, ook wel aangeduid als gebieden met functiemenging – kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Wanneer er sprake is van functiemenging zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie voor bedrijfsactiviteiten die voldaan aan bepaalde voorwaarden niet van toepassing. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn in dit kader handreikingen opgenomen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in gebieden met functiemenging. In bijlage 4 van de VNG-publicatie is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. In deze lijst zijn bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd in A, B en C bedrijven:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

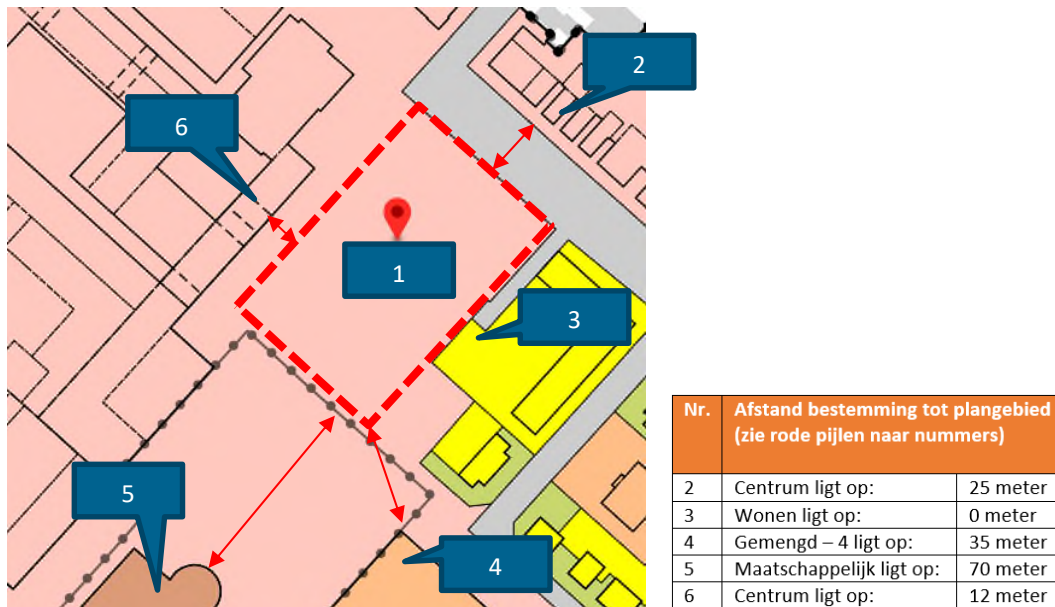
Het projectgebied is gelegen binnen de bestemming 'Centrum' en betreft een functiemenggebied. Hierdoor zijn binnen de bestemming 'Centrum' de richtafstanden van de VNG-publicatie niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor bedrijfsactiviteiten waarvoor de bestemming 'Gemengd' geldt. Voor de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op gronden met de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' is volgens het vigerende bestemmingsplan geen sprake van functiemenging.

2.2 Stap 2: Beoordeling (maximaal) planologische invulling

In onderstaande figuur 2 is ter hoogte van het plangebied en de omgeving een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Hoofddorp Centrum" weergegeven. Zichtbaar zijn de omliggende functies die mogelijk van invloed zijn op het plangebied en het plangebied zelf. Voor de beoordeling hiervan wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. de nieuwe bestemming die gelegen is in het plangebied (nr. 1) en de invloed daarvan op omliggende functies;
2. de bestemmingen die gelegen zijn in de nabijheid van het plangebied (nr.2-6) en de invloed daarvan op plangebied.

In deze paragraaf worden beide verder uiteengezet.



Figuur 2 – uitsnede bestemmingsplan Hoofddorp Centrum Met ligging plangebied (rood kader)

2.2.1 Invloed van planvoornemen / bedrijfsactiviteiten projectgebied op omliggende functies

Nummer	Bestemming	Afstand (m)
1	Centrum	n.v.t.

Nr. 1 – Projectgebied

Bestaande situatie

Het projectgebied is geheel gelegen in het bestemmingsplan “Hoofddorp Centrum” binnen de bestemming ‘Centrum’. De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een brede functiemix, waaronder detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, verkeer, wonen, horeca tot en met categorie 3a van de tot het bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-activiteiten, parkeervoorzieningen en aan huis verbonden beroepsuitoefening. Op het plangebied is in de huidige situatie geen bouwvlak voorzien en het plangebied wordt gebruikt als parkeerterrein.

Nieuwe situatie en beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in een woongebouw met appartementen in de lagen boven de begane grond. In de plint van het te realiseren woongebouw zijn bedrijven waaronder horeca en detailhandel voorzien. De nieuwe functie wordt in het huidige bestemmingsplan ook toegestaan. Technisch gezien wordt alleen een bouwvlak toegevoegd.

Binnen het bestemmingsplan zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie A van bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging worden gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het plan vanuit het oogpunt van milieuzonering uitvoerbaar is.

2.2.2 Invloed van omliggende functies en bedrijfsactiviteiten gelegen in de nabijheid van het projectgebied

Op figuur 2 zijn de omliggende functies en bedrijfsactiviteiten genummerd weergegeven. Daarbij is per nummer een afstand tot de ontwikkeling aangegeven.

Nummer	Bestemming	Afstand (m)
2	Centrum	25
3	Wonen	0
4	Gemengd – 4	35
5	Maatschappelijk	70
6	Centrum	12

Nr. 2 en 6 – Centrum

Bestaande situatie:

De bestemming Centrum is van toepassing op het overgrote gebied in en rondom het projectgebied. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor een brede functiemix, waaronder detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, verkeer, wonen, horeca tot en met categorie 3a van de tot het bestemmingsplan behorende Staat van Horeca-activiteiten, openluchtevenementen, parkeervoorzieningen en aan huis verbonden beroepsuitoefening.

De horeca tot en met categorie 3a betreft de zwaarste categorie horeca die binnen deze bestemming is toegestaan. Onder categorie 'Categorie 3a : valt: Horeca met een drank en horecavergunning zoals bar, bierhuis, café, proeflokaal, zalenverhuur, restaurant, bistro e.d. Op de locatie bevinden zich verschillende horecabedrijven (Snackbar 't Kombuis, restaurant De Pimpernel, Gorthuis en New York Pizza).

Nieuwe situatie en beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in een woongebouw met appartementen in de lagen boven de begane grond. In de plint van het te realiseren woongebouw zijn bedrijven waaronder horeca en detailhandel voorzien. De nieuwe functie wordt in het huidige bestemmingsplan ook toegestaan. Technisch gezien wordt alleen een bouwvlak toegevoegd.

De bedrijven bevinden zich op een afstand van circa 25 meter (nr.2) en circa 12 meter (nr. 6) van het projectgebied. Deze bedrijven zijn ingedeeld in categorie A. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging wordt gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het plan vanuit het oogpunt van milieuzonering uitvoerbaar is.

Nr. 3 - Wonen

Bestaande situatie:

De voor 'Wonen' bestemde gronden liggen direct naast het plangebied.

Nieuwe situatie en beoordeling

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het plangebied te bestemmen als wonen met detailhandel en horeca met daarbij behorende terras. De horeca tot en met categorie 2 betreft de zwaarste categorie horeca die binnen deze bestemming is toegestaan. Bij het opnemen van een nieuwe bestemming dient beschouwd te worden in hoeverre de ontwikkeling en de woonbestemming zich verhouden tot een goed woon- en leefklimaat.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Voor horecafuncties als restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, cafés en bars wordt in de VNG-uitgave een richtafstand van 10 meter aangehouden. Deze afstand geldt zowel voor geur (restaurants) als voor geluid. De afstand van

10 meter geldt als richtafstand voor horeca in een "rustige woonwijk". Voor de winkelgebieden, waar een combinatie van verschillende functies voorkomt en niet direct als een rustige woonwijk kan worden beschouwd, wordt van gemengde omgeving uitgegaan. Omdat de hiervoor bedoelde horecabedrijven in milieuklasse 1 vallen, betekent dit een lagere milieuklasse waardoor een richtafstand van 0 meter mag worden aangehouden. Een terras in aansluiting op een woonperceel is in een centrumgebied daarmee acceptabel.

Daarnaast zijn de terrassen op de meeste locaties gelegen bij ondersteunende horeca, zodat de winkeltijden hier van toepassing zijn. Dit betekent dat er redelijkerwijs van uit mag worden gegaan dat na 22.00 uur geen hinder plaatsvindt. Ten slotte kan worden opgemerkt dat via de APV nadere eisen aan terrassen gesteld kunnen worden, zo ook voor openingstijden. Maatwerk is hier mogelijk.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het plan vanuit het oogpunt van milieuzonering uitvoerbaar is.

Nr. 4 - Gemengd –4

Op deze locatie zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hieronder vallen voorzieningen gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen podiumkunsten, musea, muziekscholen en dansscholen, spel- en speelruimten, themamarkten en hobbymarkten, oefenruimten en creativiteitscentra en zalenverhuur. Daarnaast is horeca tot en met categorie 3a binnen deze bestemming toegestaan. Onder categorie 3a: valt: Horeca met een drank en horecavergunning zoals bar, bierhuis, café, proeflokaal, zalenverhuur, restaurant, bistro e.d.

De bedrijven bevinden zich op een afstand van circa 35 meter van het projectgebied. Deze bedrijven zijn ingedeeld in categorie A.

Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging wordt gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Geconcludeerd mag worden dat het plan vanuit het oogpunt van milieuzonering uitvoerbaar is.

Nr. 5 - Maatschappelijk

Op deze locatie zijn maatschappelijke voorzieningen, waaronder educatieve voorzieningen, voorzieningen gericht op jeugdopvang en/of kinderopvang en/ of naschoolse opvang, voorzieningen ten behoeve van verenigingsleven, voorzieningen ten behoeve van gezondheidszorg, welzijnsinstellingen, sociale en/of levensbeschouwelijke voorzieningen, en openbare dienstverlening zijn toegestaan.

De afstand tussen het projectgebied en de locatie bedraagt circa 70 meter. Op deze locatie bevindt zich het gemeentehuis van de gemeente Haarlemmermeer. Voor de locatie geldt de milieucategorie 1. Hiervoor geldt ten opzichte van het type gemengd gebied een richtafstand van 0 meter.

Geconcludeerd mag worden dat het plan vanuit het oogpunt van milieuzonering uitvoerbaar is.

3 Samenvatting en Conclusies

In dit onderzoek is gekeken naar de ruimteclaim van de vigerende bestemmingen in en in de nabijheid van het projectgebied. Hiervoor is beoordeeld welke activiteiten op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan en is tevens gekeken welke bedrijfsactiviteiten feitelijk worden uitgevoerd. Per bestemming is bepaald of deze is gelegen in een gebied met functiemenging of een gebied met functiescheiding:

- Voor de gebieden waarvoor uitgegaan wordt van functiescheiding gelden de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave 2009).
- Voor de gebieden die uitgaan van functiemenging is getoetst aan bijlage 4 van de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging.

Het projectgebied is gelegen binnen de bestemming 'Centrum' en betreft een functiemenggebied. Hierdoor zijn binnen de bestemming 'Centrum' de richtafstanden van de VNG-publicatie niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor bedrijfsactiviteiten waarvoor de bestemming 'Gemengd-4' geldt.

Voor de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op gronden met de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' is volgens het vigerende bestemmingsplan geen sprake van functiemenging, zodat voor die bestemmingen wel getoetst is aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Centrum'. Gebleken is dat de bedrijfsactiviteiten die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan binnen het plangebied geen belemmering opleveren voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling.

Rondom het plangebied is gekeken naar de vigerende bestemmingen rondom het projectgebied. Uit het onderzoek is gebleken dat de er geen belemmering zijn voor de ontwikkeling.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM
T. 06 13584493

www.anteagroup.nl

Copyright © 2019

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.