



Restlocaties BP Wateringse Veld

Bedrijven en milieuzonering

projectnummer 408169
definitief revisie 02
3 februari 2016

Restlocaties BP Wateringse Veld

Bedrijven en milieuzonering

projectnummer 408169
definitief revisie 02
3 februari 2016

Auteur(s)

J.J. Verhoeven
S.B.W. Hammink

Opdrachtgever

BPD Ontwikkeling BV Regio Zuid West
Postbus 75
2600 AB Delft

De heer A. van Paassen
Oostvoornelaan 10
2554 BH DEN HAAG

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
03-02-2016	definitief	S. Hammink	J. Officier

Contactgegevens:

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER

T. 06-22990312
E. stephan.hammink@anteagroup.com

Copyright © 2015

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.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Vertrekpunt	1
1.2	Gebiedstypen en richtafstanden	2
2	Locaties Overvecht en Noordhof	4
2.1	Gebiedstype	4
2.2	Aanwezige bedrijven en bedrijfsbestemmingen	4
2.3	Voorgenomen ontwikkeling	5
2.4	Milieucontouren en gevoelige bestemmingen	5
3	Locatie Kwaklaan	9
3.1	Gebiedstype	9
3.2	Aanwezige bedrijven en bedrijfsbestemmingen	9
3.3	Voorgenomen ontwikkeling	10
3.4	Milieucontouren en gevoelige bestemmingen	10
4	Locaties Oosteinde C en D	13
4.1	Gebiedstype	13
4.2	Aanwezige bedrijven en bedrijfsbestemmingen	13
4.3	Voorgenomen ontwikkeling	14
4.4	Milieucontouren en gevoelige bestemmingen	14
5	Locatie Guido van Dethstraat	17
5.1	Gebiedstype	17
5.2	Aanwezige bedrijven en bedrijfsbestemmingen	17
5.3	Voorgenomen ontwikkeling	18
5.4	Milieucontouren en gevoelige bestemmingen	18
6	Samenvatting	21
6.1	Locatie Noordhof	21
6.2	Locatie Overvecht	21
6.3	Locatie Kwaklaan	21
6.4	Locatie Oosteinde C en D	21
6.5	Locatie Guido van Dethstraat	22
	Bijlage 1 Kaarten restlocaties en milieucontouren	24

1 Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies, zoals woningen, maar ook scholen en andere milieugevoelige functies, worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het inrichten mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor het opstellen van het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord dient inzichtelijk te worden gemaakt welke bedrijven op dit moment rondom de 'restlocaties' waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt aanwezig zijn en welke zonering vanuit de omliggende bebouwing toegepast dient te worden. Het gaat om de volgende locaties die zijn gelegen ten zuiden van de Noordweg:

1. Overvecht;
2. Guido van Dethstraat;
3. Oosteinde C en D;
4. Kwaklaan;
5. Noordhof.

De locaties zijn in onderstaande figuur weergegeven. In bijlage 1 is een kaart op groter formaat opgenomen.



Figuur 1.1: Restlocaties BP Wateringse Veld

1.1 Vertrekpunt

Met het oog op bedrijven en milieuzonering zijn twee zaken van belang. Ten eerste is dit de invloed die aanwezige bedrijven hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de restlocaties.

Ten tweede is het voorkomen van negatieve effecten op de bedrijfsvoering van rondom het onderzoeksgebied gevestigde bedrijven van belang.

1.2 Gebiedstypen en richtafstanden

Omgevingstype rustige woonwijk en gemengd gebied

Met behulp van de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is op basis van de SBI-code van een bedrijf een indicatieve zone bepaald op basis van de grootste maatgevende afstand. De Staat van Bedrijfsactiviteiten onderscheidt diverse milieucategorieën. De onderstaande tabel geeft voor de omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de perceelgrens van het bedrijf en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (en via omgevingsvergunningvrij bouwen) mogelijk is.

milieucategorie	richtafstand in meters	
	rustige woonwijk	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

Tabel 1.1: Richtafstanden milieuzonering

De aangegeven afstanden betreffen richtafstanden. Afwijkingen ten opzichte van deze afstanden zijn mogelijk, zonder dat hierdoor knelpunten hoeven te ontstaan. Dit moet wel worden gemotiveerd. In tabel 1.1. zijn de betreffende richtafstanden opgenomen ten opzichte van een rustige woonwijk en een gemengd gebied.

Kenmerkend voor een gemengd gebied is, dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Een gemengd gebied is volgens de VNG-publicatie een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk met één afstandsstap gereduceerd worden. Een overschrijding van de wettelijke norm (qua geluidsbelasting, stof, geur en gevaar) is echter niet toelaatbaar.

Gemeente Den Haag beschouwt het gebied in beginsel als een woongebied.

Gebied met functiemenging

De VNG-systematiek kent ook een beoordelingssysteem op basis van een gebied met functiemenging.

Het hierboven beschreven begrip 'gemengd gebied' wordt gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijfslocatie en gevoelige objecten in een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

Hierbij worden activiteiten uit de categorie A, B en C onderscheiden. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan Wateringse Veld Noord wordt binnen verschillende bestemmingen bepaald dat bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B van de bij dit bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging' zijn toegestaan. Deze worden als passend beschouwd binnen een woonomgeving.

- Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;
- Categorie B betreft de 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;

In onderhavig rapport gaan we in eerste instantie uit van een beoordeling aan de richtafstanden, die worden bepaald aan de hand van het geldende omgevingstype. Wanneer aan die afstand niet kan worden voldaan kan gemotiveerd worden afgeweken. In dat kader beoordelen we of de betreffende hinderveroorzakende activiteit in het ontwerpbestemmingsplan Wateringse Veld Noord als categorie A of B activiteit wordt beschouwd.

2 Locaties Overvecht en Noordhof

2.1 Gebiedstype

De locaties Overvecht en Noordhof (zie figuur 2.1) zijn gelegen in en/of nabij bebouwingslinten die gekarakteriseerd worden door gemengde bebouwing: de Noordweg en de Tomatenlaan. Omdat de locaties vlak bij elkaar liggen worden ze tezamen beschouwd.

In de directe omgeving van beide locaties is sprake van diverse functies anders dan wonen. Op de hoek Noordweg/Leyweg is een aannemersbedrijf gevestigd. Ten noorden van de Noordweg tegenover Overvecht en Noordhof twee sportcomplexen aanwezig. Ten zuiden van de Noordweg zijn een tuincentrum, een ketelhuis en een garagebedrijf aanwezig.

Het gebied kan derhalve worden beschouwd als een gemengd gebied.



Figuur 2.1: Locatie Noordhof en Overvecht

2.2 Aanwezige bedrijven en bedrijfsbestemmingen

Rondom de locaties worden diverse milieubelastende activiteiten uitgeoefend:

- Noordweg 143: Direct ten oosten van locatie Overvecht is een tuincentrum gevestigd, dat als zodanig bestemd zal worden in het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord.
- Tomatenlaan 29: Aan de Tomatenlaan 29 is een autodealer gevestigd (Firma Zuyderwijk en Vogels). Dit is planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan Wateringse Binnentuinen door een aanduiding 'garagebedrijf' aan de betreffende gronden toe te kennen. Er is geen mogelijkheid voor andere bedrijvigheid dan een garagebedrijf op deze locatie.
- Leyweg 1485: Aan de noordzijde van de Noordweg is een aannemersbedrijf (kleiner dan 1000 m²) gevestigd. In het bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Daarom wordt deze milieucategorie gehanteerd voor het bepalen van de richtafstanden.
- Ten noorden van de Noordweg zijn sportcomplexen gesitueerd. Het gaat om de hockeyclub Wateringse Veld en een gemengd voetbal-, cricket- en honkbalcomplex. In de onderstaande tabel is de richtafstand voor de genoemde functies opgenomen aan de hand van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009).
- Tomatenlaan 31A: Aan de Tomatenlaan 31A is een aannemersbedrijf gevestigd. De bebouwing kent in het bestemmingsplan een aanduiding 'bedrijf' die bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van bedrijven in de categorieën A en B toe staat. Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig

aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Categorie B betreft de 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. Het gaat in onderhavige situatie om een aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. < 1000 m².

Omdat sprake is van een gemengd gebied, gelden de volgende richtafstanden.

	Omschrijving VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering	Richtafstanden (gemengd gebied)					Milieu-categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Tuincentrum Overvecht	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	10	0	10	2
Firma Zuyderwijk en Vogels Tomatenlaan 29	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0	10	2
Aanneembedrijf Tomatenlaan 31A	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m	0	0	10	0	10	2
Bouwmeester Aannemersbedrijf	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	0	30	10	30	3.1
Hockeyclub Wateringse Veld	Veldsportcomplex met verlichting	0	0	30	0	30	3.1

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen andere relevante bestemmingen opgenomen in de omgeving van locaties Overvecht en Noordhof.

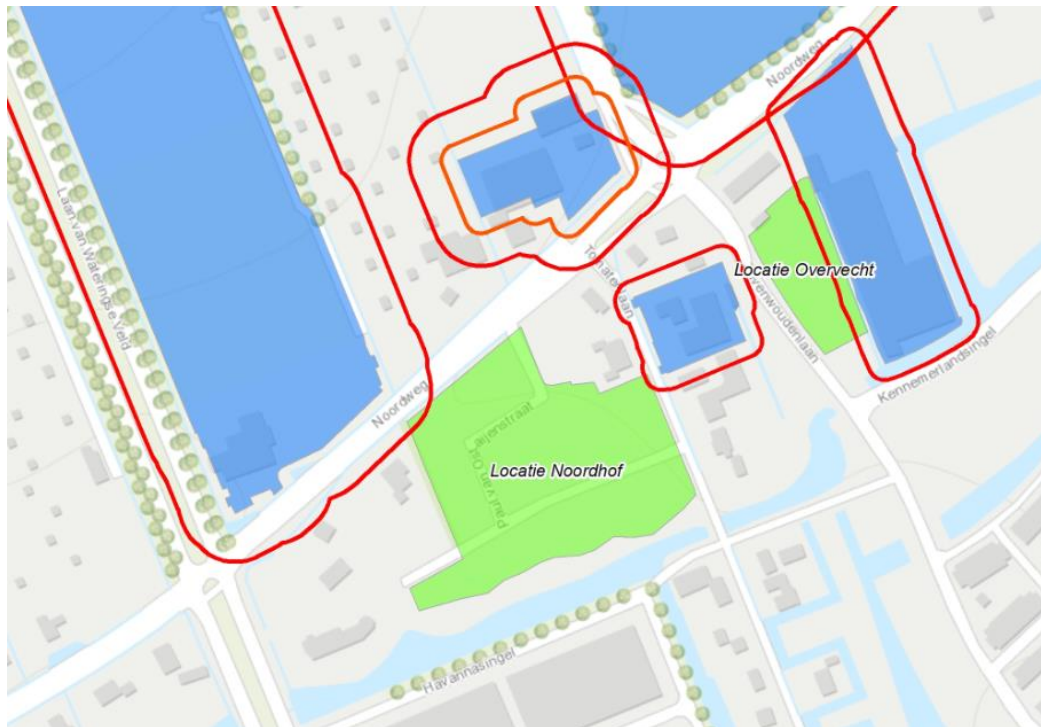
2.3 Voorgenomen ontwikkeling

De locatie Overvecht is beoordeeld op de volgende mogelijkheden: de gronden worden bestemd voor woningen en bedrijven in categorie A en B (functiemengingsgebied), het tuincentrum blijft gehandhaafd en krijgt de bestemming Detailhandel, waarbij uitsluitend een tuincentrum is toegestaan. Het bestaande bebouwde oppervlak van het tuincentrum wordt als maximaal bebouwingsoppervlak vastgelegd. Nieuwe bebouwing voor het tuincentrum is derhalve niet mogelijk.

De locatie Noordhof wordt bestemd voor woningen.

2.4 Milieucontouren en gevoelige bestemmingen

In figuur 2.2 zijn de milieucontouren van de functies rondom locaties Overvecht en Noordhof weergegeven. In bijlage 1 is een kaart op groter formaat opgenomen.

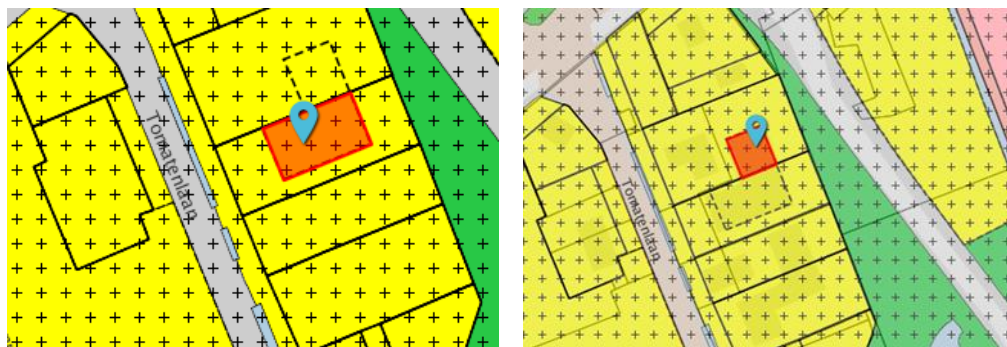


Figuur 2.2: Milieucontouren vanwege omliggende functies locaties Overvecht en Noordhof.

Locatie Noordhof

De milieucontour van het garagebedrijf (10 meter) aan de Tomatenlaan 29 en het aannemersbedrijf Tomatenlaan 31A (10 meter) ligt indien gemeten vanaf de perceelgrens van de bedrijven gedeeltelijk over de locatie Noordhof (zie figuur 2.2).

In het bestemmingsplan zijn het bedrijf en het garagebedrijf alleen toegestaan binnen de gebouwen; daarvoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Deze zijn weergegeven in figuur 2.3. De overige gronden binnen het perceel hebben een woonbestemming, waar geen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Het is daarom gerechtvaardigd de afstand te meten vanaf de grens van de aanduiding.



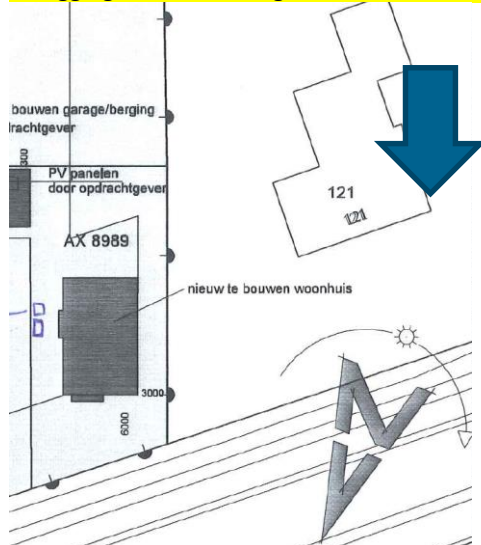
Figuur 2.3: Aanduiding 'garagebedrijf' (links) en aanduiding 'bedrijf' (rechts) oranje gearceerd

Wanneer de 10 meter contour vanaf de aanduidingsgrenzen worden gemeten vallen de contouren niet over locatie Noordhof. Het garagebedrijf op Tomatenlaan 29 en het aannemersbedrijf op Tomatenlaan 31A leveren derhalve geen belemmeringen op voor de woningbouw. Daarnaast zijn volgens het vigerende bestemmingsplan op locatie Tomatenlaan

31A bedrijven in categorie A en B toegestaan. Deze activiteiten passen in een woonomgeving. Wanneer binnen het gebruik Tomatenlaan 31A wijzigt conform deze bestemming, dan heeft dat geen invloed op het woon- en leefklimaat op locatie Noordhof.

De contour van 30 meter vanwege de sportvelden valt gedeeltelijk (circa 8 meter vanaf de perceelsgrens) over het noordwestelijke deel van locatie Noordhof (zie figuur 2.2.). Als gekeken wordt naar de feitelijke situatie geldt dat het gedeelte van het sportveldencomplex aan de noordzijde van de Noordweg tegenover locatie Noordhof is ingericht als parkeerterrein met het clubhuis. De sportvelden liggen op minimaal 60 meter van de woonpercelen van locatie Noordhof. Het clubgebouw staat op minimaal 85 meter afstand. Beide afstanden zijn ruim meer dan de minimaal aan te houden afstand van 30 meter. Voor een parkeerterrein geldt in een gemengd gebied op grond van de VNG-lijst een minimale afstand van 10 meter tot woningen. De afstand tussen de perceelsgrens van het parkeerterrein en het perceel Noordhof is 20 meter. Aan deze afstand wordt derhalve ruim voldaan. Daarnaast ligt het bouwvlakken van de woning Noordweg 121 op 27 meter van het parkeerterrein / sportcomplex. Hiermee is het voldoende aannemelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens volgt hieruit dat het sportcomplex door de woningbouw op locatie Noordhof geen belemmeringen ondervindt.

Hierbij geldt bovendien dat op basis van het vigerende bestemmingsplan Noordhof reeds op 20 oktober 2015 een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is verleend op het perceel kadastraal bekend Sectie AX, perceelsnummer 8989. De voorgevel van de woning ligt op circa 6 meter van de noordelijke perceelsgrens en derhalve ook binnen de contour van 30 meter. De ligging van die woning is in onderstaande figuur weergegeven.



Figuur 2.4: Vergunde woning Noordweg (ongenummers) naast nummer 121.

Locatie Overvecht

Woningbouw

In figuur 2.2 is te zien, dat alleen de milieucontour rondom het tuincentrum (10 meter) overlapt met de locatie Overvecht. Dit vormt een aandachtspunt voor de situering van de geprojecteerde woningen. De gevels van de woningen moeten buiten deze contour blijven. De overige bedrijven in de omgeving geven geen belemmering voor woningbouw op de locatie Overvecht.

Met het situeren van een bouwvlak voor de woningen dient ook rekening te worden gehouden met 4 meter extra afstand tot het perceel van het tuincentrum vanwege vergunningvrij bouwen

(artikel 2, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Het bouwvlak van de geprojecteerde woningen moet derhalve op ten minste 14 meter van de perceelsgrens van het Tuincentrum liggen. Wanneer de genoemde afstand wordt gerespecteerd wordt de bedrijfsvoering van het tuincentrum niet negatief beïnvloed en is er bij de woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijven in categorie A en B

De gronden van Locatie Overvecht worden bestemd voor bedrijven in de categorieën A en B van de bij het bestemmingsplan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging'. Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Categorie B betreft de 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. Hieraan wordt voldaan. De vestiging van bedrijven in categorie A en B levert geen hinder op voor de woningen in de omgeving. Een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

3 Locatie Kwaklaan

3.1 Gebiedstype

De locatie Kwaklaan (zie figuur 3.1) is gelegen in een rustige woonwijk. Er zijn hier enkele kassen en een school gesitueerd, maar er is geen sprake van sterke functiemenging met bedrijven of andere functies.

Het gebied wordt beschouwd al een rustige woonomgeving.



Figuur 3.1: Locatie kwaklaan

3.2 Aanwezige bedrijven en bedrijfsbestemmingen

Aan de Kwaklaan zijn twee bedrijven aanwezig op nummers 42 en 42a.

Kwaklaan 42, gelegen ten zuiden van locatie kwaklaan betreft volgens de Kamer van Koophandel een potplanten- en handelskwekerij en groothandel in bloemen en planten. Kwaklaan 42A is op basis van de gegevens van de Kamer van Koophandel een agrarisch loonbedrijf. Aan de hand van luchtfoto's is zichtbaar, dat er ook teelt van gewassen plaatsvindt in het noordelijk deel van de aanwezige kassen.

Dit gebruik wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen, waarbij voor Kwaklaan 42 en 42A uitgegaan wordt van agrarische nevenactiviteiten; op basis van de NGE-systematiek is er immers geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden van de genoemde activiteiten weergegeven ten opzichte van een rustige woonwijk.

	Omschrijving VNG- brochure Bedrijven en milieuzonering	Richtafstanden (rustige woonwijk)					Milieu- categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Kas Kwaklaan 42	Groothandel in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
Kas Kwaklaan 42	Tuinbouw - kas zonder / met gasverwarming	10	10	30	0	30	2
Kas Kwaklaan 42A	Agrarisch loonbedrijf	10	10	30	0	30	2
Kas Kwaklaan 42A	Tuinbouw - kas zonder / met gasverwarming	10	10	30	0	30	2

3.3 Voorgenomen ontwikkeling

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de locatie Kwaklaan een woonbestemming.

3.4 Milieucontouren en gevoelige bestemmingen

Milieucontouren op basis van rustige woonomgeving

In figuur 3.2 zijn voor Kwaklaan 42A de richtafstanden van 10 en 30 meter vertaald in milieucontouren. In bijlage 1 is een kaart op groter formaat opgenomen.

Kwaklaan 42 geeft geen belemmeringen voor woningbouw op locatie Kwaklaan. Dit perceel ligt immers op meer dan 60 meter van de woningbouwlocatie. Deze contouren hebben we niet meer specifiek verbeeld.

Uit figuur 3.2 blijkt, dat wanneer de contouren vanaf de perceelgrens van Kwaklaan 42A worden bepaald de contour vanwege geluid (rode contour) overlapt met vrijwel het gehele noordelijk gedeelte van de locatie Kwaklaan. Ook vanwege geur en stof (10 meter, oranje contour) bestaat er dan een belemmering. Voor het zuidelijk gedeelte van de locatie is er geen belemmering. Daar is sowieso een goed woon- en leefklimaat geborgd.



Figuur 3.2: Milieucontouren vanwege activiteiten te Kwaklaan 42a.

De afstanden die de VNG-lijst aangeeft gelden echter voor bedrijfsmatige activiteiten. Gezien de omvang van de bedrijfsgebouwen, is er geen sprake van volwaardige bedrijfsmatige activiteiten. In het noordelijk deel van de kassen bij Kwaklaan 42A wordt via aanduidingen een agrarisch loonbedrijf van maximaal 500 m2 en agrarische nevenactiviteiten toegestaan. De woning en achterliggende gronden (ten oosten van de woning) en gebouwen krijgen een woonbestemming. De gronden waar het loonbedrijf en de agrarische nevenactiviteiten zijn toegestaan zijn in figuur 3.3. weergegeven met een oranje arcering.



Figuur 3.4: Gronden waar loonbedrijf en agrarische nevenactiviteiten op perceel Kwaklaan 42A zijn toegestaan

De kortste afstand tussen de gronden waar agrarische nevenactiviteiten en het agrarisch loonbedrijf zijn toegestaan en de locatie Kwaklaan bedraagt 20 meter. Aan de afstanden voor stof en geur wordt daarmee voldaan. Op grond van de kleinschaligheid van de activiteiten en de afstand van 20 meter tot locatie Kwaklaan en het feit dat er reeds woningen aanwezig zijn op 20 meter ten oosten van de bedrijfsgebouwen en er geen klachten bekend zijn, is het aannemelijk dat er ook op locatie Kwaklaan sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Een loonbedrijf kan overigens op basis van de categorie B bij functiemengingsgebieden worden beschouwd als passend binnen de woonomgeving, mits de oppervlakte kleiner is dan 500 m² en de activiteiten bouwkundig zijn afgescheiden van de woningen. Dat is in onderhavige situatie aan de orde. Op basis daarvan is in de regels van het bestemmingsplan Wateringse Veld Noord bepaald, dat de gronden mogen worden gebruikt voor een agrarische loonbedrijf kleiner dan 500 m².

Doordat rond de locatie Kwaklaan 42A aan de noord- en oostkant reeds woningen aanwezig zijn op minder dan 20 meter is het aannemelijk dat de bestaande activiteiten na realisatie van de woningen op de locatie Kwaklaan zonder belemmering kunnen worden voortgezet.

4 Locaties Oosteinde C en D

4.1 Gebiedstype

Deze locaties zijn gelegen langs de weg Oosteinde nabij de kruising met de Laan van Wieringse Veld (zie figuur 4.1). Dit zijn drukke wegen en belangrijke verkeersassen binnen het gebied. Bovendien is Oosteinde een bebouwingslint waar sprake is van sterke functiemenging.

De locatie is dan ook als gemengd gebied te typeren.



Figuur 4.1: Locatie Oosteinde C (links) en Oosteinde D (rechts)

4.2 Aanwezige bedrijven en bedrijfsbestemmingen

- Tussen de locaties Oosteinde C en D is een Texaco benzinestation met een wasstraat (Oosteinde 70b) gelegen.
- Aan de overzijde van de weg is een glasverwerkingsbedrijf gevestigd (Lamon Glas, Oosteinde 65). Dit is in het vigerende bestemmingsplan op grond van de bestemming Gemengd in het bestemmingsplan Wieringse Veld - Zuid toegestaan.
- Tegenover Oosteinde C is op de hoek Oosteinde / Laan van Wieringse Veld dienstverlening toegestaan. Hieronder wordt volgens het bestemmingsplan verstaan: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waaronder mede begrepen publieksgerichte dienstverlening, al of niet met baliefunctie, op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch of cosmetisch gebied, kleinschalige kantoren, fotostudio's, uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, snelfoto-ontwikkel en kopieerservicebedrijven, videotheken en andere verhuurbedrijven, autorij scholen; onder dienstverlening wordt niet begrepen: garagebedrijven, belwinkels, internetcafé, prostitutie, een prostitutie-inrichting of seksclub en escortbedrijven. Dienstverlenende activiteiten zijn op basis van deze omschrijving en de VNG-lijst beschouwd als maximaal categorie 2.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden ten opzichte van een gemengd gebied weergegeven.

	Omschrijving VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering	Richtafstanden (gemengd gebied)					Milieu-categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
Texaco Oosteinde	Benzineservice-station zonder LPG	10	0	10	0	10	2
Lamon Glas B.V.	Glasbewerkings-bedrijf	0	10	30	0	30	3.1
Dienstverlening	Diversen dienstverlening	10	10	10	10	10	2

4.3 Voorgenomen ontwikkeling

Op de locaties Oosteinde C en D worden woningen, bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast zijn openbare dienstverlening, verenigingsleven en welzijnsvoorzieningen toegestaan. Dit soort activiteiten zijn te beschouwen als maximaal categorie 2-bedrijven. Omdat sprake is van een gemengd gebied, hebben die activiteiten een richtafstand van maximaal 10 meter.

4.4 Milieucontouren en gevoelige bestemmingen

De informatie uit de voorgaande paragrafen is verwerkt in onderstaande figuren met milieucontouren. In bijlage 1 zijn deze op groter formaat opgenomen. De 10 meter contour van de dienstverlening reikt niet tot de locaties Oosteinde C of D. Deze contour is derhalve niet opgenomen in figuur 4.1.



Figuur 4.1: Relevante milieucontouren vanwege bedrijfsbestemmingen rondom locatie Oosteinde.

Glasbewerkingsbedrijf

Uit figuur 4.1 volgt, dat de geluidcontour (30 meter) van Lamon Glas over de locatie Oosteinde D ligt.

Voor het glasbewerkingsbedrijf geldt het volgende. Het bedrijf is in het bestemmingsplan Wateringse Veld - Zuid bestemd als Gemengd. Op deze gronden is een glasbewerkingsbedrijf toegestaan voor zover deze is genoemd in de categorieën A en B van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen als Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging bij de regels.

Het glasbewerkingsbedrijf is conform deze staat van bedrijfsactiviteiten een categorie B bedrijf die in zijn omgeving kan worden uitgeoefend mits bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Het bedrijf is bouwkundig gescheiden van de geprojecteerde woningen. Een goed woon- en leefklimaat is daarmee geborgd. De bedrijfsvoering van het bedrijf wordt door de geprojecteerde woningen ook niet beïnvloed. Hierbij merken we voor de volledigheid op dat het bedrijf aan de oost-, zuid- en westkant ingesloten is door woonbebouwing.

Texaco

De 10 meter-contour vanwege geur en geluid van de Texaco (tankstation en wasstraat) ligt gemeten vanaf de perceelgrens van de Texaco deels over locatie Oosteinde C en Oosteinde D. Binnen die contour kunnen zonder nadere motivatie geen woningen worden gebouwd.

De hinder vanwege geur wordt veroorzaakt door de afleverzuilen van de benzine. Het is daarom gerechtvaardigd de geurcontour te rekenen vanaf de dichtst bij de locatie Oosteinde C en D gelegen afleverzuil. Deze afstand bedraagt meer dan 10 meter. Het is aannemelijk, dat er op locatie Oosteinde C en D sprake is van een goed woon- en leefklimaat vanwege het aspect geur.

Geluidhinder vanwege het tankstation ontstaat door het aankomende en vertrekken auto- en vrachtverkeer en de wasstraatactiviteiten. In 2005 is er door het tankstation / wasstraat een melding gedaan in het kader van het Besluit tankstations milieubeheer. Daarbij is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Hieruit volgt, dat het de verwachting is dat de geluidbelasting op de locaties Oosteinde C en D vanwege de inrichting hoger is dan de standaardvoorschriften uit het Activiteitenbesluit toestaan. Onduidelijk is of er voor de bestaande situatie maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Als dat zo is, dient te worden beoordeeld of daarmee woonbebouwing op Oosteind C en D kan worden toegestaan (voldoende waarborg voor een goed woon- en leefklimaat). Indien geen sprake is van een maatwerkvoorschrift kan de gemeente alsnog overwegen maatwerkvoorschriften vast te stellen. Gezien de ligging van de locaties in de nabijheid van drukke wegen als Oosteinde en De Laan van Wateringse Veld is daar aanleiding voor. In dat kader is het aan te raden ook de bestaande situatie te onderzoeken en mogelijk geluidsreducerende maatregelen te bezien (geluidschermen op de perceelsgrens). Een en ander zal voor dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld worden bepaald.

Dit maakt het aannemelijk dat met de treffen maatregelen (scherm en/of maatwerkvoorschriften), op locatie C en D sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van het bedrijf niet wordt belemmerd.

Bedrijfsactiviteiten op Oosteinde C en D.



Figuur 4.3: Milieucontouren vanwege bedrijfsbestemming te locatie Oosteinde C en D.

In figuur 4.3 is te zien dat het toestaan van bedrijven van milieucategorie 2 op de percelen van locatie Oosteinde D kan leiden tot milieuhinder op de woning op perceel Oosteinde 68C. Dit kan worden voorkomen door in het bestemmingsplan met een aanduiding te regelen dat bedrijfsactiviteiten van categorie 2 alleen zijn toegestaan op locatie Oosteind D op een afstand van 10 meter tot de perceelgrens.

5 Locatie Guido van Dethstraat

5.1 Gebiedstype

Deze locatie is gelegen tussen de Guido van Dethstraat en de Laan van Wateringse Veld (zie figuur 5.1). Van de laatste wordt de locatie gescheiden door een watergang. De locatie is gelegen binnen de strook tussen de Londensingel en de Paul Steenbergelaan. In deze strook is uitsluitend sprake van woningen. Het gebied is daarom te typeren als rustige woonwijk. Het bedrijventerrein ten zuiden van de locatie is ruimtelijk van de woonbuurt gescheiden.



Figuur 5.1: Locatie Guido van Dethstraat

5.2 Aanwezige bedrijven en bedrijfsbestemmingen

Ten zuiden van de locatie Guido van Dethstraat zijn enkele percelen bestemd voor bedrijven. Ter plaatse van het bedrijventerrein Wateringen is langs de weg Hoefsmid is een perceel bestemd als “bedrijventerrein”. De eerste strook van 60 meter breed, aan de zijde van de woonwijk, heeft de aanduiding “bedrijf tot en met milieucategorie 3.1” (strook I). Het verder van de woonwijk gelegen gedeelte van het bedrijventerrein heeft de aanduiding “bedrijf tot en met milieucategorie 3.2” (strook II).

Langs de Laan van Wateringse Veld is ten zuidoosten van de locatie een perceel bestemd als bedrijf in het vigerende bestemmingsplan Wateringse Veld-Zuid. Hier is de naar de woonwijk gekeerde perceel van 30 meter breed bestemd als “bedrijf – 2” met aanduiding “welzijnsinstelling” (strook III). Deze grond is bestemd voor nutsvoorzieningen. Nutsvoorzieningen zijn direct naast woningen toegestaan. Hieraan grenst een perceel dat is bestemd als “bedrijf – 1” en daarmee is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2

(strook IV). D milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter, voor milieucategorie 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter.



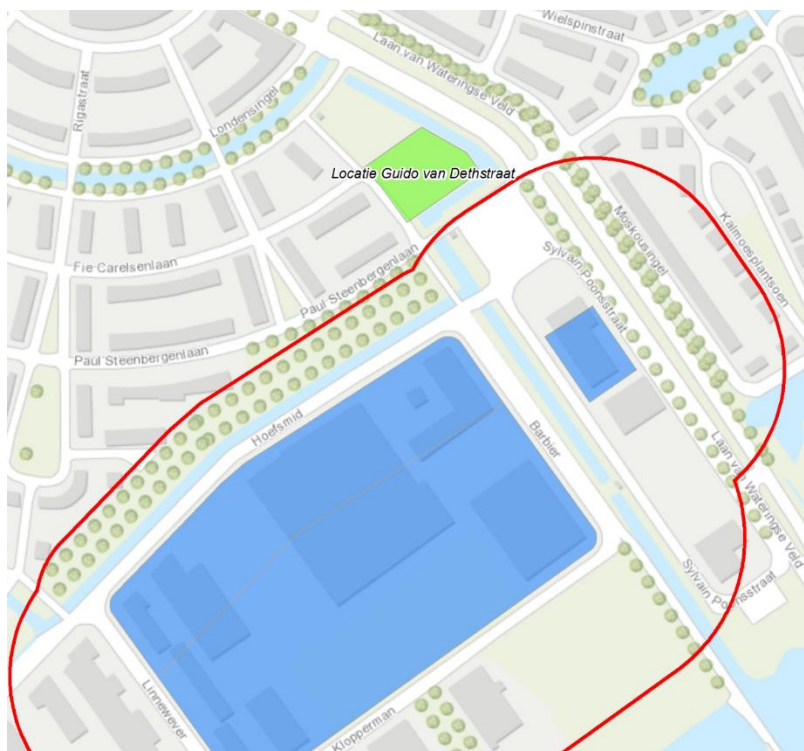
Figuur 5.2: Ligging locatie Guido van Dethstraat (rode cirkel) en nabijgelegen bedrijfsbestemmingen.

5.3 Voorgenomen ontwikkeling

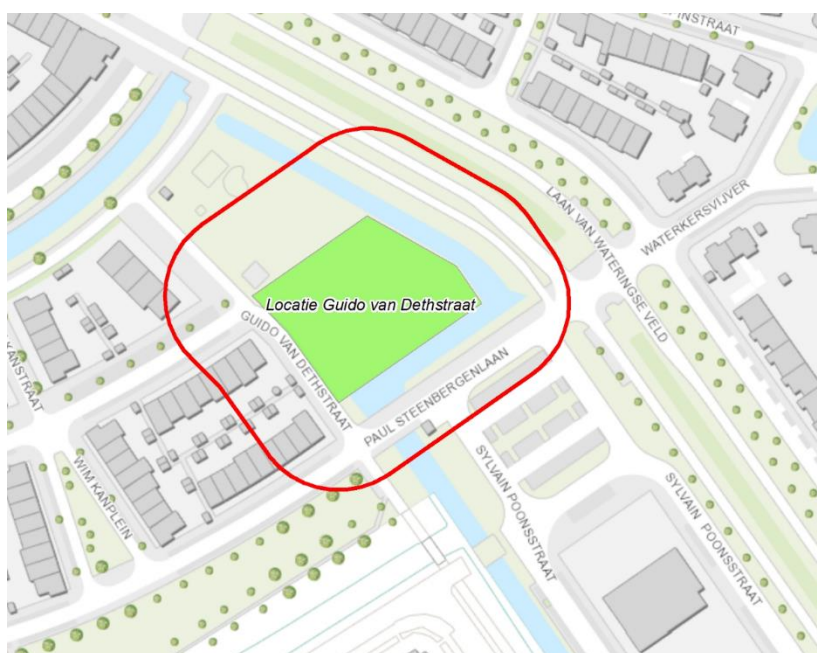
In het nieuwe bestemmingsplan wordt voor de locatie Guido van Dethstraat een bestemming opgenomen waarin woningen, maatschappelijke voorzieningen en/of bedrijven tot en met milieucategorie 2 worden toegestaan. Omdat sprake is van een rustige woonwijk, hebben deze bedrijven een richtafstand van 30 meter (maximaal categorie 2).

5.4 Milieucontouren en gevoelige bestemmingen

De milieucontouren vanwege toegestane bedrijvigheid in de omgeving zijn ingetekend in figuren 5.3 en 5.4. Kaarten op groter formaat zijn te vinden in bijlage 1. Uit figuur 5.3 blijkt dat geen belemmeringen bestaan voor ontwikkeling van milieugevoelige bestemmingen op de locatie Guido van Dethstraat. In figuur 5.4 is te zien dat de realisatie van bedrijven in categorie 2 op de locatie hinder kan veroorzaken voor omliggende woningen. Dit is een belemmering.



Figuur 5.3: Milieucontouren vanwege bedrijventerrein Wateringse Veld.



Figuur 5.4: Milieucontour bij volledige ontwikkeling mogelijke bedrijfsbestemming locatie Guido van Dethstraat (30 meter-contour).

Categorie 1 bedrijven zijn wel mogelijk op de gehele locatie. De gevels van de dichtstbijzijnde woningen liggen op grotere afstand dan 10 meter.

Bij figuur 5.4 is de contour van 30 meter getrokken vanaf de perceelgrens. Wanneer voor categorie 2-bedrijven op het perceel een inwaartse zonering wordt aangehouden en in bestemmingsplan wordt geregeld dat categorie 2-bedrijfsactiviteiten alleen zijn toegestaan op gronden waar dat met een aanduiding is aangegeven is vestiging van categorie-2 bedrijven op een deel van het perceel acceptabel en is er in de omgeving sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het toestaan van maatschappelijke voorzieningen geldt dat deze voor zover ze worden beschouwd als milieucategorie 1, dat deze op het gehele perceel mogelijk zijn. Voor categorie 2 maatschappelijke voorzieningen geldt de redeneerlijn zoals voor bedrijven in de categorie 2 is aangegeven.

6 Samenvatting

In onderstaande paragrafen zijn de conclusies uit voorgaande hoofdstukken per locatie samengevat.

6.1 Locatie Noordhof

Er zijn geen belemmeringen voor of vanwege de voorgenomen ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

6.2 Locatie Overvecht

De milieucontour rondom het tuincentrum Overvecht overlapt met de locatie. Gevels van woningen moeten buiten deze contour van 10 meter blijven. Het bouwvlak voor de woningen dient op 4 meter extra van het perceel van het tuincentrum ingetekend te worden vanwege vergunningvrij bouwen. De minimale afstand is derhalve 14 meter vanaf het bouwvlak tot de perceelsgrens van het tuincentrum. Vanwege de bedrijfsbestemming voor locatie Overvecht ontstaat geen hinder, hierbij wordt uitgegaan van een functiemengingsgebied waar alleen bedrijven in categorie A en B zijn toegestaan.

6.3 Locatie Kwaklaan

De agrarische nevenactiviteiten bij de Kwaklaan 42a zouden bij een bedrijfsmatige invulling van het gehele perceel hinder kunnen opleveren voor de locatie. Gezien de omvang van de bedrijfsgebouwen is er geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten en krijgen de kassen bij Kwaklaan 42A voor wat betreft het noordelijk deel een aanduiding die agrarische nevenactiviteiten toestaat. Hier is via een aanduiding ook een agrarisch loonbedrijf toegestaan mits de oppervlakte minder bedraagt dan 500 m².

De woning en achterliggende gronden en gebouwen krijgen een woonbestemming. De afstand tussen de gronden waar agrarische nevenactiviteiten en het loonbedrijf zijn toegestaan en de locatie Kwaklaan bedraagt minimaal 20 meter. Aan de afstanden voor stof en geur wordt daarmee voldaan. Op grond van de kleinschaligheid van de activiteiten en de afstand tot locatie Kwaklaan en het feit dat er reeds woningen aanwezig zijn op 20 meter ten oosten van de bedrijfsgebouwen en er geen klachten bekend zijn is het aannemelijk dat er op locatie Kwaklaan sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

6.4 Locatie Oosteinde C en D

Er treedt geen hinder op van het glasbewerkingsbedrijf (categorie B-activiteit in een functiemengingsgebied conform bestemmingsplan Wateringse Veld-Zuid) aan de overzijde van de straat. Het glasbewerkingsbedrijf wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd door de realisatie van woningen op locatie Oosteinde C en D.

De contouren van de Texaco liggen over de locaties Oosteinde C en D. Wanneer de geurcontour wordt bepaald vanaf de dichtst bij de locatie Oosteinde C en D gelegen afleverzuil is er geen sprake van hinder; de afstand bedraagt meer dan 10 meter. Voor het aspect geluid geldt het volgende.

Geluidhinder vanwege het tankstation ontstaat door het aankomende en vertrekken auto- en vrachtverkeer en de wasstraatactiviteiten. In 2005 is er door het tankstation / wasstraat een melding gedaan in het kader van het Besluit tankstations milieubeheer. Daarbij is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt, dat het de verwachting is dat de geluidbelasting op de locaties Oosteinde C en D vanwege de inrichting hoger is dan de standaardvoorschriften uit het Activiteitenbesluit toestaan. Onduidelijk is of er voor de bestaande situatie maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Als dat zo is, dient te worden beoordeeld of daarmee woonbebouwing op Oosteind C en D kan worden toegestaan (voldoende waarborg voor een goed woon- en leefklimaat). Indien geen sprake is van een maatwerkvoorschrift kan de gemeente alsnog overwegen maatwerkvoorschriften vast te stellen. Gezien de ligging van de locaties in de nabijheid van drukke wegen als Oosteinde en De Laan van Wieringse Veld is daar aanleiding voor. In dat kader is het aan te raden ook de bestaande situatie te onderzoeken en mogelijk geluidsreducerende maatregelen te bezien (geluidschermen op de perceelsgrens). Een en ander zal voor dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld worden bepaald.

Dit maakt het aannemelijk, dat met de treffen maatregelen (scherm en/of maatwerkvoorschriften), op locatie C en D sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van het bedrijf niet wordt belemmerd.

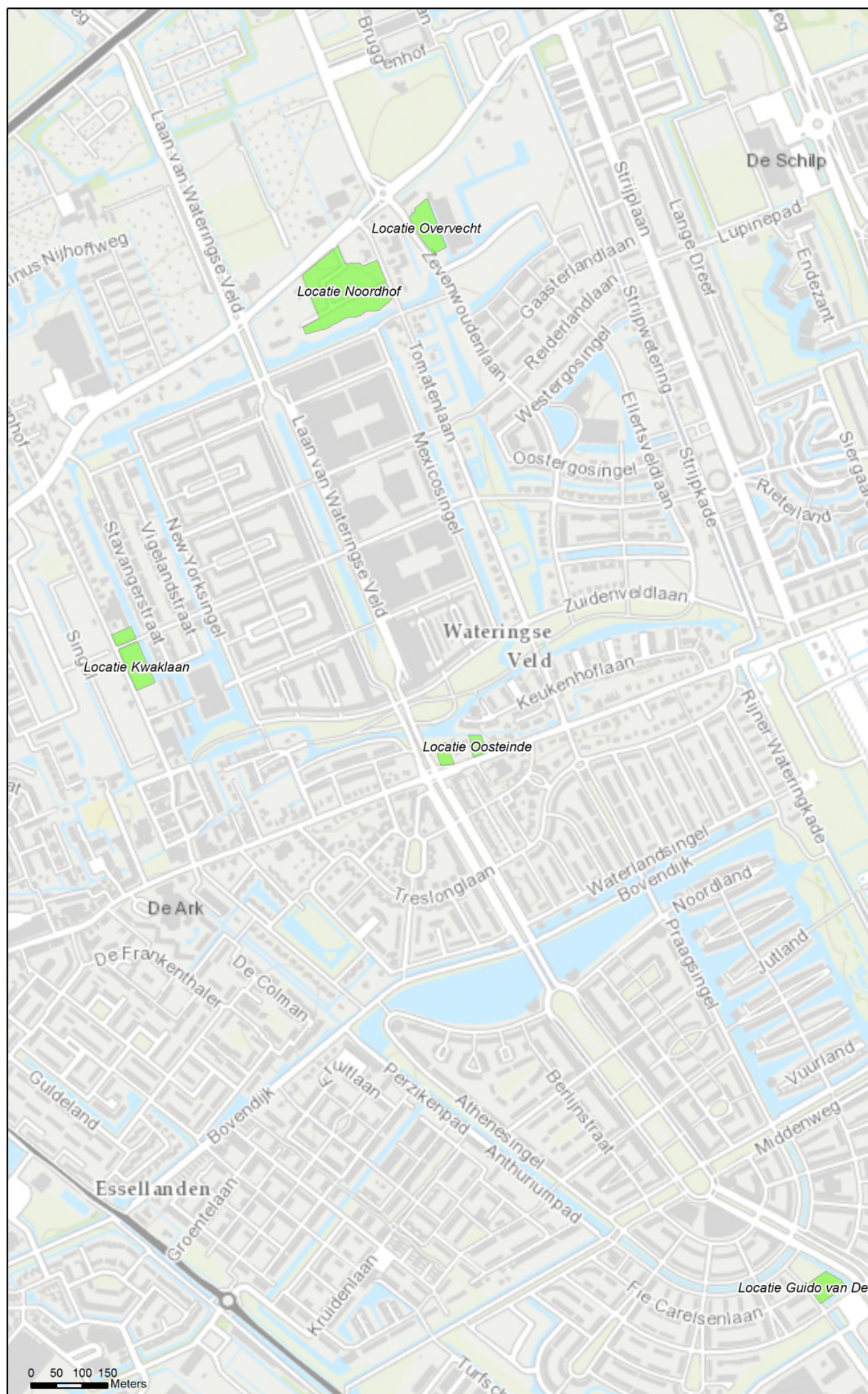
Het toestaan van bedrijven van milieucategorie 2 op de percelen van locatie Oosteinde D kan leiden tot milieuhinder op de woning op perceel Oosteinde 68C. Dit kan worden voorkomen door in het bestemmingsplan met een aanduiding te regelen dat bedrijfsactiviteiten van categorie 2 alleen zijn toegestaan op locatie Oosteind D op een afstand van 10 meter tot de perceelsgrens.

6.5 Locatie Guido van Dethstraat

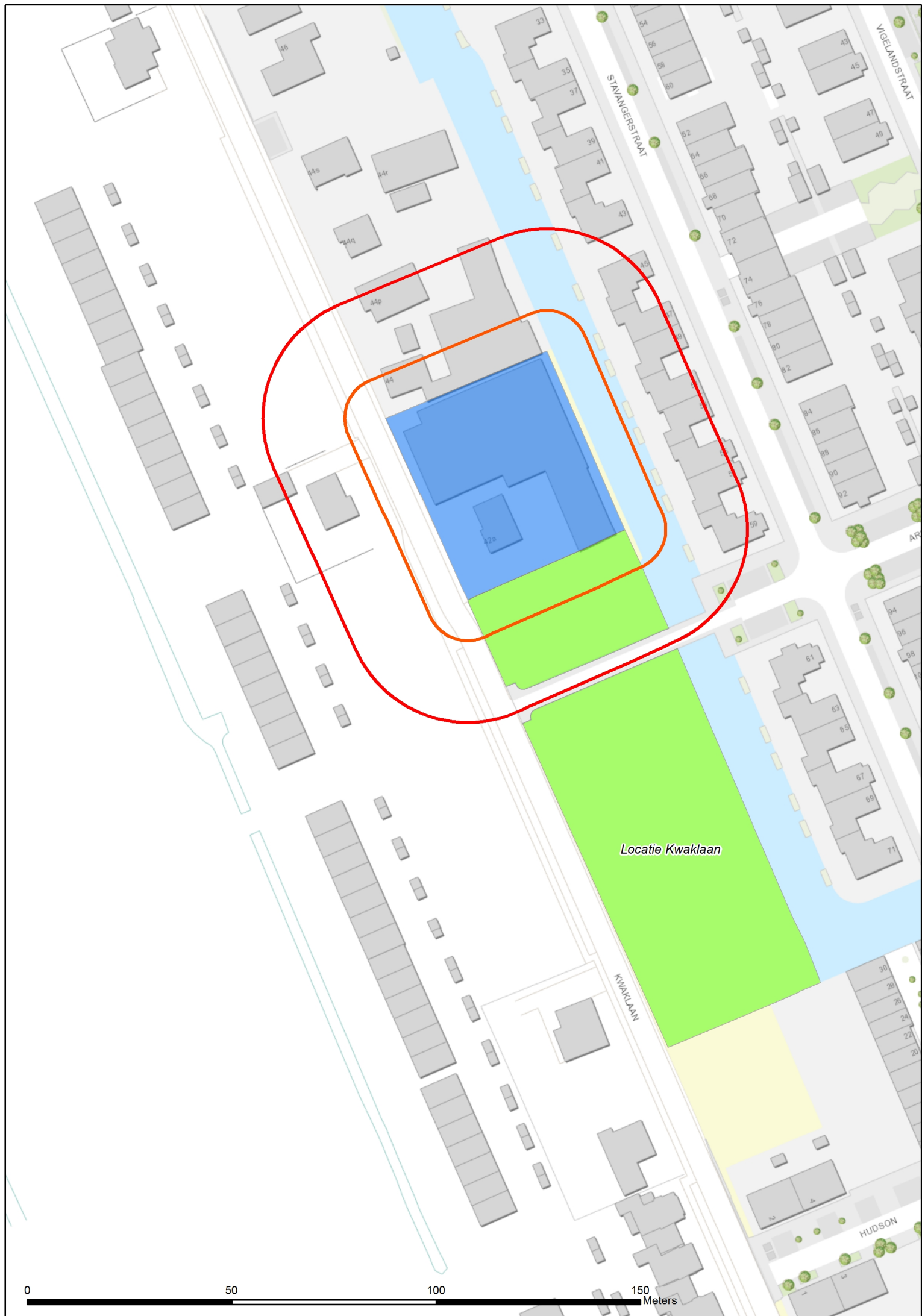
Het toestaan van categorie 2 bedrijven (en maatschappelijke voorzieningen) aan de Guido van Dethstraat is niet voor het gehele perceel mogelijk in verband met omliggende woningen. Met een inwaartse zonering is dit voor een deel van het perceel wel mogelijk. Categorie 1 bedrijven (en maatschappelijke voorzieningen) zijn op het gehele perceel mogelijk.

Bijlage 1 Kaarten restlocaties en milieucontouren

Bijlage 1 Kaarten restlocaties en milieucontouren







0

50

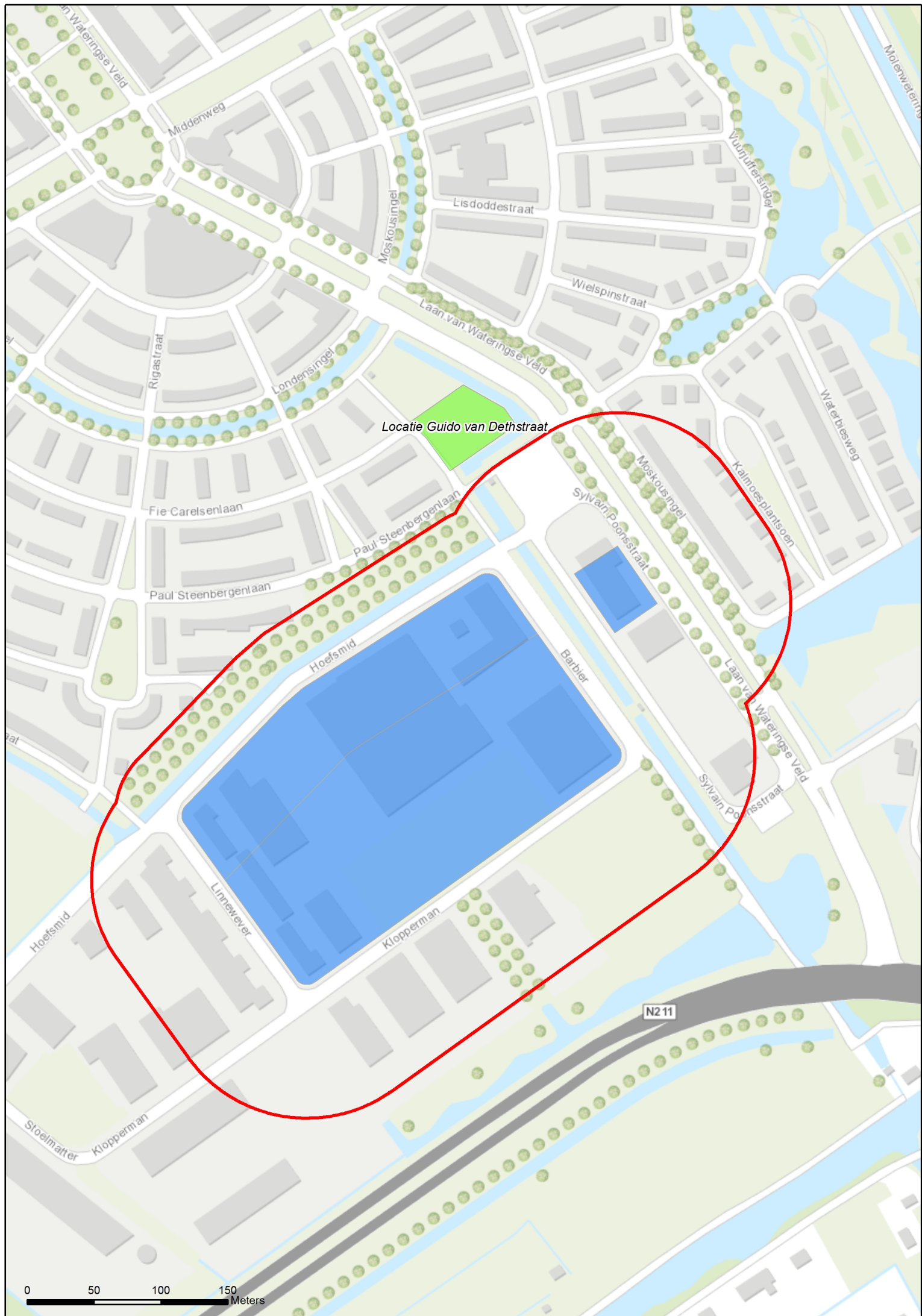
100

150

Meters







Locatie Guido van Dethstraat

0 50 100 150 Meters



Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

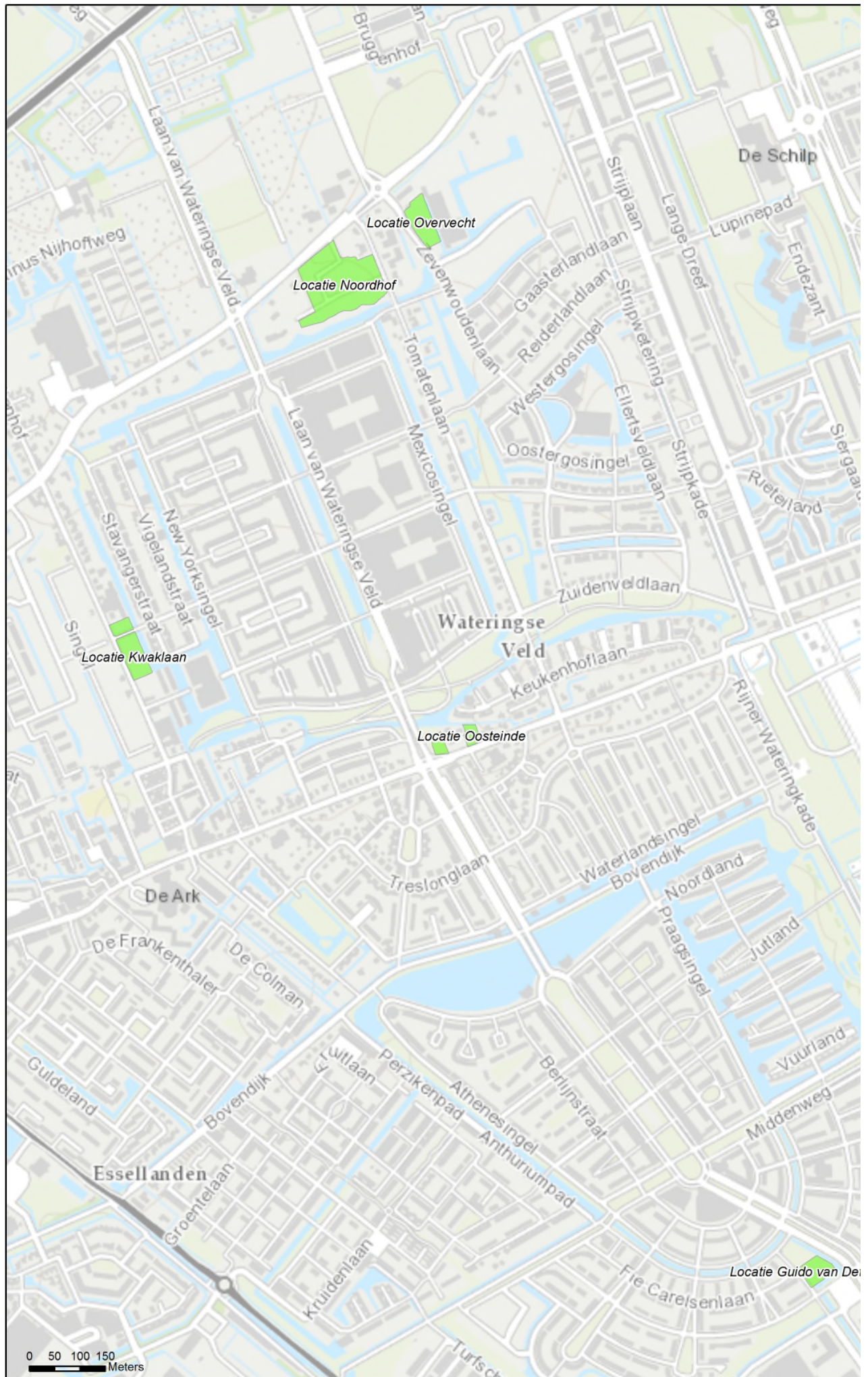
Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T. 06-22990312
E. stephan.hammink@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

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.

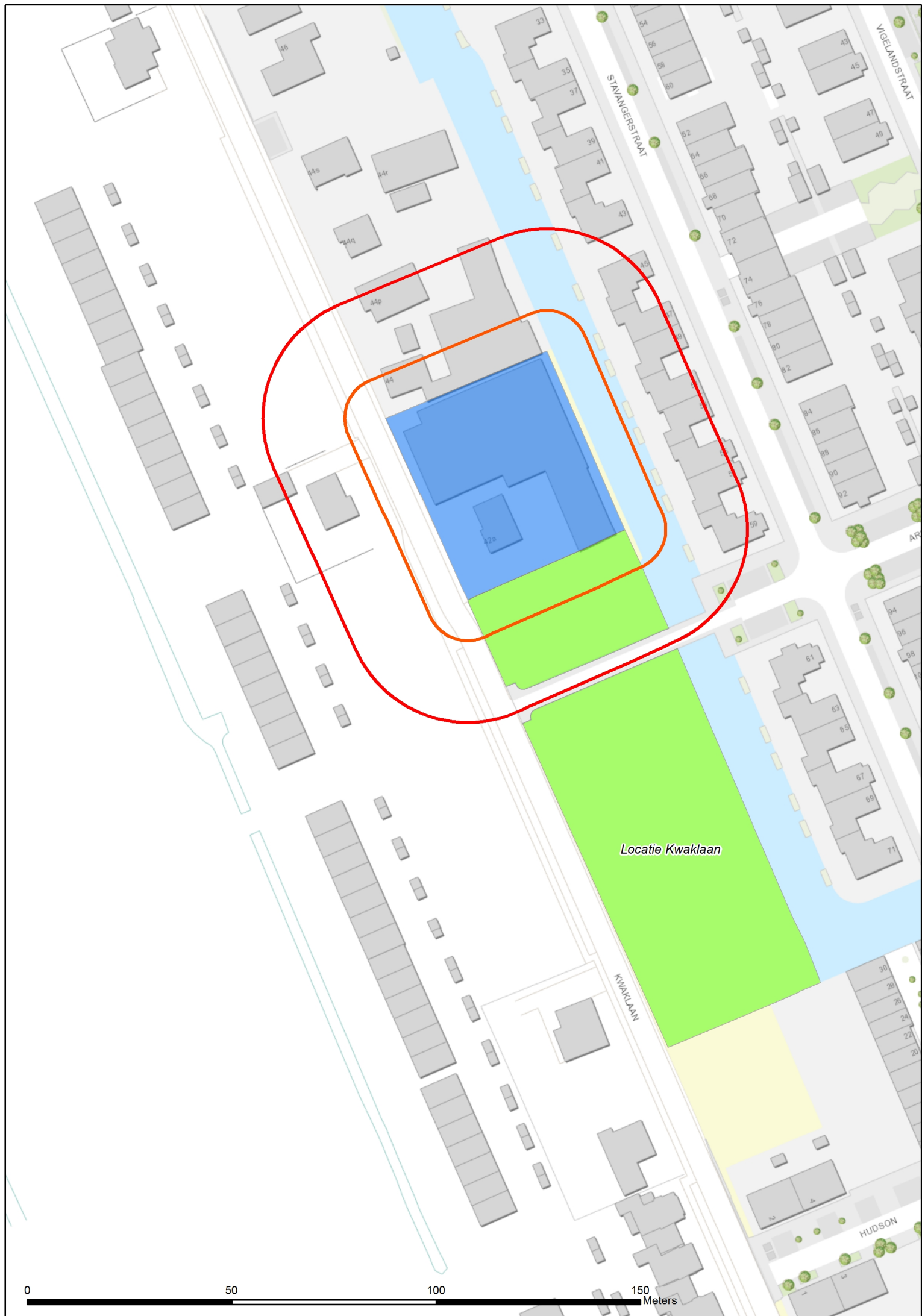






Locatie Overvecht

0 25 50 75 Meters



0

50

100

150

Meters



SANTIAGO

ROMANUS

Locatie Oosteinde

OOSTEINDE

BOKSBERGENLAAN

LAAN VAN SCHELTEMA

0

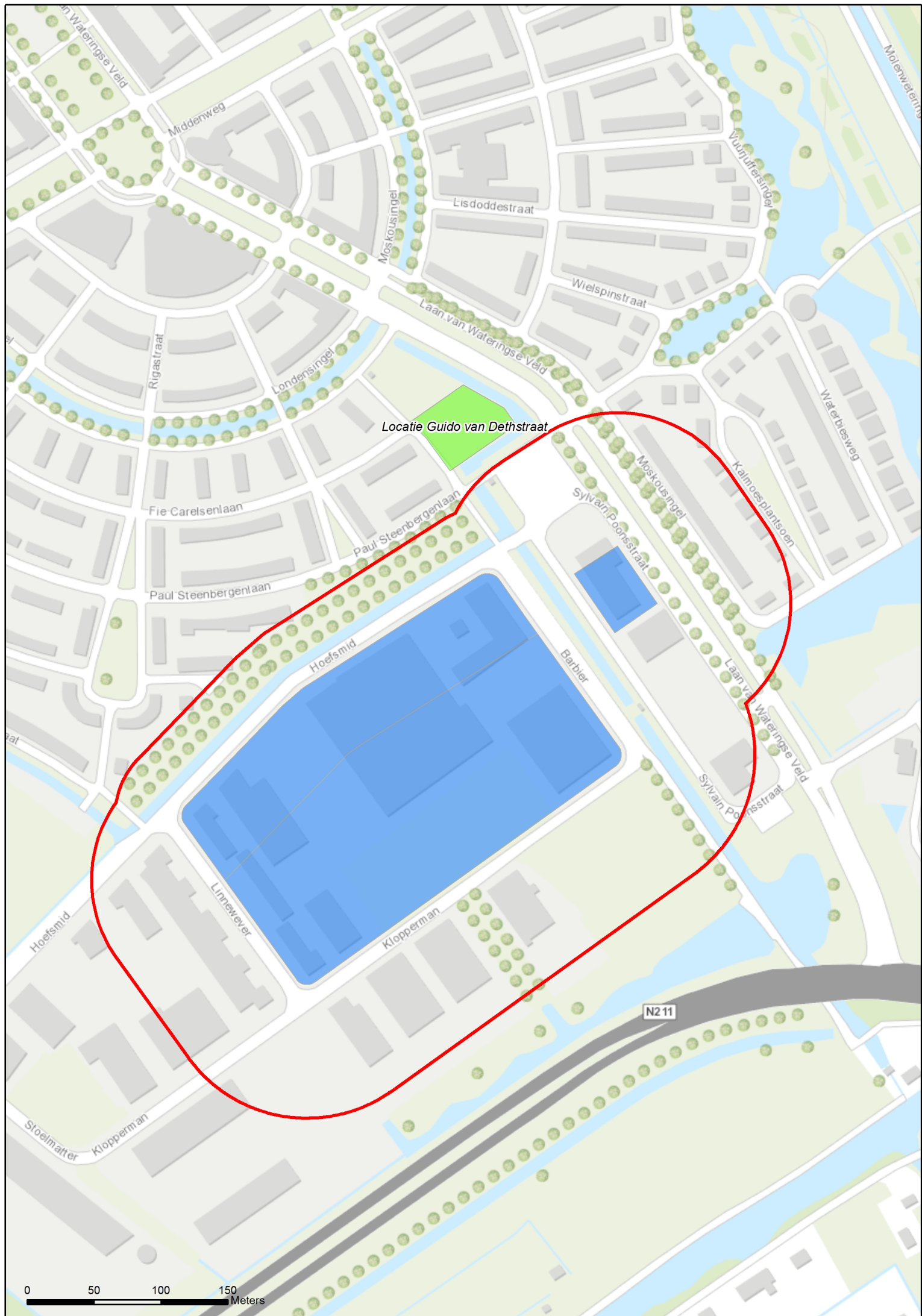
50

100

150

Meters







Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T. 06-22990312
E. stephan.hammink@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

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.