



Westerdiep
Adviseur Milieu en Ruimte

Akoestiek en bestemmingsplan

Sotaweg 134-150

Roelofarendsveen

Gemeente Kaag en Braassem

26 februari 2013

Auteur:
Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte
John Westerdiep
Thomas a Kempisstraat 26
7009 KT Doetinchem
06-10142457/ 0134-334887
advies@westerdiep.nl
www.westerdiep.nl

Dit document is auteursrechtelijk beschermd. Het is niet toegestaan dit document of delen hieruit te vermenigvuldigen of anderszins te gebruiken voor andere doeleinden dan in het kader van het hier genoemde project. Indien u de inhoud of opzet van dit rapport voor een ander toepassing wenst te gebruiken, dan is daarvoor toestemming nodig van de auteur.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	
1.2 Ruimtelijk spoor	
1.2.1 Inleiding	
1.2.2 Onderbouwing	
2. Onderbouwing	6
2.1 Inleiding	
2.2 Planspecifiek	
2.2.1 Inleiding	
2.2.2 Omgevingstype	
2.2.3 Beoordeling	
2.3 Conclusie	
3. Conclusie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het voormalige postkantoor aan de Sotaweg 134 te Roelofarendsveen (gemeente Kaag en Braassem) te herontwikkelen. Tevens wil men de bovenverdieping van het naastgelegen restaurant aan de Sotaweg 136 uitbreiden. Deze verschillende ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Er zal derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. In dit nieuwe bestemmingsplan zal ook de bestaande toestand van de horecagelegenheid aan de Sotaweg 150 (Café-restaurant Hogenboom) worden meegenomen. Het exacte programma voor de locatie is nog niet bekend. Om die reden wordt een flexibel bestemmingsplan opgesteld.

De Omgevingsdienst West Holland heeft aangegeven dat vanuit milieuoogpunt een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd om vast te kunnen stellen of de nieuwe functie aan de akoestische waarden kan voldoen. Initiatiefnemer is van mening dat een dergelijk onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Het exacte programma en de bouwkundige uitvoering zijn immers nog niet bekend. Het ontbreken van deze gegevens maakt het berekenen van de geluidsbelasting in het kader van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Wel kan het bestemmingsplan worden voorzien van een degelijke onderbouwing voor het aspect geluid. Deze degelijke onderbouwing is in onderhavige notitie opgenomen.

1.2 Ruimtelijk spoor

1.2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzes en inzichten in de uitvoerbaarheid van het plan te zijn gegeven. De verbeelding geeft bestemmingen met daarbij eventuele aanduidingen zoals bijvoorbeeld bouwvlakken. De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en, vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden.

1.2.2 Onderbouwing

Het bestemmingsplan bekijkt functies in hun samenhang en onderbouwd de gemaakte keuzes en de uitvoerbaarheid. Hierbij dient tevens een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn gegeven.

Naast de onderbouwing in het kader van het bestemmingsplan (ruimtelijk spoor) onderscheiden we de onderbouwing van een bouwplan (vergunningen spoor). Het bestemmingsplan zorgt voor de goede functie op de juiste plek en de vergunningen spoor zorgt ervoor dat op het niveau van bijvoorbeeld het gebouw afdoende maatregelen worden genomen.

Voor het beoordelen van de juiste functie op de juiste plak (ruimtelijk spoor) hanteren we in beginsel de systematiek van ruimtelijke scheiden. Bij het onderbouwen van de ruimtelijke scheiding tussen bedrijven en woningen, kan de bedrijfsregeling uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' worden toegepast¹.

In hoofdstuk 2 is een ruimtelijke onderbouwing gegeven voor het situeren van woningen boven een muziekcafé.

¹ De VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is een algemeen geaccepteerd als methodiek in bestemmingsplan en de planpraktijk. Dit blijkt uit jurisprudentie sinds 1986.

2 Onderbouwing

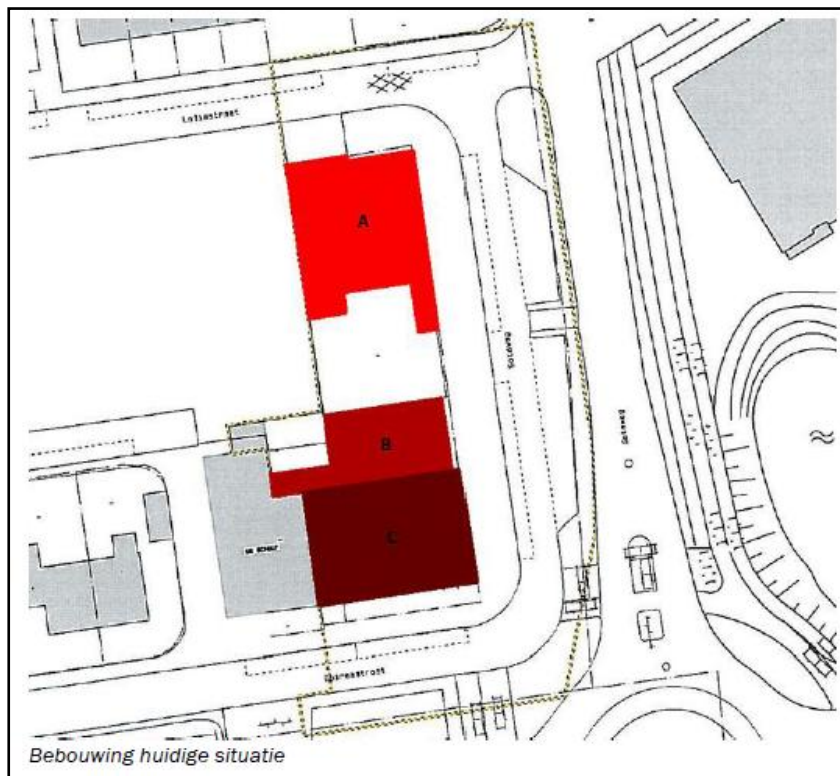
2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in het wonen boven een muziekcafé. Bij het beoordelen of het aanpandig situeren van deze functies voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, is gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', versie 2009.

2.2 Planspecifiek

2.2.1 Inleiding

Het initiatief bestaat uit verschillende ontwikkelingen, waarvan de grootste de herontwikkeling van het voormalig postkantoor (locatie A) is. Ten behoeve van deze herontwikkeling zal het bestaande gebouw gesloopt worden en zal een nieuw gebouw teruggebouwd worden. Momenteel is echter nog niet uitgewerkt wat het precieze programma is voor dit gebouw. Wel duidelijk is dat de functies dienstverlening/maatschappelijke doeleinden en wonen in het gebouw komen. Tevens is duidelijk dat er op de begane grond niet gewoond mag worden. Naast de herontwikkeling van de postkantoorlocatie zal de bovenverdieping van het partycentrum 'De Buren' (locatie B) uitgebreid worden. Daarbij wordt niet voorzien in een uitbreiding van de horeca-activiteiten, maar in het handhaven van de woonfunctie. Verder is er café-restaurant Hogenboom (locatie C) gevestigd. Op de verdieping zijn woningen aanwezig. Hier vinden geen functiewijzigingen plaats.



Wonen is een voor milieu gevoelige bestemming. Bij menging van milieugevoelige functies en functies die invloed kunnen hebben op de milieukwaliteit, wordt gekeken naar de wederzijdse beïnvloeding en de mogelijk te nemen maatregelen.

2.2.2 Omgevingstype

De richtlijnen uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit 'rustig woongebied' of 'rustig buitengebied'. Indien de omgevingskwaliteit afwijkt van een van deze twee gebiedstypen, dan kan daarmee een aanpassing van de afstand onderbouwd worden.

Omgevingstype Gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen.

Bron: VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', versie 2009

Het voorgenomen plan bevindt zich samen met andere functies in een gebouw (complex) en is gelegen langs hoofdinfrastructuur. Daarmee valt het plangebied binnen het omgevingstype 'gemengd gebied'.

2.2.3 Beoordeling

De richtafstanden ten opzichte van de omgevingstypen: rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiemenging². Binnen gemengde gebieden heeft te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De richtafstanden uit de publicatie bedrijven en milieuzonering zijn dan niet toepasbaar.

Milieucategorie in gebieden met functiemenging

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen

Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen

Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg

Bijlage 4 van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bevat een lijst met bedrijfsindelingen volgens de A, B en C systematiek voor gemengde gebieden.

Bron: VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', versie 2009

² ABRvS 15 mei 2002, bestemmingsplan Schieoevers Noord en Zuid (Delft). ABRvS 14 november 2001, bestemmingsplan Adriaan Klaassenstraat e.o. (Breda). ABRvS 10 september 2008, bestemmingsplan Enschede Noord (Enschede).

Voormalige postkantoor

Het plan voorziet in het bouwen van woningen nabij bedrijven. Het initiatief bestaat uit verschillende ontwikkelingen, waarvan de grootste de herontwikkeling van het voormalig postkantoor is. Ten behoeve van deze herontwikkeling zal het bestaande gebouw gesloopt worden en zal een nieuw gebouw teruggebouwd worden.

Momenteel is echter nog niet uitgewerkt wat het precieze programma is voor dit gebouw. Wel duidelijk is dat er een muziekcafé wordt gevestigd. Tevens is duidelijk dat er op de begane grond niet gewoond mag worden.

Een muziekcafé behoort volgende de systematiek van VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie B (sbi-code 563; 2008). Dit betekent dat deze functie toelaatbaar is mits deze bouwkundig afgescheiden is van de woningen.

Partycentrum 'De Buren' en Café-restaurant 'Hogenboom'

Naast de herontwikkeling van de postkantoorlocatie zal de bovenverdieping van het partycentrum 'De Buren' uitgebreid worden. Deze uitbreiding voorziet niet in een uitbreiding van de horeca-activiteiten, maar in het handhaven van de bestaande woonbestemming en -functie.

Partycentrum De Buren is een multifunctionele ruimte waar ook live muziek mogelijk is. Deze activiteiten zijn overeenkomstig het bedrijfstype met sbi-code 563 (versie 2008), een muziekcafé. Een muziekcafé binnen een gemengd gebied behoort volgende de systematiek van VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie B. Ook voor deze functie geldt dat bij nieuwbouw of renovatie, de woningen onderling bouwkundig van het bedrijf afgescheiden moeten zijn.

In het kader van de omgevingsvergunning zal voor realisatie van woningen boven beide 'muziekcafés' een akoestisch onderzoek moeten worden overlegt waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de geldende geluidnormen.

3 Conclusie en aanbevelingen

Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van woningen op de eerste verdieping van het voormalige postkantoor, Partycentrum De Buren en Café-restaurant Hogenboom. Woningen mogen niet zondermeer boven bedrijfsbestemmingen worden gesitueerd. In lijn met de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (versie 2009), zijn de functies in samenhang bekeken en is de keuze onderbouwd.

Voor zowel het voormalige postkantoor, Partycentrum De Buren en Café-restaurant Hogenboom geldt dat de bedrijfactiviteiten worden toegestaan. De activiteiten binnen deze bedrijven zijn (maximaal) overeenkomstig het bedrijfstype met sbi-code 563 (versie 2008), een muziekcafé. Een muziekcafé behoort volgende de systematiek van VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie B. Dit betekent dat deze functie toelaatbaar is mits deze bouwkundig afgescheiden is van de woningen.

Voor zowel de nieuwbouw van het voormalige postkantoor als voor eventuele herbouw of uitbouw van Partycentrum De Buren en Café-restaurant Hogenboom geldt dat de woningen middels een bouwkundige afscheiding kunnen worden gerealiseerd. Daarmee is de zorgvuldigheid omtrent de milieukwaliteitseisen (Wm) in acht genomen.

In het kader van de omgevingsvergunning (bouwen en milieu) voor de realisatie van woningen boven de 'muziekcafés' zal een akoestisch onderzoek moeten worden overlegt waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de geldende geluidnormen.