

MEMO

Aan : Gemeente Den Haag
Van : Rein Bruinsma
Kopie : Annet den Herder
Dossier : D0181-01-001
Project : milieucategoriën Uytenhagestraat
Betreft : advies

Ons kenmerk :
Datum : 5 januari 2010

In dit memo wordt een advies gegeven over de aan te houden milieucategorieën in het bestemmingsplan voor het plan Uytenhagestraat in Den Haag.

In dit advies worden vier deelgebieden onderscheiden.

1. de bedrijfspercelen in de doodlopende straatjes van de Uytenhagestraat
2. de bedrijfspercelen tussen de Uytenhagestraat en de Monstersestraat
3. de bedrijfspercelen aan de noordwestzijde van de Uytenhagestraat (tegenover de woningen aan het Joubertplantsoen)
4. de bedrijfspercelen aanpandig aan de bovenliggende nieuwbouwwoningen aan de Loosduinsekade

In bijlage 1 zijn de vier deelgebieden op kaart aangegeven.

Algemeen

Het betreft bestaand stedelijk gebied met een bestaand binnenstedelijk bedrijventerrein. De herontwikkeling van het terrein heeft niet tot doel om de bedrijvigheid te verplaatsen. Integendeel, beoogd wordt om het bestaande woon-werkmilieu inclusief de ook nu aanwezige milieuhinderlijke bedrijvigheid te handhaven en verder te faciliteren. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn nu bedrijven tot en met milieucategorie 3 toegelaten. Voor bedrijven uit milieucategorie 4 kan binnenplanse vrijstelling worden verleend (onder de nieuwe Wro ontheffing genoemd). Dit kan zelfs voor bedrijven uit milieucategorie 5, na goedkeuring door Gedeputeerde Staten. Voor bedrijven grenzend aan woningen gelden overigens een stap lagere categorieën dan bovengenoemde.

Bovengenoemd toelatingsregime wordt in het kader van de herontwikkeling herijkt. Basis hiervoor is de systematiek voor milieuzonering als opgenomen in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering (versie 2009).

Gemengd gebied of niet?

De VNG-uitgave onderscheid rustige woonwijken en gemengd gebied. De bestaande woningen aan de Engelenburgstraat, die met de achterzijde uitkijken over het bedrijventerrein, liggen in een woonomgeving die op zich zelf beschouwd getypeerd kan worden als een rustige woonwijk. Echter deze typering doet geen recht aan het gegeven, dat de woningen al van het begin af aan op zeer korte afstand van het bedrijventerrein zijn gelegen. Het karakter van de omgeving wordt bepaald door deze combinatie woningen en bedrijventerrein. Gelet hierop is het verdedigbaar om de bestaande woonomgeving te beschouwen als gemengd gebied in de zin van de VNG-uitgave en daarom de in die uitgave gehanteerde richtafstanden met één afstandstap te verlagen.

De nieuwe woningen aan de Loosduinsekade worden gerealiseerd in een gebied dat naar zijn aard al te beschouwen is als gemengd gebied. Ook de bestaande woningen aan de overzijde van Monstersestraat kunnen worden beschouwd als gemengd gebied, door de ligging direct aan deze drukke verkeersweg.

Resumerend kan als basis uitgegaan worden van de richtafstanden voor gemengd gebied. Milieucategorie 3 wordt in de huidige VNG-uitgave onderscheiden in categorie 3.1 (richtafstand tot gemengd gebied is 30 meter) en categorie 3.2 (richtafstand 50 meter).

1. Percelen in de doodlopende straatjes van de Uytenhagestraat

Deze percelen liggen tot op zeer korte afstand van de woningen (ca 8 meter). Sommige percelen, met een aantal bestaande en te handhaven bedrijfsgebouwen, liggen bovendien grenzend aan woningen. De richtafstand voor categorie 3.1 bedrijven is 30 meter. Het zonder maatregelen en/of restricties toelaten van milieucategorie 3 bedrijven geeft een risico op hinder en is daardoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Optie 1: geluidschermen

Uit globale berekeningen (zie bijlage 2) blijkt dat na realisering van twee ca 9 meter hoge geluidschermen het maatgevende hinderaspect (geluid) naar verwachting in voldoende mate kan worden beperkt. Het betreft in beginsel kleinschalige bedrijvigheid die zich hoofdzakelijk afspeelt in gebouwen. Overige hinderaspecten zoals stof en geuroverlast kunnen daardoor goed worden beperkt door bronmaatregelen, zoals afzuiging, zonodig filtering en afvoer met schoorstenen bovendaks.

Bij werkzaamheden in de avond- en nachtperiode is afhankelijk van de aard van de werkzaamheden niet uit te sluiten, dat er zich geluidhinder bij de woningen voor doet. Het gesloten houden van ramen en deuren zal in veel gevallen voldoende zijn om deze hinder te voorkomen. In het kader van milieuvergunningverlening en de toepassing van het activiteitenbesluit zal dit op detailniveau worden uitgewerkt. Gelet hierop en gezien het feit, dat het bedrijventerrein vooral bedoeld is voor dagbedrijven bestaat er geen bezwaar tegen directe toelating van bedrijven tot maximaal categorie 3.2.

Binnenplanse ontheffingen zijn bedoeld voor lichte afwijkingen van het bestemmingsplan. Afwijkingen van meer dan twee afstandstappen kunnen niet worden beschouwd als lichte afwijkingen. Vandaar het advies, om de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid te beperken tot maximaal milieucategorie 4.2. Daarbij moet aangetoond worden dat de milieubelasting vergelijkbaar is met die van de ter plaatse direct toegelaten milieucategorie en aanvullend dient aangetoond te worden dat de verkeersaantrekkende werking beperkt is, met name het vrachtverkeer in de avond- en nachtperiode.

Conform het huidige planologische regiem geldt voor bedrijven die grenzen aan woningen een beperking tot maximaal milieucategorie 2, met een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid tot maximaal milieucategorie 3.2

Grenzend aan woningen moet in dit verband worden uitgelegd als bouwkundig grenzend aan woningen, dan wel met een bedrijfsmatig in gebruik zijnd buitenterrein grenzend aan woningen.

Optie 2: zonder geluidschermen, met beperkingen in bedrijfsvoering

Indien de bedrijven alleen overdag in werking zijn en alle activiteiten (inclusief laden en lossen) inpandig met gesloten ramen en deuren uitvoeren, kan geluidhinder worden voorkomen cq in voldoende mate worden beperkt, zonder geluidschermen. Wel vraagt dat gedisciplineerd gedrag van de exploitanten en zonodig handhavend optreden van het bevoegd gezag. Daarnaast is het aan te bevelen, om in de huurovereenkomsten vergelijkbare beperkende bepalingen op te nemen.

Een extra slot op de deur is om deze beperkende bepalingen op te nemen in de planregels. In de eerste plaats door te verplichten dat de bedrijfsperven, voor zover deze gelegen zijn binnen 50 meter van woningen, voor 100% moeten worden bebouwd, zodat er op het eigen terrein alleen inpandig kan worden gewerkt. Desgewenst kan er een bevoegdheid worden opgenomen om hiervan onder voorwaarden ontheffing te verlenen. Verder zou kunnen worden overwogen of het wenselijk en mogelijk is planregels te stellen aan de geluidbelasting vanwege het laden en lossen. De geluidhinder vanwege deze activiteiten valt namelijk in beginsel buiten de toetsing van het activiteitenbesluit (zie kader).

Een norm van 80 dB(A) lijkt hier redelijk. Deze waarde kan alleen gerealiseerd worden door heel rustig te laden en lossen. Bovendien kan dit slechts gedurende korte tijd plaatsvinden, omdat bij het veelvuldig optreden van geluidspieken van 80 dB(A) overschrijding zal optreden van de norm van 50 dB(A) voor het gemiddelde geluidniveau.

Bovengenoemde beperkingen gelden niet voor percelen op een afstand vanaf 50 meter van de woningen. NB: voor het opleggen van een norm voor het laden en lossen geldt de afstand van 50 meter niet ten opzichte van de woningen aan de Steijnlaan, omdat de bedrijven hier met hun 'rug' naar de woningen toe staan en er geen bedrijfsmatig in gebruik zijnd buitenterrein tussen de bebouwing en de woningen aanwezig is. De bedrijfsbebouwing werkt hier als geluidscherm.

Wijzigingsbevoegdheid

In dit deelgebied wordt waarschijnlijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor de wegenstructuur wordt aangepast. De beide doodlopende aftakkingen van de Uytenhagestraat worden met elkaar verbonden. Het blok A1 (zie bijlage 1) wordt door deze nieuwe verbinding doorsneden. De bedrijfsbebouwing aan de westzijde van deze nieuwe verbinding wordt doorgetrokken. Op de plaats van de geluidschermen komt dan bedrijfsbebouwing. Optie 1 (geluidschermen) komt in dat geval uiteraard te vervallen. Van optie 2 resteert alleen de eis van 100 % bebouwing, voor zover de percelen zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter van woningen.

Parkeerdek

Uit de akoestische beschouwing blijkt, dat het gebruik van het parkeerdek niet leidt tot ontoelaatbare hinder, indien het dek niet gebruikt wordt door vrachtverkeer en niet 's nachts in gebruik is.

2. Percelen tussen Uytenhagestraat en Monstersekade

Deze bedrijfspercelen liggen grotendeels op relatief ruime afstand van woningen. De percelen worden ontsloten via de Uytenhagestraat. De afstand tot de woningen bedraagt circa 50 tot 100 meter. De percelen grenzen aan de achterzijde aan de Monstersekade. De afstand vanaf deze achterzijde tot de woningen aan de Monstersekade is beperkt tot ruim 40 meter. Echter om dat het de achterzijde van de percelen betreft zal het goed mogelijk zijn om eventuele hinder te beperken. Gezien deze afstanden is directe toelating tot milieucategorie 3.2 mogelijk, met een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid tot maximaal milieucategorie 4.2.

NB: een deel van de percelen ligt op korte afstand van de nieuwe woonbebouwing aan de Loosduinsekade. Voor de bedrijven tot een afstand van 50 meter van deze woningen gelden dezelfde beperkingen als in onderdeel 1 onder optie 2 zijn beschreven.

Tevens is bij deze percelen voorzien in de mogelijkheid van een parkeerdek. Uitgaande van een afstand van circa 15 meter tussen het parkeerdek en de woningen zal het gebruik van het parkeerdek niet leiden tot ontoelaatbare hinder, indien het dek niet gebruikt wordt door vrachtverkeer en niet 's nachts in gebruik is.

3. Percelen aan noordwestzijde Uytenhagestraat

Deze bedrijfspercelen liggen tegenover de woningen aan het Joubertplantsoen. De percelen hebben hun ontsluiting aan de Uytenhagestraat ¹.

De afstand tussen de percelen en de woningen is met een kleine 20 meter relatief beperkt, echter de bedrijven liggen met de 'rug' naar de woningen en er is geen bedrijfsmatig in gebruik zijnd buitenterrein tussen de bebouwing en de woningen aanwezig. Gelet hierop kunnen bedrijven tot maximaal categorie 3.2 direct worden toegelaten, met een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid tot maximaal milieucategorie 4.2.

¹ Perceel H inclusief de omliggende woonbebouwing (zie bijlage 1) wordt vooralsnog buiten het plan gehouden. Voor dit plandeel wordt een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen.

Om bovenstaande te borgen kan een voorwaarde worden opgenomen, dat de percelen, voor zover gelegen binnen 50 meter van de woningen, voor 100% bebouwd moeten worden (zie ook onderdeel 1 onder optie 2).

NB 1: De Uytenhagestraat heeft ook hier een doodlopende aftakking, die op korte afstand van de woningen eindigt. Voor dit onderdeel van het plangebied gelden dezelfde beperkingen als genoemd in onderdeel 1, waarbij ook hier gekozen kan worden tussen optie 1 (geluidscherm) of optie 2 (beperkingen in bedrijfsvoering).

NB 2: een deel van de percelen ligt op korte afstand van de nieuwe woonbebouwing aan de Loosduinsekade. Voor de bedrijven tot een afstand van 50 meter van deze woningen gelden dezelfde beperkingen als in onderdeel 1 onder optie 2 zijn beschreven.

4. Bedrijven aanpandig aan de bovenliggende nieuwbouwwoningen aan de Loosduinsekade

In de plint van de nieuwbouwwoningen aan de Loosduinsekade kunnen bedrijven worden gevestigd. Voor dit deelgebied wordt functiemenging nagestreefd. De Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging kan worden toegepast voor de directe toelaatbaarheid van bedrijven en functies.

Het onderscheid tussen categorie A en B kan daarbij vervallen, indien wordt voorzien in bouwkundige maatregelen ter voorkoming van contactgeluid en geurdoorslag. Gezien het feit, dat het nieuwbouw betreft kan hiermee al bij het ontwerp van het gebouw rekening worden gehouden.

Bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging en in beginsel wel toelaatbaar zijn kunnen via een binnenplanse ontheffing worden toegelaten, indien wordt aangetoond dat sprake is van:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen of voornamelijk in de dagperiode;
- hoofdzakelijk inpandige activiteiten (inclusief opslag);
- afwezigheid van geurdoorslag en contactgeluid.