

Memo

Onderwerp : Vrouwenakker West te Nieuwkoop
 Aan : J. Zevenbergen
 Van : M. den Braanker
 Projectnummer : 233371
 Datum : 16 oktober 2023

Inleiding

Op dit moment is het project Vrouwenakker West in voorbereiding. Binnen dit plan worden de huidige opstallen gesloopt en worden circa 82 woningen en 26 zorgwoningen gerealiseerd.

Een van de onderdelen die onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en of de bedrijven al dan niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering. Dit zal beargumenteerd worden.

In onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundige ontwerp opgenomen.

figuur 1: stedenbouwkundig ontwerp (VORM)



In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van hinder en/of versturende functies:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieuruimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze brochure worden richtafstanden gegeven tot een rustige woonwijk.

Rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is een gebied met voldoende ruimte tussen de verschillende functies in een woonwijk, zoals woningen, scholen, kantoren, industrieterreinen, et cetera. Dit helpt bij het creëren van een aangename en leefbare omgeving voor de bewoners. De richtafstanden variëren per milieucategorie.

Gemengd gebied

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Bij een gemengd gebied komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkel, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Bovenstaande is ook van toepassing op het planvoornemen, aangezien in de nabije omgeving meerdere functies voorkomen: agrarisch, wonen, gemengde functies en bedrijvigheid. Er zal dan ook getoetst worden aan de richtafstanden voor gemengd gebied. Naast dat is getoetst aan de (minimale) richtafstanden voor gemengd gebied, is echter ook aangegeven in hoeverre invulling wordt gegeven aan de richtafstanden voor een rustige woonwijk.

Bestaande bedrijvigheid

Voor het plan is een analyse gemaakt van de bedrijvigheid in de directe omgeving. Hiervoor is het relevante bestemmingsplan, Noorden, Woerdense Verlaat en Vrouwenakker (van 30 mei 2013) en het bestemmingsplan Glastuinbouw (van 28 maart 2013) geraadpleegd (inclusief herzieningen). Op basis van deze analyse zijn de volgende bedrijfsbestemmingen beoordeeld:

Bloemsierkunst Christa Snoek (milieucategorie 2)

Ten oosten van de projectlocatie, is bloemsierkunst Christa Snoek gelegen. Het adres is Vrouwenakker 10A, 1428 RZ Vrouwenakker. Dit betreft een bloemenwinkel met een grote ruimte (de voormalige kas) waarin in beperkte schaal bloemen en planten worden gekweekt en/of worden onderhouden. Bloemsierkunst Christa Snoek verkoopt boeketten, binnen- en buitenplanten, losse bloemen, droogbloemen, potten/vazen/manden en woonaccessoires. Ook verkopen ze cadeaubonnen en kunnen bestellingen bezorgd worden. Verder worden er workshops gegeven en is er een pluktuin. De openingstijden van Bloemsierkunst Christa Snoek zijn van maandag t/m vrijdag van 09:00-18:00 uur en op zaterdag van 09:00-17:00 uur. Op zondag is de winkel gesloten. De mate van bedrijvigheid is op kleine schaal en vooral gericht op de directe omgeving. Ook vindt de bedrijvigheid alleen overdag plaats aan de voorzijde van het pand (op circa 65 meter van het planvoornemen).

Bestemming

De bestemming van de locatie is agrarisch met aanduiding Tuincentrum. Op basis van de SBI-indeling valt de locatie onder tuincentra, waarvoor categorie 2 geldt. In een gemengd gebied is dan sprake van een richtafstand van minimaal 10 meter.

De afstand tot de projectlocatie bedraagt evenveel als de richtafstand van 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimale afstand voor milieucategorie 2 in gemengd gebied. Daarnaast is beoordeeld welke aspecten van belang zijn. Hieruit blijkt dat alleen geluid een mogelijke beperking kan zijn (er zijn geen gevaars-, geur- en/of luchtaspecten die relevant zijn). Voor geluid kan gesteld worden dat de werkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvinden en op de voorzijde van het terrein (op minimaal 65 meter), hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor categorie 2 in een rustige woonwijk. Daarnaast zijn er meerdere woningen dichterbij de bedrijfslocatie gelegen waardoor deze (mogelijk) al een beperkend effect hebben op de bedrijfsvoering. Hierdoor kan worden geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen en het bedrijf niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering door het planvoornemen.

Cin in Wonen (milieucategorie 1)

Ten noordoosten van de projectlocatie is het bedrijf Cin in wonen gelegen. Het adres is Vrouwenakker 4, 1428 RZ Vrouwenakker. Het kenmerk van het bedrijf is detailhandel. De afstand tot de projectlocatie bedraagt ongeveer 50 meter. Hiermee wordt uiteraard ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 0 meter in gemengd gebied en 10 meter bij een rustige woonwijk. Cin in wonen is een woonwinkel waar trendy, vintage en brocante producten verkocht worden. De openingstijden zijn op vrijdag en zaterdag van 11:00 - 17:00 uur, zondag 12:00 - 17:00 uur en op de rest van de dagen is het gesloten. De bedrijvigheid vinden voornamelijk binnen plaats en de openingstijden zijn beperkt. Dit zorgt ervoor dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zal de bedrijfsvoering niet belemmerd worden.

H.J. van Rijn en Zn. (milieucategorie 1)

Ten noordoosten van de projectlocatie, is het bedrijf H.J. van Rijn en Zn. gelegen. Het adres is Vrouwenakker 7A, 1428 RZ Vrouwenakker. Het kenmerk van het bedrijf is detailhandel. De afstand tot de projectlocatie bedraagt ongeveer 120 meter. Dit is veel meer dan de richtafstand van 0 meter in gemengd gebied en 10 meter bij een rustige woonwijk. Van Rijn is een fietsenwinkel en verkoopt, verhuurt en repareert verschillende soorten fietsen. De openingstijden zijn van maandag t/m vrijdag van 8:30 - 18:00 uur, zaterdag 8:30 - 17:00 uur en op zondag gesloten. Tussen de projectlocatie en het bedrijf ligt een doorgaande weg, dit zorgt voor een extra afscheiding met de projectlocatie. Gezien de afstand en omvang van het bedrijf kan er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zijn en zal de bedrijvigheid niet belemmerd worden.

Timmerbedrijf J. Kolb B.V. (milieucategorie 3.1)

Ten noordoosten van de projectlocatie, is het timmerbedrijf J. Kolb gelegen. Het adres is Vrouwenakker 13A, 1428 RZ Vrouwenakker. In het bestemmingsplan is de locatie als "bedrijf" bestemd. De afstand tot de projectlocatie bedraagt ongeveer 130 meter. Dit is veel meer dan de richtafstand van 30 meter bij gemengd gebied en 50 meter bij een rustige woonwijk. Het bedrijf houdt zich bezig met timmer- en renovatiewerk. Dit kan zijn bij nieuwbouw/aanbouw, dakwerk/dakrenovatie en meubels op maat. De openingstijden zijn van maandag t/m vrijdag van 07:00 - 17:00 uur en in het weekend gesloten. Tussen de projectlocatie en het bedrijf ligt een doorgaande weg, dit zorgt voor een extra afscheiding met de projectlocatie. Gezien de afstand en de omvang van het bedrijf is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zal de bedrijvigheid niet belemmerd worden.

Hans Plat Autospuiterij (milieucategorie 3.1)

Ten zuidoosten van de projectlocatie, is het bedrijf Hans Plat Autospuiterij gelegen. Het adres is Vrouwenakker 25, 1428 RZ Vrouwenakker. In het bestemmingsplan is de locatie als "bedrijf" bestemd. De afstand tot de projectlocatie bedraagt ongeveer 90 meter. Dit is meer dan de toegestane richtafstand van 30 meter bij een gemengd gebied en 50 meter bij een rustige woonwijk. Het bedrijf houdt zich bezig met het spuiten van auto's. Openingstijden zijn onbekend. Tussen de projectlocatie en dit bedrijf ligt een doorgaande weg. Dit zorgt voor extra afscheiding met de projectlocatie. Gezien de afstand van het bedrijf is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en zal de bedrijvigheid niet belemmerd worden.

Röling Isolatietechniek BV (milieucategorie 3.1)

Ten noorden van de projectlocatie, is het bedrijf Röling Isolatietechniek BV gelegen. Het adres is Nieuwveens Jaagpad 131, 2441 GC Vrouwenakker. Röling Isolatietechniek ontwerpt en bouwt maatwerk koel- en vriescellen, verwerkingsruimtes, kantoren, stofdichte laboratoria, scheidingswanden en diverse andere oplossingen voor bedrijven en particulieren met als basis sandwichpanelen. In het bestemmingsplan is de locatie als "bedrijf" bestemd. De afstand tot de projectlocatie bedraagt 60 meter. Dit bedraagt meer dan de afstand van 30 meter bij gemengd gebied en 50 meter bij rustige woonwijk.

De openingstijden zijn van maandag t/m vrijdag 07:00 - 17:00 uur en de locatie is in het weekend gesloten. De woningen zijn niet direct aangrenzend aan het bedrijf (er zijn al andere woningen dichterbij de locatie gelegen die beperkend zijn voor de ontwikkeling van het bedrijf), hierdoor zal het geen invloed hebben op woon- en leefklimaat.

V.O.F. Kwekerij De Boer (milieucategorie 2)

Ten westen van de projectlocatie is het bedrijf Kwekerij De Boer gelegen. Het adres is Nieuwveens Jaagpad 119, 2441 GC Vrouwenakker (gelegen op circa 25 meter). Deze kwekerij teelt sierplanten. Het bedrijf heeft 2 - 5 werknemers in dienst. De bestemming in het gebied is agrarisch – glastuinbouw. Gezien de activiteiten voornamelijk aan de voorzijde plaatsvinden (op circa 150 meter) vormt dit bedrijf geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. De afstand bij een gemengd gebied is 10 meter en de afstand bij een rustige woonwijk is 30 meter.

Kwekerij Westerbos VOF (milieucategorie 2)

Ten zuidwesten van de projectlocatie is het bedrijf Kwekerij Westerbos gelegen. Het adres is Nieuwveens Jaagpad 117, 2441 GC Nieuwveen (gelegen op circa 30 meter). De openingstijden zijn van maandag t/m vrijdag 08:00 - 17:00 uur, zaterdag 08:00 - 15:00 en op zondag is het bedrijf gesloten. Deze kwekerij teelt sierplanten. Het bedrijf heeft 2 - 5 werknemers in dienst. De bestemming in het gebied is agrarisch – glastuinbouw. Gezien de activiteiten voornamelijk aan de voorzijde plaatsvinden (op circa 200 meter) vormt dit bedrijf geen belemmering voor het woon- en leefklimaat zijn. De afstand bij een gemengd gebied is 10 meter en de afstand bij een rustige woonwijk is 30 meter.

Conclusie

Op basis van de nu bekende gegevens en het huidige gebruik vormen de bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het planvoornemen. Alle bedrijvigheid vindt plaats (ruim) buiten de richtafstanden uit de VNG-publicatie als wordt getoetst aan gemengd gebied. In het merendeel wordt tevens voldaan aan richtafstanden voor een rustige woonwijk. Eén bedrijf (Bloemsierkunst Christa Snoek) is gelegen op de rand van deze richtafstanden. Echter gezien de beperkte omvang, de activiteiten en de omliggende woningen vormt dit geen enkele belemmering en kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Eveneens wordt de bedrijfsvoering niet belemmerd door de planontwikkeling.