

NOTITIE

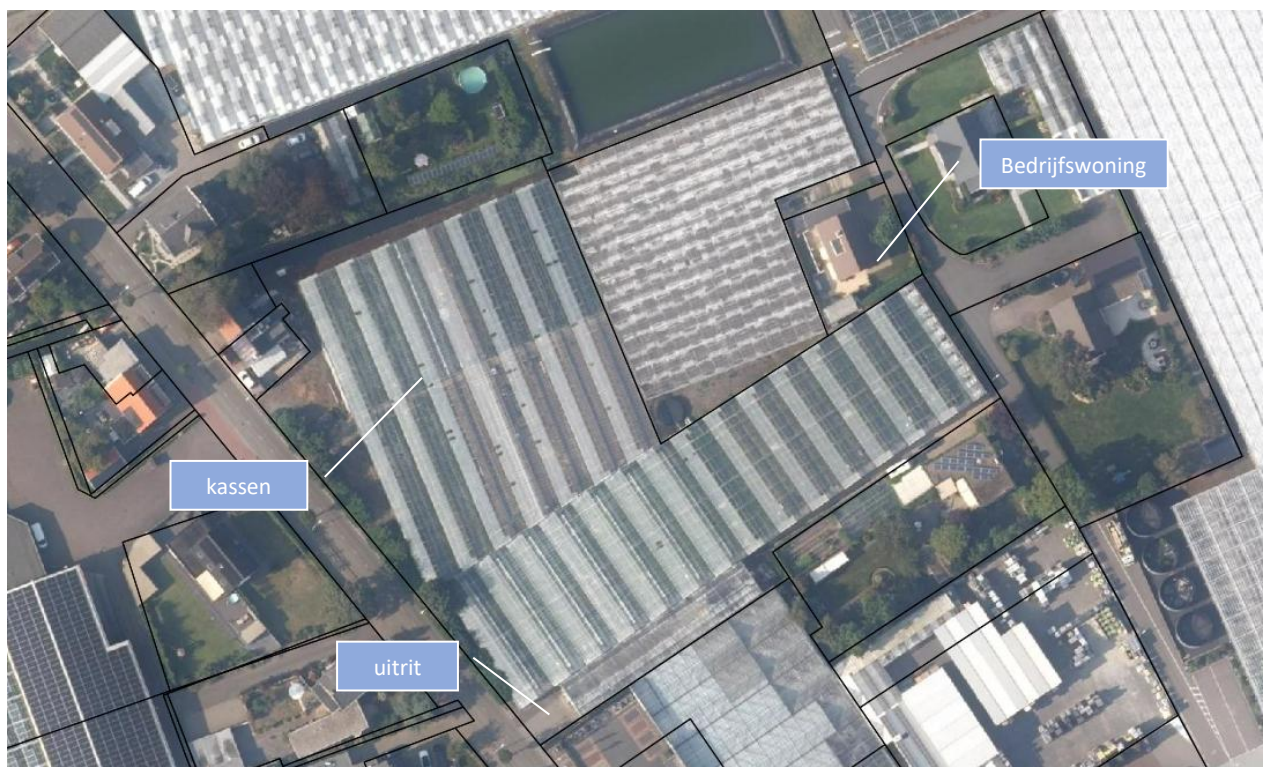
Betreft: Bedrijfsmatige activiteiten
Project: Hoge Geest nabij nr.6 Naaldwijk
Datum: 05-09-2025
Referentie: 21-010-H

Aanleiding

Aan de Hoge Geest, nabij nr.6, te Naaldwijk wordt een woonerf ontwikkeld. Op de locatie zijn momenteel kassen en verhardingen aanwezig die worden gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwe invulling. Het plan voorziet in de realisatie van negen vrijstaande woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning op het perceel omgezet naar een reguliere woning. Het initiatief past niet binnen de kaders van het omgevingsplan. Om het initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een TAM-IMRO procedure doorlopen. Om de uitvoerbaarheid van het initiatief aan te tonen dienen relevante milieuaspecten zoals 'Bedrijfsmatige activiteiten' te worden verantwoord. Voorliggend document voorziet hier in.

Bestaande situatie

Het plangebied is bijna volledig verhard. Er staan kassen, een bedrijfswoning en verharding ten behoeve van het parkeren en de uitrit. De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 11.530 m². Op onderstaande afbeelding is de bestaande situatie weergegeven.



Het initiatief

De kassen en de verharding worden gesloopt om ruimte te maken voor een woonerf van negen vrijstaande woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Op onderstaande afbeelding is de gewenste situatie weergegeven.



Het woonerf wordt ontsloten via een centrale ontsluiting op de Hoge Geest. Langs deze ontsluiting wordt een brede groenstrook aangelegd. Deze groenstrook draagt tevens bij aan de verkeersveiligheid: fietsers kunnen er veiliger oversteken, omdat de lage beplanting zorgt voor goed zicht tussen verkeer en fietsers. Ook in de middenberm wordt tevens groen voorzien waardoor een volwaardige groene inrichting ontstaat. Hier worden bomen geplant die zorgen voor schaduw en zo hittestress verminderen.

De parkeerplaatsen op de woonkavels zijn zo gepositioneerd dat de uitritten op voldoende afstand van de Hoge Geest liggen en zoveel mogelijk naast elkaar worden gesitueerd. In de middenberm komen extra parkeerplaatsen, uitgevoerd in halfverharding zodat regenwater in de bodem kan infiltreren.

Wettelijk kader

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van (vaak technische) milieunormen in het omgevingsplan/vergunning. In deze paragraaf is duidelijk gemaakt:

- Op welke manier gemeente een keuze heeft gemaakt in de na te streven omgevingskwaliteit binnen het gemeentelijk grondgebied vanuit het thema milieubelastende (bedrijfs)activiteiten.
- Op welke manier aan het reguleren van de omgevingskwaliteit vanuit het thema milieubelastende (bedrijfs) activiteiten in een omgevingsplan vorm zou kunnen worden gegeven dan wel via een omgevingsvergunning kan worden geregeld.

Onder de Wet ruimtelijke ordening werd gebruik gemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. In die uitgave werden bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Die milieucategorieën waren weer gekoppeld aan richtafstanden. Op basis van die VNG publicatie werd bepaald of bepaalde milieubelastende en milieugevoelige functies bij elkaar in de buurt gevestigd konden worden.

Met de komst van de Omgevingswet in het vooruitzicht is deze VNG publicatie niet meer geactualiseerd en is er gewerkt aan een nieuwe publicatie. Deze nieuwe publicatie draagt de naam 'VNG handreiking activiteiten en milieuzonering'. De nieuwe VNG-handreiking heeft de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering uit 2009' vervangen. In de nieuwe handreiking gaat de VNG uit van drie gebiedstypen:

1. Industrierreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
2. Woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) overheerst;
3. Gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

Binnen een gemengd gebied kunnen naast wonen verschillende andere functies worden toegelaten. Dat kunnen, naast functies als detailhandel, kantoren en horeca, ook bedrijfsfuncties zijn (bedrijf: 'een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen').

Er wordt in de nieuwe handreiking geen gebruik meer gemaakt van milieucategorieën, maar van de gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten, zoals geluid- of geurruimte. Er wordt dan bijvoorbeeld binnen een zone rondom woningen een maximale geluidsnorm voorgeschreven. Hoe groter de afstand tot de woningen, hoe hoger deze norm zal zijn. Dit is dus een verschil met de 'statische' afstandsnormen uit de oude handreiking die uitgaan van richtafstanden op basis van de grootste overlastfactor per categorie bedrijf. Het reguleren van de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering.

De milieucategorieën en richtafstanden van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering uit 2009 zijn voor geluid en geur omgezet naar zones, waarden en afstanden in deze handreiking (zie onderstaande tabellen). Voor geur is het onderscheid tussen rustig en gemengd woongebied vervallen.

Tabel: standaard geluidruimte

VNG 2009 rustig woongebied		VNG 2024 rustig woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Zone beperkt, traploos over eerste 50 meter: 45 dB(A) op grens rustig woongebied
3.1	50 m	Zone beperkt, van 50 tot 100 meter: 45 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Vanaf 100 meter van rustig woongebied: basiswaarde van 50 dB(A) op 50 meter van eigen terreingrens, maar binnen zone beperkt richting rustig woongebied geldt 45 dB(A)
4.1	200 m	Zone verruimd: 50 dB(A) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Tabel: standaard geurruimte

VNG 2009 gemengd woongebied		VNG 2024 rustig en gemengd woongebied (op hoofdlijnen)
Cat	Richt-afstand	Vertaald naar:
2	30 m	Basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied
3.1	50 m	Vanaf 50 meter van grens woongebied: basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) op 50 meter van eigen terreingrens
3.2	100 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens
4.1	200 m	Zone verruimd, basiswaarde (0,5 ouE als 98-p en 2 ouE als 99,9-p) tot maximaal 100 meter van eigen terreingrens

Situatie

Gebiedstype

In de directe omgeving zijn glastuinbouwbedrijven, woningen, een tuincentrum en bedrijven tot en met categorie 2 gelegen. Hierdoor kan de omgeving worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

Inloed plan op omgeving

Met voorliggend initiatief wordt glastuinbouw omgezet naar wonen met groen. Er wordt geen bedrijvigheid toegevoegd. Er is hierdoor geen sprake van een nieuwe milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Inloed omliggende activiteiten op plan

Glastuinbouwbedrijven

Gronden grenzend aan het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouw'. De afstandsmaat tussen de bouwvlakken voor de nieuwe woningen en de bestemmingsgrens 'Agrarisch – Glastuinbouw' bedraagt minimaal 10 meter. Deze afstand is afgeleid van het Besluit Glastuinbouw, waarin een richtafstand van 10 meter is genoemd. Met deze afstandsmaat is een goede ruimtelijke- en milieu hygiënische inpassing gewaarborgd. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Tuincentrum (Grote Achterweg 1)

Naast het plangebied ligt een tuincentrum. In de nieuwe 'VNG handreiking activiteiten en milieuzonering' is een indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur opgenomen. Voor een tuinentra geldt een 'positie 1' voor het aspect geluid en een 'functiemenging' voor geur.

Op basis van de 'VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009' geldt een richtafstand van 30 meter vanwege het aspect geluid. Deze afstand kan worden verkleind tot 10 meter omdat de omgeving kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. De afstand van het tuinentra tot aan de nieuwe bouwvlakken van de dichtstbijzijnde kavels 8, 9 en 10 bedraagt 10 meter. Hierdoor worden de woningen op minimaal 10 meter van het tuinentra gepositioneerd. In de praktijk zullen de woningen op grotere afstand (ca. 30 meter) van het tuinentra worden gepositioneerd omdat de woningen worden georiënteerd op de centrale ontsluiting. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Bedrijf tot en met categorie 2 (Hoge Geest 43)

Ten westen van het plangebied ligt een bedrijf met een bestemming 'Bedrijf'. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Op basis van de 'VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009' geldt een richtafstand van 30 meter. Deze afstand kan worden verkleind tot 10 meter omdat de omgeving kan worden getypeerd als 'gemengd gebied'. De afstand van de inrichtingsgrens van het bedrijf tot aan het plangebied bedraagt 11 meter en tot aan de bestemming 'Wonen' 15 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijfsmatige activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.