



Westerdiep
Adviseur Milieu en Ruimte

Notitie recreatie nabij wonen

Leidseweg naast 36d

Gemeente Kaag en Braassem

23 maart 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 en doelstelling	
1.2 Plangebied	
1.3 Planbeschrijving	
1.4 Omgeving	
2. Milieuzonering	6
2.1 Inleiding	
2.2 Omgeving: wonen	
2.2.1 Milieugevoeligheid	
2.2.2 Beoordeling	
2.3 Ontwikkeling; recreatieve voorziening	
2.3.1 Milieu-invloed	
2.3.2 Beoordeling	
3. Beoordeling en conclusie	9
3.1 Beoordeling	
3.2 Conclusie	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voornemen is een verblijfsaccommodatie voor het overnachten van maximaal 22 personen te realiseren op een kavel naast Leidseweg 36d.

Deze notitie gaat specifiek in op de relatie tussen de te realiseren recreatieve functie en de omliggende woningen. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling moet passen binnen de voor de woningen vereiste milieukwaliteit.

1.2 Plangebied

In de huidige situatie vinden op het terrein geen activiteiten plaats. Er staan een aantal bomen en kleinschalige bebouwing. Het plangebied bevindt zich op een terrein naast een jachthaven/restaurant en enkele woningen.



1.3 Planbeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een gebouw waar groepen van verschillende omvang kunnen overnachten. De te verhuren ruimten zijn onderverdeeld in een gedeelte voor 8 personen en een gedeelte voor 14 personen. De ruimten kunnen ook gezamenlijk gehuurd worden.

Voorts biedt het gebouw ruimte (op de verdieping) voor het geven van workshops. Op de locatie kunnen ook kano's worden verhuurd. Het gebouw zal verder dienst gaan doen als recreatief knooppunt met onder andere informatie over wat er allemaal te doen is in de regio. De bestemming van de te realiseren nieuwbouw met bijbehorende gronden wordt recreatie. Op de locatie wordt tevens een bestaande watergang verbreed voor de verplichte watercompensatie. Parkeren zal geschieden op eigen terrein, de verkeersafwikkeling gaat via de Vennemeer.

1.4 Omgeving

De kern Warmond bevindt zich aan de Kaagerplassen en is een centrum voor de watersport. Dit blijkt ondermeer uit de vele ligplaatsen voor pleziervaart, de vele woonboten en de ligplaatsen bij veel aan het water gelegen woningen. Ook zijn er verschillende watergerelateerde voorzieningen en vinden er (water)recreatieve evenementen plaats. Het omliggende land is agrarisch gebied voor veeteelt en akkerbouw. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een jachthaven met een restaurant en enkele woningen. Het plangebied is gelegen aan de Leidseweg, een hoofdontsluitingsweg welke verbonden is met de provinciale weg (N445).

2 Milieuzonering

2.1 Inleiding

Bij milieuzonering wordt gekeken naar de wederzijdse afstemming tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. (Bedrijfs)activiteiten kunnen invloed hebben op de milieu(hygiënische)kwaliteit in de omgeving. Door te kijken naar de aanwezigheid of redelijkerwijs te verwachten milieubelasting van de activiteiten kan bepaald worden of voldoende afstand in acht wordt genomen dan wel maatregelen nodig zijn om de gewenste milieuhygiënische kwaliteit bij bestaande of de nieuw te realiseren woningen te realiseren. In deze notitie is gekeken of de gewenste recreatieve voorziening kan worden gerealiseerd met behoud van de milieukwaliteit bij de omliggende woningen.

Bij de beoordeling van de milieu-invloeden wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (versie 2009)' en de beschikbare gegevens over de feitelijke bedrijfssituatie. De VNG publicatie geeft richtafstanden voor typen bedrijfsactiviteiten. Hoewel deze richtafstanden niet zijn bedoeld voor het beoordelen van de milieubelasting door bestaande bedrijven, biedt het wel inzicht in de te verwachten milieu-invloed. Kortere afstanden zijn, indien gemotiveerd, mogelijk op basis van gegevens over de feitelijke situatie. De feitelijke situatie is bepalend voor de uiteindelijke milieuhygiënische beoordeling.

Bij het bepalen van een passende afstand wordt rekening gehouden met de gevoeligheid van en de representativiteit van activiteiten.

1. *Gevoeligheid:* De richtlijnen uit de VNG publicatie 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.
2. *Representativiteit:* een bedrijfsactiviteit kan afwijken van dat van een gemiddeld moderne activiteit zoals bedoeld in de bedrijvenlijst. Dit kan door een verschil in grootte en gebruiksintensiteit, maar ook in de mate waarin invloed van de activiteit is begrensd door maatregelen om de milieuhinder te beperken (bijv. elektrische kraan in plaats van een diesel aangedreven kraan).

2.2 Omgeving; woningen

Woningen zijn milieugevoelige objecten. Bij milieuzonering (volgens VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering') wordt gekeken naar de milieuaspecten geluid, geur, lucht en externe veiligheid. Bij het beoordelen van het gewenste beschermingsniveau is het belangrijk uit te gaan van de gebiedseigen milieukwaliteit¹. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheidt gemaakt in twee type gebieden, een rustig woongebied/rustig buitengebied en dat van een gemengd gebied.

¹ Dit beginsel is ondermeer vertaald in de handreiking Milieu en leefomgeving (Milo), Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening, VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering en de Wet milieubeheer.

2.2.1 Milieugevoeligheid

Het gebied kenmerkt zich als gebied met een menging van wonen, recreatie en (agrarische) bedrijven. De woningen bevinden zich nabij een jachthaven, restaurant en een voor recreatie gebruikt water. Verder bevindt het zich aan een doorgaande weg. Conform de criteria van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een dergelijk gebied ingedeeld in categorie 'gemengd gebied'².

2.2.2 Beoordeling

De milieukwaliteit ter plaatse van de woningen zal moeten voldoen aan dat van een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden opgenomen in de basislijst kunnen worden verkleind met één afstandstap.

2.3 Ontwikkeling; recreatie voorziening

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een recreatieve voorziening met een gebouw voor de overnachting van twee groepen (8 en 14 personen) voor in totaal 22 personen. Voorts biedt het gebouw ruimte (op de verdieping) voor het geven van workshops. Op het terrein zullen kano's worden verhuurd. Verder moet het gebouw dienst doen als recreatief knooppunt met onder andere informatie over wat er allemaal te doen is in de regio.

De bestemming van de te realiseren nieuwbouw met bijbehorende gronden wordt recreatie. Op de locatie wordt tevens een bestaande watergang verbreed voor de verplichte watercompensatie. Parkeren zal geschieden op eigen terrein, de verkeersafwikkeling gaat via de Vennemeer.



² Zie VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering, versie 2009, pagina 61.

2.3.1 Milieu-invloed

De VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft geen specifieke richtafstanden voor de voorgenomen activiteit. In dat geval zal moeten worden gekeken naar activiteiten welke (enigszins) te associëren zijn met de ontwikkeling. Hieronder enkele in de bedrijvenlijst opgenomen activiteiten.

Hoofdactiviteit	SBI-2008	Milieucategorie	Milieuafstand
Kantines	5629	1	10 meter
Pension	5510	1	10 meter
Detailhandel	47	1	10 meter
Kampeerterreinen, Vakantiecentra	552, 553	3.1	50 meter

Representativiteit van de activiteit: De voorgenomen activiteit is relatief kleinschalig en er zijn geen activiteiten met een wezenlijke impact op de milieukwaliteit. Maatgevend is de parkeervoorziening. Dit heeft te maken met de mogelijke verkeersgeneratie als gevolg van pensiongasten, bezoekers informatiebalie, huurders en workshopdeelnemers. Naast auto's zijn dit fietsers en wandelaars.

Om de aan te houden afstand te kunnen vaststellen, is gekeken naar de geassocieerde activiteiten uit 'Bedrijven en milieuzonering'. De voorgenomen activiteit is geen kampeertrein/vakantiecentra zoals bedoeld in de bedrijvenlijst. Maatgevend voor milieukwaliteit een kampeertrein/vakantiecentrum is de grootschaligheid, de verkeersgeneratie en het voorzieningenniveau. De voorgenomen activiteit komt het meest overeen met de activiteiten kantine, pension en detailhandel of meer een combinatie daarvan.

Maatgevend is de parkeervoorziening. Daarbij gaat het om mogelijke invloed als gevolg van de parkeerbewegingen en van de gebruikte verlichting (lichthinder). Daarnaast zijn er beperkte buitenactiviteiten: picknick en kanoverhuur. Hoewel dit gaan activiteiten zijn met een veelbetekenend milieubelasting, zou er toch verstoring kunnen optreden als gevolg van het schenden van de privacy.

2.3.2 Beoordeling

De voorgenomen activiteiten zijn niet te vergelijken met dat van een kampeertrein/vakantiecentrum, maar komt het meest overeen met de activiteiten kantine, pension en detailhandel of een combinatie daarvan. De aan te houden afstand ten opzichte van een woning binnen een rustig woongebied of rustig buitengebied is 10 meter. Bijzondere aandacht vraagt de situering van de parkeervoorziening, het gebruikt van buitenverlichting en de mogelijk verstoring van de privacy van de aangrenzende woning.

3 Beoordeling en conclusie

3.1 Beoordeling

De voorgenomen activiteit is relatief kleinschalig en er zijn geen activiteiten met een veelbetekende invloed op de milieukwaliteit. De aan te houden afstand ten opzichte van een woning binnen een rustig woongebied of rustig buitengebied is 10 meter.

De woningen bevinden zich echter binnen een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden opgenomen in de basislijst kan worden verkleind met één afstandstap.

De vanuit milieukwaliteit aan te houden afstand van de voorgenomen activiteit ten opzichte van de bestaande een woning binnen een gemengd gebied is 10 meter minus één afstandstap. Dit betekent dat de voorgenomen activiteit direct naast de bestaande woning gesitueerd mag zijn.

Kijkend naar de situering van de verschillende activiteiten wordt wel wordt bijzondere aandacht gevraagd voor de situering van het logeergebouw, de parkeervoorziening, het gebruikt van buitenverlichting en de mogelijk verstoring van de privacy van de aangrenzende woning als gevolg van de buitenactiviteiten.

Geadviseerd wordt om het gebouw op minimaal 5 meter, de parkeerplaatsen te situeren op minimaal 10 meter van de aangrenzende perceelsgrens te situeren. Zorg te dragen voor gerichte verlichting (geen verstrooiing) en een groene haagbeplating te situeren als afscheiding tussen het aangrenzende woonperceel en het plangebied. Een eventuele kampvuur of buitenactiviteiten zullen moeten plaatsvinden achter het gebouw (picknick plaatsen), op afstand van de woningen.

3.2 Conclusie

De milieubelasting door de voorgenomen recreatieve voorziening is beperkt. Op basis van de richtafstanden opgenomen in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan de voorgenomen activiteit direct naast de bestaande woning gesitueerd worden. Wel zal bij de inrichting van het terrein gekeken moeten worden naar voldoende afstand tussen het aangrenzende woonperceel en het te realiseren gebouw (5 meter) en het parkeren (10 meter). Verder dient zorg te worden gedragen voor toepassing van gerichte verlichting (geen verstrooiing) en 'robuuste'³ haagbeplating als afscheiding tussen het aangrenzende woonperceel en het plangebied.

³ De haagbeplanting moet functioneren als visuele afscheiding. Dit betekent dat het voldoende robuust (hoog, dik) moet zijn. Een wintergroene haag is niet per se noodzakelijk. Voor de keuze voor de toegepaste beplating dient in overleg met (gemeentelijke) landschapsdeskundige.