

Verkennend onderzoek bedrijfswoningen op industrieterreinen in Hoogezand-Sappemeer

deel 2

Auteur : Gert Baatje
Datum : 29 mei 2015
Ons kenmerk : GB/001989/2015/0402
Status : Definitief
Versie : 04

In opdracht van:
Gemeente Hoogezand Sappemeer
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

Uitgevoerd door:
Fumo
Postbus 3347
8901 DH Leeuwarden

Bezoekadres:
J.W. de Visserwei 10, Grou
Tel: 0566-750300

E-mail: info@fumo.nl
Website: www.fumo.nl
Tel: 0566-750441

Inhoudsopgave

1	Bestemmingsplan bedrijventerrein Foxmart.....	2
1.1	Bedrijfswoningen Sluis/Werfkade	2
1.2	Bedrijfswoningen Woldweg 2-34	5
1.3	Bedrijfswoningen Korte Groningerweg 37- 41	7
1.4	Bedrijfswoningen Korte Borgweg 2-12, 9/11 en Korte Groningerweg 13-29.	9
1.5	Bedrijfswoningen Korte Groningerweg 1-11	13
2	Bestemmingsplan “Klaas Nieboerweg (witte vlek).....	16
2.1	Bedrijfswoningen K. Nieboerweg 1-17 en 18-42	16
3	Bestemmingsplan “Hoogezand-West”	18
3.1	Bedrijfswoningen W.A. Scholtenweg 10 en 11.....	18
4	Bestemmingsplan (voorontwerp) bedrijventerrein Sappemeer–Oost.....	20
4.1	Bedrijfswoningen Noorderstraat 312-398	20

Bijlagen: Situeringen woningen in bestemmingsplannen

1 Bestemmingsplan bedrijventerrein Foxmart

1.1 Bedrijfswoningen Sluis/Werfkade

1.1.1 Mogelijke milieugevolgen voor bedrijven rondom Sluis/Werfkade bij omzetten bestemming bedrijfswoning in burgerwoning.

Voor de bedrijven is er sprake is van ligging op een gezoneerd terrein. De bedrijfswoningen liggen volgens het zonebesluit in de geluidzone.

Conform het Activiteitenbesluit geldt voor elk van deze inrichtingen zonder vergunning (of maatwerkbesluit voor geluid) een "geluidsproductie" van maximaal 50 dB(A) bij de bedrijfswoningen.

Inrichtingen rondom woonenclave Werfkade/Sluiskade.

De bedrijven die nabij de zone liggen worden al in hun geluidsruijnte en andere milieuaspecten beperkt/bepaald door de huidige ligging nabij burgerwoningen. Het betreft o.a. de inrichtingen Vecom, Venko, Stoter tankstation; Auto Revista, Toxop bouw. Het perceel van Venko (en Vecom) heeft in het bestemmingsplan maximaal categorie IV en is toegestaan als bestaand bedrijf.

Qua milieuaafstanden wordt de ruimte beperkt door de huidige burgerwoningen (Sluiskade 29-49)

Constructiebedrijf Pluim: werkplaatsen zijn gelegen op ruimere afstand, geluid lijkt geen probleem.

Geur bij eventueel aanwezigheid spuitwand (koolfilter?)

Valt onder Activiteitenbesluit. Geen maatwerkvoorschriften. Nachtperiode transportbewegingen op korte afstand van de woning Sluiskade 1 dus niet mogelijk in verband met eisen aan Piekgeluid. Wel mogelijk ontsluiting via no-zijde aan de Abramskade. Deze is in de praktijk meestal in gebruik.

QEW is gelegen op korte afstand van de woningen met hogere waarde (60) aan de westzijde (Foxham 53-55). Eventuele beperkingen worden dus al veroorzaakt door deze woningen. De afstand tot de bedrijfswoningen is groter. Vanaf het ketelhuis aan de zuidoostzijde is de afstand ongeveer even groot. Het betreft daar relatief lage geluidsbronnen op ruim 75 m afstand.

Parker (niet meer aanwezig) is gelegen op korte afstand (inrit op 50 m.) van de woningen. De maatgevende geluidsbronnen betreffen voornamelijk vracht- en personenverkeer. Nachtelijk vrachtverkeer is er niet. Indien dit gewenst wordt kan dit problemen opleveren vooral voor de piekniveaus. Er zal overigens ook overig vrachtverkeer over de Sluiskade plaatsvinden dat piekniveaus (bij passage) veroorzaakt. Het laden/lossen vindt plaats in dockshelters waarvan de afstand gelegen is op ruim 70 m. De fabricage/fabriek is veel noordelijker op grotere afstand.

De voormalige inrichting op Foxham 59 (Parker) was een rubberbedrijf milieucategorie 4. Nu volgens BP Foxmart maximaal cat. 3.2 dus geen "grote lawaaimaker" toegestaan)

Kleinere bedrijven/kantoren aan de Sluiskade en Abramskade zoals Talos, Uildirks vleesverwerking leveren ook geen beperkingen op.

Bodewes: de loodsen zijn gelegen op ruim 140 m. Voor de buitenwerkzaamheden op schepen bedraagt de afstand ruim 175 m. Deze afstanden zijn ruim genoeg mede gezien het feit dat aan de noordzijde de geluidsruijnte beperkt wordt door de daar aanwezige woningen.

Conform de laatste vergunning (2009) bedraagt de geluidsbelasting 47 dB(A) bij de Werfkade 4.

Aan de achterzijde van de woningen aan de Werfkade bevinden zich nog enkele inrichtingen. Strating Industrierweg 25 (25 B en 25 C) een "Doe het zelf garage". Bij open deuren en ongecontroleerde werkzaamheden/activiteiten zoals bijvoorbeeld slijpen en schuren aan auto's, motoren beproeven ed. kunnen hoge piekniveaus overlast veroorzaken bij de woningen Werfkade 4-12.

De Haan en Car-City, (Industrierweg 25,27) grenzen aan achtertuin Werfkade 18/20 Dit zijn opslag activiteiten en handel in auto's. Hier vinden vooral in de dagperiode laad- en losactiviteiten plaats waarbij piekniveaus een probleem zou kunnen zijn.

Conform het activiteitenbesluit geldt er een normstelling voor deze piekniveaus.

Auto Revista bevindt zich op korte afstand van de achtergevels van Werfkade 26-32. De meeste geluidsactiviteiten vinden echter plaats aan de westzijde van het bedrijf. Een oude Romneyloods zorgt ook voor afscherming.

Tussen de woningen aan de Werfkade bevindt zich een Zeilmakerij een atelier en een opleidingscentrum. Dit zijn kleinschalige bedrijven die veel minder geluid maken dan formeel is toegestaan. In het model is voor de Zeilmakerij en het opleidingscentrum een kleine vergunningsbron ingevoerd.

Tevens is hier het hoofdkantoor van Bodewes (nr. 22) gevestigd. De hoofdtoegang en parkeervoorzieningen bevinden zich aan de achterzijde (ingang industrierweg)

Voor de bedrijven is er sprake is van ligging op een gezoneerd terrein en de bedrijfswoningen liggen in de zone. Conform het Activiteitenbesluit geldt een "geluidsproductie" van elk van deze inrichtingen van 50 dB(A) bij de woningen.

Dit betekent dat deze "bedrijfswoningen" gezien de ligging op vrij korte afstand formeel gezien een geluidsbelasting cumulatief van de verschillende bedrijven kan oplopen tot circa 56. Dit is bijvoorbeeld het geval bij Werfkade 10 waarvan de achtergevel op circa 5-15 m zijn gelegen vanaf de grens van Strating.

Deze bedrijven hebben waarschijnlijk zo veel geluidsruimte niet nodig. Middels maatwerk moet de wel noodzakelijke geluidsruimte worden vastgelegd.

Deze bedrijven aan deze zuidwestzijde van de (bedrijfs)woningen aan de Werfkade moeten nader beoordeeld worden om te kunnen vaststellen welke maatwerkvoorschriften moeten worden opgesteld om de totale geluidsbelasting te beperken tot 55 dB(A). De kosten hiervan worden geraamd op circa € 5.000, -

1.1.2 Mogelijke kosten gevelisolatie woningen (Sluis/Werfkade)

Op basis van een geluidsbelasting van 55 dB(A) op alle gevels en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) kan er van worden uitgegaan dat er waarschijnlijk geen gevelisolatie noodzakelijk is. Bouwkundig onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal dit moeten uitwijzen.

1.1.3 Mogelijke kosten aankoop/sanering woningen (Sluis/Werfkade)

Indien de bestemming bedrijfswoningen wordt wegbestemd dienen de bedrijfswoningen door de gemeente aangekocht te worden. Vervolgens kunnen de kavels als bedrijfslocatie worden verkocht met de beperking dat er niet gewoond mag worden. Het kan verleidelijk zijn om de bestaande panden weer te verkopen aan kleine bedrijfjes met dezelfde beperking. Het betreft hier echter geen grote herenhuizen die als woning te "groot" zijn en zeer geschikt zijn als kantoorruimte of iets dergelijks. Het saneren van de bedrijfswoningen dient dan ook echt plaats te vinden middels sloop van deze panden.

Een probleem is dat één daarvan een monument is. Hiervoor zou een uitzondering gemaakt kunnen worden. Vervolgens kunnen nieuwe bedrijfslocaties worden aangeboden na samenvoeging van de kavels.

Het milieuvoordeel voor de nu aanwezige bedrijven als genoemd onder 1 is dat er voor de meest nabij gelegen minder beperkingen zullen zijn. Dit betreft echter voornamelijk toekomstmogelijkheden die als mogelijke beperkingen zijn aangegeven. Voor nieuwe installaties met betrekking tot bijvoorbeeld geur gelden echter ook de BBT. Er zijn geen signalen dat de nu aanwezige bedrijven de bedrijfswoningen als beperkend ervaren. Er zijn geen uitbreidingswensen afgewezen. De nabijheid van andere burgerwoningen aan de zuidzijde en noordwestzijde (woningen aan de Foxham) is al deels beperkend.

De kosten voor aankoop worden geraamd op minimaal € 2.212.000, - (WOZ-waarde). Geraamd wordt dat de kosten van eventuele sloop kunnen worden betaald uit de opbrengst van de verkoop van de nieuw beschikbaar komende kavels.

1.1.4 Resumé mogelijkheden wijzigen bestemming woningen (Sluis/Werfkade)

Samenvattend zijn de kosten voor keuzemogelijkheden tussen het positief inbestemmen van de bedrijfswoningen als burgerwoning of als bedrijfsbestemming als aangegeven in tabel 1

Tabel 1.

	Positief inbestemmen als burgerwoning	Inbestemmen als bedrijfslocatie zonder bedrijfswoning
Milieukosten(1.1.1)	5.000, -(onderzoek)	PM2
Gevelisolatie woningen(1.1.2)	PM	
Amoveren woningen (1.1.3)		2.212.000, -
Totaal investering	5.000, -+PM	2.212.000, +PM2

PM2: voor het bedrijfsleven kan dit in de toekomst voordelen opleveren omdat eventueel minder hoeft te worden uitgegeven aan milieukosten zoals geluiddempers, afschermdende voorzieningen, filters enz. omdat er minder woningen zijn op korte afstand. Dit is echter erg afhankelijk van uitbreidingswensen van de bedrijven en daarom is er geen bedrag voor aangegeven.

1.1.5 Conclusie (Sluis/Werfkade)

Op basis van deze globale beoordeling van de bedrijfsactiviteiten en mogelijke toekomstige ontwikkelingen treden er niet veel beperkingen op voor de bedrijven indien de bedrijfswoningbestemming wordt gewijzigd in woonbestemming. Op basis van nader onderzoek moet bepaald worden welke maatwerkvoorschriften er bij een aantal bedrijven moeten worden vastgelegd om het vaststellen van een hogere waarde van 55 dB(A) mogelijk te maken. De geraamde kosten voor het positief inbestemmen van woningen zijn beduidend lager dan inbestemming van de percelen als bedrijfslocatie zonder woningen.

1.2 Bedrijfswoningen Woldweg 2-34

1.2.1 Mogelijke milieugevolgen voor bedrijven rondom woningen Woldweg (2-34) bij omzetten bestemming bedrijfswoning in burgerwoning

Voor de bedrijven is er sprake is van ligging op een gezoneerd terrein. De meeste bedrijfswoningen liggen volgens het zonebesluit in de geluidzone.

Conform het Activiteitenbesluit geldt voor elk van deze inrichtingen zonder vergunning (of maatwerkbesluit voor geluid) een "geluidsproductie" van maximaal 50 dB(A) bij de bedrijfswoningen.

Inrichtingen rondom woonenclave Woldweg (gelegen in geluidzone).

De grootste inrichting, Berger, is gelegen aan de oostzijde van de woningen aan de overzijde van de Woldweg op ongeveer 40 m. De afstand van woningen tot het open terrein is ruim 60 m. Aan de noordzijde van Berger is de voormalige brugwachterswoning gelegen pal naast de inrichting. Dit is een woonbestemming en kan ook al beperkend zijn voor bepaalde activiteiten. Buitenwerkzaamheden worden richting woningen grotendeels afgeschermd door de loodsen. De brekerlijn veroorzaakt het hoogste geluidsniveau bij de zuidelijk gelegen woningen. Het bedrijf verwerkt afval verder ook binnen de inrichting. (volgens model lagere geluidsbelasting bij de gevels dan in vergunning.)

Aan de westzijde van de woningen (Woldweg nr. 14-32) is nu Delta North gelegen. De vergunningssituatie is middels een vergunningsbron in het model aanwezig. Niet duidelijk is welke activiteiten hier precies plaats vinden. Eventueel kunnen veel piekniveaus optreden ten gevolge van laad-lossen, geklepper heftrucks, werkzaamheden buiten ed. Indien veel van die bewegingen aan de oostzijde van de gebouwen van de inrichting plaats vinden zullen er klachten van de omwonenden zijn. Deze zijn nu niet bekend.

Aan de westzijde van de woningen (Woldweg nr. 2-10) is nog een redelijk (leeg qua geluidsbronnen en gebouwen) perceel (4400 m²) aanwezig. Dit perceel is niet in eigendom van de gemeente.

Op iets grotere afstand bevindt zich aan de westzijde (op 60 m vanaf de woningen en 30 m vanaf de tuin) installatiebedrijf Reinders. .

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer bedraagt circa 63 dB(A) (inclusief aftrek van 5 dB(A)) De woningen zijn aan die zijde al geïsoleerd voor wegverkeerslawaai. (op een niveau zonder aftrek van 68 dB(A). Ten gevolge van Berger en overige bedrijven op Foxmart 53 dB(A) De milieukwaliteit is dus slecht maar wordt hoofdzakelijk door het wegverkeer bepaald.

Aan de westzijde hebben deze woningen echter diepe tuinen (30 m) De kavel zelf is ruim 50 m. diep. Aan die zijde wordt het verkeersgeluid dus vrijwel geheel afgeschermd.

Conform het Activiteitenbesluit geldt formeel een maximale geluidsproductie van Delta North (en Reinders) van 50 dB(A) op de meest nabij gelegen woningen. De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van al de bedrijven aan de westzijde bedraagt dan maximaal 52 dB(A) bij de woningen Woldweg 26-32. Bij de noordelijker gelegen woningen nrs. 2-10 maximaal 50 dB(A). Deze is daar lager vanwege de grotere afstand tot Delta North en Reinders.

Het is in deze situatie op basis van de huidige bedrijvigheid mogelijk om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De zonegrens zou bij deze woningen Woldweg 2-10 gekozen kunnen worden Er is dan echter beperkte geluidsruimte voor nieuwe inrichtingen op het lege terreingedeelte westelijk van de woningen Woldweg 2-24.

De geluidbijdrage van Delta North lijkt in de praktijk minder te zijn. Indien hier meer geluidruimte gewenst is moet dit bedrijf en Reinders nader beoordeeld worden om te kunnen vaststellen welke maatwerkvoorschriften kunnen worden opgesteld. De kosten hiervan worden geraamd op circa € 2.500, -

Indien bij de woningen Woldweg 2-28 een hogere waarde van 55 dB(A) wordt vastgesteld zal er ook ruimte zijn om bedrijven te vestigen op de lege kavelruimte (achter Reinders en Delta North van circa 4400 m².)

Er kunnen op het perceel dat grenst aan de woningen volgens het Bestemmingsplan Foxmart bedrijven in een milieucategorie 3.2 gevestigd worden (richtafstand 100 m.) Deze afstand is gebaseerd op een rustige woonwijk (streefwaarde 45 dB(A)). Indien er sprake is van een minder rustige woonomgeving met een streefwaarde van circa 50 dB(A) bedraagt de richtafstand 50 m! Alleen voor een gedeelte van het perceel achter Delta North (groot circa 1100 m²) zou dan geen categorie 3.2 bedrijven meer mogelijk zijn maar categorie 3.1 Ook voor vestiging van een "grote" inrichting waarbij gebouwen richting de woningen geluid afschermen zijn er mogelijkheden. De geluidsbelasting bij de woningen kan dan beperkt blijven tot maximaal 55 dB(A) indien per inrichting maximaal 50 gemaakt kan worden. Deze percelen kunnen in gebruik blijven als industrieterrein. Alleen de zwaarte van bedrijven wordt beperkt.

1.2.2 Mogelijke kosten gevelisolatie woningen (Woldweg)

De woningen aan de Woldweg zijn al geïsoleerd voor wegverkeer aan de oost- noord en zuidgevels. De geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai op die gevels is ongeveer 13 dB(A) lager. De westgevels zijn niet geïsoleerd.

Op basis van een geluidsbelasting van 55 dB(A) op alle gevels en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) kan er van worden uitgegaan dat er waarschijnlijk geen gevelisolatie noodzakelijk is. Bouwkundig onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal dit moeten uitwijzen.

1.2.3 Mogelijke kosten aankoop/sanering woningen (Woldweg)

Argumenten voor aankoop en sloop zijn aangegeven onder 1.1.3, 1^e alinea. Hierna ontstaat de volgende situatie.

Het milieuvoordeel voor de nu aanwezige bedrijven als genoemd onder 1.2.1 is dat er voor de meest nabij gelegen aan de westzijde minder beperkingen zullen zijn. Voor Berger die ook door de brugwachters woning beperkt wordt en waarvan de loodsen al voldoende geluid afschermen en de Woldweg ook al een barrière wordt gevormd is er in de huidige situatie weinig voordeel.

Het betreft dan echter voornamelijk toekomstmogelijkheden indien voor bijvoorbeeld een grote inrichting de vrijkomende kavels worden gecombineerd met de nog lege kavels aan de westzijde van de woningen. De brugwachterswoning en de zone aan de noordzijde wordt dan maatgevend voor nieuwe mogelijkheden.

De kosten voor aankoop worden geraamd op minimaal € 1.942.000 (WOZ-waarde). Het betreft hier vrij ruime percelen waardoor er na sloop en verkoop ook nog enige opbrengsten worden verwacht. De percelen zijn gelegen op een zichtlocatie.(geraamd 200.000, -)

1.2.4 Resumé mogelijkheden wijzigen bestemming woningen (Woldweg)

Samenvattend zijn de kosten voor keuzemogelijkheden tussen het positief inbestemmen van de bedrijfswoningen als burgerwoning of als bedrijfsbestemming als aangegeven in tabel 2.

Tabel 2.

	Positief inbestemmen als burgerwoning	Inbestemmen als bedrijfslocatie zonder bedrijfswoning
Milieukosten(1.2.1)	Onderzoek 2.500, -	PM2
Isolatie woningen(1.2.2)	PM	
Amoveren woningen (1.2.3)		1.942.000, -
Opbrengst vrijkomende percelen		200.000, -
Totaal	2.500, -+PM	1.742.000, -+PM2

PM2: voor het bedrijfsleven kan dit in de toekomst voordelen opleveren omdat eventueel minder hoeft te worden uitgegeven aan milieukosten zoals geluiddempers, afschermdende voorzieningen, filters enz. omdat er minder woningen zijn op korte afstand.

1.2.5 Conclusie (Woldweg 2-34)

Op basis van deze globale beoordeling van de bedrijfsactiviteiten zou er vooral een beperking voor Delta North kunnen optreden. De huidige activiteiten lijken beperkt. Er zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de benodigde geluidsruimte voor de 2 westelijk gelegen inrichtingen Delta North en Reinders. Middels een maatwerkvoorschrift kan de formele geluidsruimte beperkt worden tot wat nodig is. Op de nog lege kavels aan de westzijde kunnen zich kleine en middelgrote bedrijven vestigen. De geraamde kosten voor het positief inbestemmen van woningen zijn veel lager dan inbestemmen van de percelen als bedrijfslocatie zonder woningen.

1.3 Bedrijfswoningen Korte Groningerweg 37- 41

1.3.1 Mogelijke milieugevolgen voor bedrijven rondom woningen Korte Groningerweg 37, 39, 41 bij omzetten bestemming bedrijfswoning in burgerwoning

Voor de bedrijven is er sprake is van ligging op een gezoneerd terrein. De bedrijfswoningen liggen volgens het zonebesluit in de geluidzone.

Conform het Activiteitenbesluit geldt voor elk van deze inrichtingen zonder vergunning (of maatwerkbesluit voor geluid) een "geluidsproductie" van maximaal 50 dB(A) bij de bedrijfswoningen.

Inrichtingen rondom woningen Korte Groningerweg.

In de huidige situatie zijn er slechts enkele kleinere inrichtingen aan weerszijden (oost en west) gelegen. Het betreft een meelbedrijf Pot en een café (Berg) aan de westzijde.

Meelbedrijf Pot is gelegen in de geluidzone buiten het industrieterrein. Voor deze inrichting (die praktisch gezien weinig geluid produceert) geldt een aparte beoordeling als bedrijf op een bedrijventerrein naast een bedrijfswoning op datzelfde bedrijventerrein waarbij een norm geldt van 55 dB(A)

Voor Café Berg, installatiebedrijf Reinders en Delta North. Zijn de vergunningssituaties middels een “vergunningsbron” in het model aanwezig.

De gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van al de bedrijven (op het industrieterrein) bedraagt nu maximaal 54 dB(A) Bij nr. 41 is dit het hoogst vanwege de korte afstand tot Reinders en Delta North bij deze woning.

De bedrijven Pot (molenaar) en Berg (café) zijn nu klein en behoeven weinig geluidsruimte. In eerste instantie is geen nader onderzoek nodig. Het eerder genoemde onderzoek voor Reinders is wel nodig omdat maatwerk voor die inrichting geluidsruimte levert zodat het gecumuleerde niveau op de noordgevels lager kan worden en er geluidsruimte ontstaat voor de nog lege percelen aldaar.

Aan de noordzijde van de percelen Korte Groningerweg nr. 35-41 zijn nog redelijke percelen aanwezig (15.000 m²) (leeg qua geluidsbronnen en gebouwen) waar zich gezien de afstand tot de noordgevels (circa 60 m) milieucat. 3.2 mogelijk blijft. (richtafstand 50 m. i.p.v. 100m. i.v.m. omgevingstype “gemengd gebied”) Deze percelen kunnen in gebruik blijven als industrieterrein. De zwaarte van bedrijven wordt niet beperkt.

1.3.2 Mogelijke kosten gevelisolatie woningen (Korte Groningerweg 37,39,41)

Op basis van een geluidsbelasting van 55 dB(A) op alle gevels en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) kan er waarschijnlijk van worden uitgegaan dat er waarschijnlijk geen gevelisolatie noodzakelijk is. Bouwkundig onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal dit moeten uitwijzen.

1.3.3 Mogelijke kosten aankoop/sanering woningen (Korte Groningerweg 37,39,41)

Argumenten voor aankoop en sloop zijn aangegeven onder 1.1.3, 1^e alinea. Hierna ontstaat de volgende situatie.

Het milieuvoordeel voor de nu aanwezige bedrijven als genoemd onder 1.3.1 is dat er voor de meest nabij gelegen geen beperkingen meer zullen zijn. Het betreft verder echter voornamelijk toekomstmogelijkheden indien voor bijvoorbeeld een grote inrichting de vrijkomende kavels worden gecombineerd.

De kosten voor aankoop worden geraamd op minimaal € 635.000, - (WOZ-waarde). Het betreft hier vrij ruime percelen waardoor er na sloop en verkoop ook nog enige opbrengsten worden verwacht.(geraamd 125.000, -)

1.3.4 Resumé mogelijkheden wijzigen bestemming woningen (Korte Groningerweg 37,39,41)

Samenvattend zijn de kosten voor keuzemogelijkheden tussen het positief inbestemmen van de bedrijfswoningen als burgerwoning of als bedrijfsbestemming als aangegeven in tabel 3.

Tabel 3.

	Positief inbestemmen als burgerwoning	Inbestemmen als bedrijfslocatie zonder bedrijfswoning
Milieukosten/baten(1.3.1)	Onderzoek 2.500, -	PM2
Isolatie woningen(1.3.2)	PM	
Amoveren woningen (1.3.3)		635.000, -
Opbrengst vrijkomende percelen		125.000, -
Totaal	2.500, - +PM	510.000, -+PM2

PM2: voor het bedrijfsleven kan dit in de toekomst voordelen opleveren omdat eventueel minder hoeft te worden uitgegeven aan milieukosten zoals geluiddempers, afschermdende voorzieningen, filters enz. omdat er geen woningen meer zijn op korte afstand. Voor de eigenaren van de percelen is het voordeel dat er ruime kavels beschikbaar komen die rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de Korte Groningerweg.

1.3.5 Conclusie (Korte Groningerweg 37,39,41)

Op basis van deze globale beoordeling van de bedrijfsactiviteiten en mogelijke toekomstige ontwikkelingen kunnen er beperkingen optreden voor de huidige bedrijven indien de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in woonbestemming. Op de nog lege kavels aan de noordzijde kunnen zich nog steeds bedrijven in milieucategorie 3.2 vestigen.

De meerkosten voor handhaving van bedrijfsbestemming (inclusief het amoveren van de aanwezige bedrijfswoningen) ten opzichte van het omzetten naar een woonbestemming bedragen ruim € 510.000, -

1.4 Bedrijfswoningen Korte Borgweg 2-12, 9/11 en Korte Groningerweg 13-29.

1.4.1 Mogelijke milieugevolgen voor bedrijven rondom woningen Korte Borgweg 2,4,8,10,12,9,11 en Korte Groningerweg 13,15,17,21,23,25a, 29, bij omzetten bestemming bedrijfswoning in burgerwoning

Voor de bedrijven is er sprake is van ligging op een gezoneerd terrein.

De woningen op Korte Groningerweg 25a en 29 en Korte Borgweg 9 en 11 zijn volgens het zonebesluit gelegen op het industrieterrein en dus niet in de geluidzone.

De overige woningen zijn volgens het zonebesluit gelegen in de geluidzone.

Conform het Activiteitenbesluit geldt voor elk van deze inrichtingen zonder vergunning (of maatwerkbesluit voor geluid) een "geluidsproductie" van maximaal 50 dB(A) bij de bedrijfswoningen (in de geluidzone).

Inrichtingen rondom woningen Korte Borgweg/Korte Groningerweg.

In de huidige situatie zijn er 3 grotere inrichtingen. Het betreft Lapack palletbouw, Coops&Nieborg en Meijer Bouwmaterialen.

Nummer 29 is op korte afstand gelegen van Meijer. Woning op nr. 25a is dichterbij Lapack

De woningen zijn dus geheel op korte afstand omgeven door bedrijvigheid. Waarschijnlijk hoort de woning nr. 29 bij de bouwmaterialenhandel. De woning wordt voor een groot deel afgeschermd van de buitenactiviteiten van de bouwmaterialenhandel. Bij beide inrichtingen vindt veel transport plaats. De vergunningssituatie van Meijer is middels een vergunningsbron in het model aanwezig. Van Lapack is een akoestisch onderzoek beschikbaar waaruit blijkt dat piekniveaus ten gevolge van transportbewegingen in de nacht te hoog zijn. Vooral voor de woning nr. 25a.

De woningen Korte Borgweg 9 en 11 zijn gelegen tussen Coops&Nieborg en Lapack op de grens van beide inrichtingen. De geluidsbelasting ten gevolge van omliggende bedrijven bedraagt 63 dB(A). Het is niet mogelijk om een hogere waarde vast te stellen.

Omzetten van deze bedrijfswoningen 25a en 29 en 9 en 11 in een woonbestemming is nu niet mogelijk.

De woningen Korte Borgweg 2,4,8,10,12 en Korte Groningerweg 13,15,17,21,23, zijn gelegen buiten het industrieterrein in de geluidzone.

De woningen nummer 21, 23 zijn op korte afstand gelegen van Lapack. Bij deze inrichting vindt dus veel transport plaats. Op 20-30 m afstand is veel heftruck verkeer. De geluidsbelasting ten gevolge van Lapack bedraagt bij deze woningen op de noordgevel 58 dB(A) Op de zuidgevel bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van Avebe 52 dB(A). In deze situatie is op basis van het akoestisch onderzoek van Lapack het piekniveau ten gevolge van verkeer in de nachtperiode te hoog (circa 69 dB(A) bij nr. 23).

Omzetten van deze percelen nummer 21, 23 in een woonbestemming is niet mogelijk als niet voldaan kan worden aan die normstelling.

Dit probleem dient nader onderzocht te worden waarbij gekeken kan worden naar een alternatieve rijroute en mogelijk stillere vrachtwagens in de nachtperiode. *De kosten van dit nadere onderzoek worden geraamd op circa € 3000,-*

De woning op nummer 2 is op iets grotere afstand gelegen van Coops&Nieborg. Op de zuidgevel bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van Avebe 54 dB(A). Aan de oostzijde 53 dB(A) ten gevolge van Coops&Nieborg. Aan de westzijde is er nog veel ruimte qua bebouwing en is bedrijfscategorie III mogelijk. De eigenaar van de woning heeft het westelijk gelegen perceel in gebruik als "paardenwei". Dit is echter niet bedrijfsmatig.

De woningen nummers 4, 8,10,12,13,15 en 17 zijn op 20-60 m. afstand gelegen van Coops&Nieborg en Lapack. De geluidsbelasting bedraagt bij deze woningen 55-58 dB(A) op de noordgevel. De bijbehorende percelen van de woningen 4, 8 en 10 grenzen aan de zuidzijde van de weg op slechts 10 m uit de grens van de inrichting van Coops&Nieborg. Bij Coops&Nieborg (constructie werkplaats/ metaalbewerking) vinden ook veel buitenactiviteiten plaats zoals laden lossen met buitenkraan van metaal, rijden met een diesel heftruck, slijpen /hameren e.d.

In deze situatie zou het piekniveaus een probleem kunnen zijn (in de huidige situatie is het nog wel “rustig”) Afscherming hiervan is niet mogelijk omdat de toegang van het voorterrein tot de weg open moet blijven.

Volgens het destijds ingediende geluidsonderzoek zijn er echter geen activiteiten die te hoge piekniveaus kunnen veroorzaken. (in de dagperiode worden hoge piekniveaus t.g.v. laden/lossen niet beoordeeld.)

Het gecumuleerde niveau op de noordoostgevel bedraagt maximaal 54 dB(A) op de zuidwestgevel t.g.v. Avebe maximaal 54 dB(A).

Omzetten van deze percelen op de nummers 2, 4, 8, en 10 in een woonbestemming is mogelijk.

Er zijn ook nog enkele ruime (onbebouwde) percelen aanwezig tussen nr. 10 en 12 waarop vestiging van bedrijven mogelijk is. Deze percelen liggen echter buiten het industrieterrein in de geluidzone. Het betreft dan “gewoon bedrijfsterrein” met een aparte beoordeling qua geluid.

De woning Korte Groningerweg 12 ondervindt de hoogste geluidsbelasting van C&N namelijk 57 dB(A) op de noordoostgevel. Dit is ook gelijk het totale gecumuleerde niveau van alle bedrijven. (Op “12a” is een soort “zomerhuisje” gebouwd heeft geen bestemming bedrijfswoning)

De woningen 13, 15 en 17 zijn gunstiger op grotere afstand van beide grote bedrijven gelegen. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt op de noordoostgevel circa 55 dB(A). De geluidsbelasting op de zuidwestgevels wordt bepaald door Avebe. Op de zuidgevel van nrs. 13 en 15 bedraagt de geluidsbelasting ten gevolge van Avebe maximaal 56 dB(A) Deze kan echter niet veel hoger worden omdat dan ook de vastgestelde hogere waarden van 55 dB(A) bij de woningen aan de Krulweg zullen worden overschreden.

Omzetten van deze percelen op de nummers 12, 13, 15 en 17 in een woonbestemming is mogelijk.

De herontwikkelingslocatie AVEBE bevindt zich ten westen van dat perceel en op ruim 140 m afstand van deze woning. Het terreingedeelte met de “paardenwei” tot aan deze nieuwe locatie is ook in de geluidzone gelegen en valt dus buiten het industrieterrein maar is nog wel bedrijfsterrein.

Op de “paardenwei” mogen nu cat. 3.1 en 3.2 bedrijven gevestigd worden. Uitgaande van het omgevingstype “gemengd gebied” wordt de richtafstand 50 m voor cat. 3.2. en 30 m voor cat. 3.1.

1.4.2 Mogelijke kosten gevelisolatie woningen (Korte Borgweg 2,4,8,10,12, en Korte Groningerweg 13,15,17,

Op basis van een geluidsbelasting van 57 dB(A) op de gevels en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) kan er van worden uitgegaan dat er waarschijnlijk geen gevelisolatie noodzakelijk is. Bouwkundig onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal dit moeten uitwijzen. Indien uit nader onderzoek blijkt dat het probleem van de piekniveaus in de nachtperiode opgelost kan worden bij de woningen Korte Groningerweg 21 en 23 is bij nr. 23 het vaststellen van een hogere waarde van 57 dB(A) mogelijk.

Bij nummer 21 is de gevelbelasting op de noordoostgevel circa 60/61 en op de zuidwestgevel circa 56 dB(A) Dit is te hoog op basis van het voorgestelde hogere waardenbeleid.

1.4.3 Mogelijke kosten aankoop/sanering woningen (Korte Borgweg 2,4,8,10,12,9,11 en Korte Groningerweg 13,15,17,21,23,25a,29,)

Argumenten voor aankoop en sloop zijn aangegeven onder 1.1.3, 1e alinea. Hierna ontstaat de volgende situatie.

Het milieuvoordeel voor de nu aanwezige bedrijven als genoemd onder 1.4.1 is dat er voor de meest nabij gelegen bedrijven geen beperkingen meer zullen zijn. Het betreft verder echter voornamelijk toekomstmogelijkheden indien voor bijvoorbeeld een grote inrichting de vrijkomende kavels worden gecombineerd.

De kosten voor aankoop worden geraamd op minimaal € 2.067.000, - (WOZ-waarde). Het betreft hier vrij ruime percelen waardoor er na sloop en verkoop ook nog enige opbrengsten worden verwacht.(geraamd 500.000, -)

1.4.4 Resumé mogelijkheden wijzigen bestemming woningen (Korte Borgweg 2,4,8,10,12,9,11 en Korte Groningerweg 13,15,17,21,23, 25a, 29,)

Samenvattend zijn de kosten voor keuzemogelijkheden tussen het positief inbestemmen van de bedrijfswoningen als burgerwoning of als bedrijfsbestemming als aangegeven in tabel 4.

Tabel 4.

	Positief inbestemmen als burgerwoning Gedeeltelijk mogelijk	Inbestemmen als bedrijfslocatie zonder bedrijfswoning
Milieukosten/baten(1.4.1)	Onderzoekskosten 3000, -	PM2
Isolatie woningen(1.4.2)	PM	
Amoveren woningen (1.4.3)		2.067.000, -
Opbrengst vrijkomende percelen		500.000, -
Totaal	3.000, -+PM	1.567.000, -+PM2

PM2: voor het bedrijfsleven kan dit in de toekomst voordelen opleveren omdat eventueel minder hoeft te worden uitgegeven aan milieukosten zoals geluiddempers, afschermdende voorzieningen, filters enz. omdat er geen woningen meer zijn op korte afstand. Voor de gemeente is het voordeel dat er ruime kavels beschikbaar komen die rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de Korte Groningerweg.

1.4.5 Conclusie (Korte Borgweg 2,4,8,10,12,9,11 en Korte Groningerweg 13,15,17,21,23,25a en 29)

Op basis van deze globale beoordeling van de bedrijfsactiviteiten en mogelijke toekomstige ontwikkelingen treden er mogelijk beperkingen op voor de huidige bedrijven indien de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in woonbestemming. Een geluidluwe gevel van 55 dB(A) is hier wel haalbaar. Dit is afwisselend de zuidwestzijde of de noordoostzijde. Op de nog onbebouwde kavels aan de noordzijde ("paardenwei") kunnen zich geen grotere bedrijven milieucategorie 3.2 meer vestigen door de korte afstand tot woningen.

Het vaststellen van een hogere waarde voor de meeste woningen is mogelijk op basis van de gehanteerde uitgangspunten. Het positief inbestemmen van de bedrijfsbestemming als burgerwoning dus ook. Dit is mogelijk voor de woningen Korte Borgweg 2,4,8,10 en 12 en Korte Groningerweg 13, 15 en 17. Voor Korte Groningerweg 23 is de mogelijkheid ook aanwezig als het piekprobleem van Lapack in de nachtperiode wordt opgelost.

Voor nummer 21 is het niet mogelijk om aan het voorgestelde hogere waardenbeleid te voldoen.

Voor de woningen Korte Borgweg 9 en 11 en Korte Groningerweg 25a en 29 is een woonbestemming ook niet mogelijk vanwege de vrij korte afstand tot de aangrenzende bedrijven waarbij andere huidige en toekomstige milieuaspecten een probleem kunnen zijn. Deze woningen zijn in de huidige situatie gelegen op het industrieterrein!

1.5 Bedrijfswoningen Korte Groningerweg 1-11

1.5.1 Mogelijke milieugevolgen voor bedrijven rondom woningen Korte Groningerweg 1, 3, 5, 7, 9, 11, bij omzetten bestemming bedrijfswoning in burgerwoning

Voor de bedrijven is er sprake is van ligging op een gezonde terrein. De bedrijfswoningen liggen volgens het zonebesluit in de geluidzone.

Conform het Activiteitenbesluit geldt voor elk van deze inrichtingen zonder vergunning (of maatwerkbesluit voor geluid) een "geluidsproductie" van maximaal 50 dB(A) bij de bedrijfswoningen.

Inrichtingen rondom woningen Korte Groningerweg.

De woningen nummer 1,3,5,7,9 en 11 zijn op ruim 120-160 m. afstand gelegen ten zuiden van Coops&Nieborg. Ten zuiden is Avebe gelegen. De dichtstbijzijnde gebouwen daarvan op circa 60 m! Op basis van de huidige vergunning van Avebe en de overige bedrijven wordt bij deze woningen een niveau veroorzaakt van 57 dB(A). Deze geluidsbelasting is niet te hoog om een hogere waarde voor vast te stellen. Wel zou ten gevolge van uitbreidingen bij AVEBE deze geluidsbelasting nog iets hoger kunnen worden. Een hogere vast te stellen waarde is dan gewenst.

Ten gevolge van de bedrijven aan de noordzijde bedraagt de geluidsbelasting circa 50 dB(A)

De herontwikkelingslocatie "AVEBE" bevindt zich ten westen van de woningen op ongeveer 65 m afstand. De op het bestemmingsplan aangegeven categorie bedrijven blijft daar mogelijk. Ten noorden en westen ("paardenwei") is cat. 3-2 en 3-1 toegestaan. Een woonbestemming (omgevingstype "gemengd gebied") beperkt deze mogelijkheden voor categorie 3.1 gedeeltelijk tot cat. 2.

Er zijn ook nog enkele onbebouwde percelen aanwezig aan de oostzijde van deze woningen tussen nr. 10a en 12 waarop vestiging van bedrijven mogelijk is.

Indien op deze kavels inrichtingen komen zal de geluidsbelasting op de noordgevels naar verwachting niet hoger worden dan 55 dB(A). Deze inrichtingen zijn echter gelegen buiten het gezoneerde terrein en zijn dan niet bepalend voor de vast te stellen hogere waarde.

Een ander probleem is de bestemming van de gronden waarop Avebe is gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan Hoogezand–West is IV = milieucategorie 4.1 toegestaan. Dit zou dan gedeeltelijk II = cat. 3-1 en gedeeltelijk III = cat. 3-2 worden. Ten zuidwesten is zelfs V = cat. 4-2 toegestaan. Ook die bestemming verandert gedeeltelijk naar IV cat. 4-1 en gedeeltelijk naar III cat. 3-2. Dit kan grote beperkingen voor gewenste activiteiten door Avebe op die terreingedeelten opleveren. Avebe is een bestaand bedrijf en heeft uitbreidings/wijzigingsmogelijkheden. Andere gewenste activiteiten waarbij bijvoorbeeld de geurproductie toeneemt, kan wel belemmerend zijn om hier een woonbestemming te realiseren.

De milieucategorie 4-1 vergt een afstand van 200m. Voor geluid zou dat wel minder kunnen zijn bij vaststelling van hogere waarden maar voor geur (bij bijvoorbeeld waterzuiveringsinstallaties) is deze afstand in deze categorie ook vaak bepalend. De gevolgen voor de “milieucirkels” in het bestemmingsplan Hoogezand –West 2006 zijn aangegeven op de situering.

1.5.2 Mogelijke kosten gevelisolatie woningen (Korte Groningerweg 1, 3, 5, 7, 9, 11)

Op basis van een geluidsbelasting van 57 dB(A) op alle gevels en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) kan er van worden uitgegaan dat er waarschijnlijk geen gevelisolatie noodzakelijk is. Op basis van een gewenste hogere waarde van circa 60 dB(A) op de zuidelijke gevels en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) is de verwachting dat een aantal gevels van deze 6 woningen niet zullen voldoen. Bouwkundig onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal dit moeten uitwijzen.

1.5.3 Mogelijke kosten aankoop/sanering woningen (Korte Groningerweg 1, 3, 5, 7, 9, 11)

Argumenten voor aankoop en sloop zijn aangegeven onder 1.1.3, 1e alinea. Hierna ontstaat de volgende situatie.

Het milieuvoordeel voor de nu aanwezige bedrijven als genoemd onder 1.5.1 is dat er voor de meest nabij gelegen geen beperkingen meer zullen zijn. Het betreft ook toekomstmogelijkheden indien voor bijvoorbeeld een grote inrichting de vrijkomende kavels worden gecombineerd. Vooral voor Avebe ontstaat er aan die zijde extra milieuruimte m.b.t. geur, stank en gevaar.

De kosten voor aankoop worden geraamd op minimaal € 863.000, - (WOZ-waarde). Het betreft hier vrij ruime percelen waardoor er na sloop en verkoop ook nog enige opbrengsten worden verwacht. (geraamd 100.000, -)

1.5.4 Resumé mogelijkheden wijzigen bestemming woningen (Korte Groningerweg 1, 3, 5, 7, 9, 11)

Samenvattend zijn de kosten voor het inbestemmen van de bedrijfswoningen als bedrijfsbestemming als aangegeven in tabel 5.

Tabel 5.

	Positief inbestemmen als burgerwoning	Inbestemmen als bedrijfslocatie zonder bedrijfswoning
Milieukosten/baten(1.5.1)	mogelijk beperkingen voor Avebe terrein	PM2
Isolatie woningen(1.5.2)	PM	
Amoveren woningen (1.5.3)		1.068.000, -
Opbrengst vrijkomende percelen(1.5.3)		100.000, -
Totaal	PM	968.000, -+PM2

PM2: voor het bedrijfsleven kan dit in de toekomst voordelen opleveren omdat eventueel minder hoeft te worden uitgegeven aan milieukosten zoals geluiddempers, afschermdende voorzieningen, filters enz. omdat er geen woningen meer zijn op korte afstand. Voor de gemeente is het voordeel dat er ruime kavels beschikbaar komen die rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de Korte Groningerweg.

1.5.5 Conclusie (Korte Groningerweg 1, 3, 5, 7, 9, 11)

Op basis van de huidige vergunningssituatie is het mogelijk een woonbestemming te realiseren bij deze woningen. Op de nog onbebouwde kavels aan de noord- en westzijde van deze woningen kunnen zich geen grote bedrijven vestigen door de korte afstand tot woningen.

Het Avebeterrein dat op slechts circa 60 m zuidelijk van deze woningen is gelegen heeft in het vigerende bestemmingsplan een "zware" milieucategorie. Er is geen rekening gehouden met de gewenste afstand tot deze woningen. Het positief inbestemmen van de bedrijfsbestemming als burgerwoning zou verlaging van deze categorie tot gevolg moeten hebben. Dit is afhankelijk van de medewerking van Avebe en de door hun gewenste ontwikkelingen in westelijke richting.

Bij vaststelling van een hogere waarde van circa 60 worden nieuwe gewenste activiteiten van Avebe qua geluid wel mogelijk. Het is mogelijk om hier een woonbestemming te realiseren als ook de categorie aanpassingen in het bestemmingsplan Hoogezand–west worden gerealiseerd.

2 Bestemmingsplan “Klaas Nieboerweg (witte vlek)”

Voormalig/vervallen BP Spoorbaan-G. Imbosstraat 9-11-1964

2.1 Bedrijfswoningen K. Nieboerweg 1-17 en 18-42

2.1.1 Mogelijke milieugevolgen voor bedrijven ten noorden en westen van woningen K. Nieboerweg 3-17 en 18-42 bij omzetten bestemming bedrijfswoning in burgerwoning.

Deze woningen zijn volgens het zonebesluit gelegen in de geluidzone.

Inrichtingen rondom woningen K. Nieboerweg De grootste inrichting Avebe, is gelegen aan de noordwestzijde van de woningen. De woningen aan de G. Imbosstraat grenzen aan de oostzijde (aan de overkant van de straat) aan de andere woningen van het dorp Foxhol. Aan de westzijde is weiland gelegen in het bestemmingsplan buitengebied. Op grotere afstand ten zuidwesten wordt dit weer begrensd door het bedrijventerrein Hoogezand-West waarop Avebe is gevestigd. De woningen aan de K. Nieboerweg grenzen aan de oostzijde aan Foxhol en aan de westzijde aan dit bedrijventerrein. De Avebeweg zorgt nu voor een “natuurlijke” praktische scheiding tussen het bedrijfsterrain en het dorp Foxhol. Langs deze weg is ter plaatse van de woningen een geluidsscherm aanwezig voor het verkeer. De K. Nieboerweg is in de huidige situatie een rustige woonstraat. De geluidsbelasting is volgens de huidige vergunningen ter plaatse van deze woningen hoog en bedraagt bij de woningen in de K. Nieboerweg maximaal 55-59 dB(A) op noord en westgevel. Op de geluidluwe gevels is deze circa 48-51 dB(A). De huidige vergunning van Avebe is actueel.(2011)

Binnen een afstand van 160 m. zijn nu geen bijzondere bedrijfsactiviteiten aanwezig die gevaar hinder of schade kunnen veroorzaken. Binnen die afstand vinden alleen verkeerbewegingen plaats. In het inmiddels vigerende bestemmingsplan Hoogezand–West is al rekening gehouden met een woonbestemming middels het aangeven van toegestane lichtere bedrijfs categorieën op korte afstand tot deze “bedrijfswoningen”

Het is mogelijk voor deze woningen een hogere waarde vast te stellen van 60 dB(A). Er is dan nog enige ruimte voor geluidsactiviteiten aan de westzijde (maximaal circa 1 dB) Voor de woningen aan de Gerrit Imbosstraat 60-120 geldt namelijk al een hogere waarde van 55 dB(A) die vrijwel al bereikt is. Aan de noordzijde is de vastgestelde waarde bij Gerrit Imbosstraat 40 al volop benut. De geluidsbelasting van de noordgevels aan de Klaas Nieboerweg kan dus vrijwel ook niet meer hoger worden. Het e.e.a. is afhankelijk van de situering van geluidsbronnen.

2.1.2 Mogelijke kosten gevelisolatie woningen (K. Nieboerweg 3-17 en 18-42

De woningen dienen op basis van de huidige geluidsbelasting geïsoleerd te worden op een gevelbelasting van 55 dB(A) tot maximaal 60 dB(A).

Bij een geluidsbelasting van 57 dB(A) op de gevels en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) kan er van worden uitgegaan dat er waarschijnlijk geen gevelisolatie noodzakelijk is.

Bouwkundig onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal dit moeten uitwijzen.

Het e.e.a. is afhankelijk van de keuze voor de nog gewenste en mogelijke geluidsruimte. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld van 60 dB(A) voor de noord/west gevels en 55 dB(A) voor de zuid oostgevels zal isolatie misschien wel noodzakelijk zijn.

2.1.3 Mogelijke kosten aankoop/sanering woningen

Argumenten voor aankoop en sloop zijn aangegeven onder 1.1.3, 1e alinea. Hierna ontstaat de volgende situatie.

Het milieuvoordeel voor de nu aanwezige bedrijven als genoemd onder 2.1.1 is dat er geen beperkingen meer zullen zijn.

De kosten voor aankoop K. Nieboerweg worden geraamd op minimaal € 1.551.000, - (WOZ-waarde). Het betreft hier vrij ruime percelen waardoor er na sloop en verkoop ook nog enige opbrengsten worden verwacht.(geraamd 150.000, -)

2.1.4 Resumé mogelijkheden wijzigen bestemming woningen (K. Nieboerweg 1-17 en 18-42)

Samenvattend zijn de kosten voor keuzemogelijkheden tussen het positief inbestemmen van de bedrijfswoningen als burgerwoning of als bedrijfsbestemming als aangegeven in tabel 6.

Tabel 6.

	Positief inbestemmen als burgerwoning	Inbestemmen als bedrijfslocatie zonder bedrijfswoning
Milieukosten(2.1.1)		PM2
Isolatie woningen(2.1.2)	PM	
Amoveren woningen (2.1.3)		1.551.000, -
Opbrengst vrijkomende percelen (2.1.3)		150.000, -
Totaal	PM	1.401.000,-+PM2

PM2: voor het bedrijfsleven (Avebe) kan dit in de toekomst voordelen opleveren omdat eventueel minder hoeft te worden uitgegeven aan milieukosten zoals geluiddempers, afschermende voorzieningen, filters enz. omdat er minder woningen meer zijn aan deze zijde van Foxhol. De milieucirkels die nu gelden in het bestemmingsplan Hoogezand west 2006 kunnen dan ook aangepast worden waardoor er waarschijnlijk meer mogelijkheden komen op dat terreingedeelte op het gebied van geur gevaar e.d. voor Avebe

2.1.5 Conclusie (K. Nieboerweg)

Op basis van de globale beoordeling van de bedrijfsactiviteiten is er geen beperking voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan bedrijventerrein Hoogezand west is door de milieuzonering al rekening gehouden met de woonbestemming.

De bedrijfswoningbestemming kan worden gewijzigd in woonbestemming.

3 Bestemmingsplan “Hoogezand-West”

3.1 Bedrijfswoningen W.A. Scholtenweg 10 en 11

3.1.1 Mogelijke milieugevolgen voor bedrijven ten westen van woningen W.A. Scholtenweg 10 en 11 bij omzetten bestemming bedrijfswoning in burgerwoning.

Deze woningen zijn volgens het zonebesluit gelegen in de geluidzone.

De grootste inrichting Avebe, is gelegen aan de westzijde van de woningen. De huidige vergunning van Avebe is actueel.(2011) Aan de zuidzijde is op circa 40 m een parkeerterrein van Avebe aanwezig. Uit het akoestisch onderzoek blijkt echter dat er geen overschrijdingen zijn van toelaatbare piekniveaus van vracht- of personenwagens.

De geluidsbelasting is volgens de huidige vergunningen ter plaatse van deze woningen hoog en bedraagt bij deze woningen maximaal 56 dB(A) op zuid en westgevel. Op de geluidluwe gevels (noord en oost) is deze 50 dB(A)

Bij de richtafstanden voor zwaarte van bedrijven in het bestemmingsplan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze woningen. Echter Avebe is een bestaand bedrijf en heeft uitbreidings/wijzigingsmogelijkheden. Deze woningen zijn op de kortste afstand gelegen van de meest noordoostelijke gebouwen waarin de malerij is gevestigd.

Het gestelde onder 1.5.1. m.b.t. andere milieuaspecten dan geluid is ook bij deze woningen van toepassing.

Een verdubbeling van de geluidsproductie zou op een gecumuleerd niveau van circa 59 dB(A) uitkomen. Het vast stellen van een hogere waarde is mogelijk.

3.1.2 Mogelijke kosten gevelisolatie woningen

Op basis van een geluidsbelasting van 56 dB(A) op alle gevels en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) kan er van worden uitgegaan dat er waarschijnlijk geen gevelisolatie noodzakelijk is. Op basis van een gewenste hogere waarde van circa 60 dB(A) op de zuidwestelijke gevels en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) is de verwachting dat een aantal gevels van deze 2 woningen niet zullen voldoen. Bouwkundig onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal dit moeten uitwijzen.

3.1.3 Mogelijke kosten aankoop/sanering woningen

Argumenten voor aankoop en sloop zijn aangegeven onder 1.1.3, 1e alinea. Hierna ontstaat de volgende situatie.

Het milieuvoordeel voor de nu aanwezige bedrijven als genoemd onder 2.1.1 is dat er geen beperkingen meer zullen zijn.

De kosten voor aankoop W.A. Scholtenweg 10 en 11 worden geraamd op minimaal € 344.000,- (WOZ-waarde) Het betreft hier vrij ruime percelen waardoor er na sloop en verkoop ook nog enige opbrengsten worden verwacht.(geraamd 60.000, -)

3.1.4 Resumé mogelijkheden wijzigen bestemming woningen (W.A. Scholtenweg 10 en 11)

Samenvattend zijn de kosten voor keuzemogelijkheden tussen het positief inbestemmen van de bedrijfswoningen als burgerwoning of als bedrijfsbestemming als aangegeven in tabel 6.

Tabel 7.

	Positief inbestemmen als burgerwoning	Inbestemmen als bedrijfslocatie zonder bedrijfswoning
Milieukosten(3.1.1)	mogelijk beperkingen voor Avebe terrein	PM2
Isolatie woningen(3.1.2)	PM	
Amoveren woningen (3.1.3)		344.000, -
Opbrengst vrijkomende percelen (3.1.3)		60.000, -
Totaal	PM	284.000,-+PM2

PM2: voor het bedrijfsleven (Avebe) kan dit in de toekomst voordelen opleveren omdat eventueel minder hoeft te worden uitgegeven aan milieukosten.

3.1.5 Conclusie (W.A. Scholtenweg 10 en 11)

Op basis van de globale beoordeling van de bedrijfsactiviteiten is er mogelijk een beperking voor de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van AVEBE. Een woonbestemming is afhankelijk van de medewerking van Avebe en de door hun gewenste ontwikkelingen in nabij de noordoostelijke gebouwen. In het bestemmingsplan bedrijventerrein Hoogezand west is door de milieuzonering al rekening gehouden met de woonbestemming.

De bedrijfswoningbestemming kan worden gewijzigd in woonbestemming als door Avebe met deze zonering rekening wordt gehouden.

4 Bestemmingsplan (voorontwerp) bedrijventerrein Sappemeer–Oost **Vigerend is Sappemeer oost 13-6 1968**

4.1 Bedrijfswoningen Noorderstraat 312-398

4.1.1 Mogelijke milieugevolgen voor bedrijven ten zuiden van woningen Noorderstraat bij omzetten bestemming bedrijfswoning in burgerwoning.

Voor het merendeel van de bedrijven is er sprake is van ligging op een gezoneerd terrein. De bedrijfswoningen liggen volgens het zonebesluit in de geluidzone.

Conform het Activiteitenbesluit geldt voor elk van deze inrichtingen zonder vergunning (of maatwerkbesluit voor geluid) een “geluidsproductie” van maximaal 50 dB(A) bij de bedrijfswoningen.

De betreffende bedrijfswoningen zijn gebouwd als ‘lintbebouwing’ langs de Noorderstraat. Het gedeelte vanaf de Borgercompagniestraat tot het open gedeelte bij Eska oogt voor het grootste deel als aaneengesloten woonbebouwing. De vigerende bestemming “bedrijven” is dan ook niet passend voor de betreffende panden die in hoofdzaak als burgerbewoning gebruikt worden.

Langs de Noorderstraat bedraagt ten gevolge van het wegverkeer bij de meeste bedrijfswoningen de geluidsbelasting op de noordgevel maximaal 56 dB. (Lden op 5 m. hoogte)) Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige situatie. Een mogelijkheid om deze verder omlaag te brengen is er niet omdat dat inmiddels gebeurd is door het aanbrengen van geluidsreducerend asfalt. Voor een hogere waarde op de zuidgevel dient op een “geluidluwe” noordgevel het niveau maximaal 55 dB(A) te zijn.

Het idee is dat men dan bij de woning (op de begane grond) buiten een plekje heeft om te vertoeven die relatief rustig is. Het betreft dan de dag- en avondperiode. De meethoogte voor geluid kan dan 1,5 m. zijn. Uit berekeningen van de gemeente blijkt dat op die hoogte de gecorrigeerde waarde in de dagperiode 55 dB(A) en in de avondperiode 49 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorgestelde maximale etmaalwaarde van 55 dB(A) voor een geluidluwe gevel.

Aan de zuidzijde bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting bij de meeste bedrijfswoningen 55 dB(A) ten gevolge van de aanwezige inrichtingen op het bedrijfsterrein inclusief toekomstbronnen voor nog te vestigen bedrijven. Aan de zuidzijde van de meeste woningen bevinden zich nog lege kavels waarop bedrijfsbebouwing mogelijk is. Om deze woningen te beschermen dient de nu aangegeven categorie-indeling in het voorontwerp bestemmingsplan aangepast te worden in zuidelijke richting. De zwaardere inrichtingen dienen dan op grotere afstand te worden gevestigd. De achtergeveellijn (zuidgevels) van deze woningen dan dienen te voldoen aan de VNG-richtlijn. Echter omdat er een hogere waarde geldt van circa 55 dB(A) en de huidige ligging op een bedrijventerrein kan ook gesproken worden over een omgevingstype “gemengd gebied” waarbij 1 afstandsstap lichter kan worden toegepast vergeleken bij het omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Noorderstraat 312/314/(308 +monument Woldhuis)



In deze noordwesthoek van het bestemmingsplan bevindt zich het museum met oude schepen. De plek waar werkzaamheden worden uitgevoerd, volgens het akoestisch onderzoek behorende bij de vergunning, zijn volgens het zonebesluit gelegen in de geluidszone en dus niet op het gezoneerde "industrieterrein". (zie ook figuur)

Deze "fout" zal hersteld moeten worden omdat in de vergunning waarschijnlijk werkzaamheden zijn toegestaan waardoor Woldhuis op een gezoneerd industrieterrein moet liggen.

Het betreft dan de werkzaamheden onderhoud aan metalen schepen van 25 m of langer.

Volgens het rekenmodel (en vergunning) kunnen er buitenwerkzaamheden plaatsvinden. Dit kan hoge geluidsniveaus veroorzaken. De geluidsbelasting bij de oostelijk gelegen bedrijfswoning (312) is dan hoger dan 60 dB(A) namelijk 63. Hiervoor kan geen hogere waarde verleend worden. Dit is pas mogelijk na aanpassing van een vergunning. De bedrijfstijden van de meest bepalende bronnen (hameren en slijpen) moet dan teruggebracht worden naar maximaal 1,6 uur op een dag in plaats van 4 uur. Mogelijk is ook de plaatsing van een scherm zinvol. De geluidsbronnen zijn alleen in de dag in werking. De vergunning kan daarom afgestemd worden op de beoordelingshoogte van 1,5 m. (Indien gekeken wordt naar de geluidsuitstraling van alle andere bedrijven (exclusief het museum) inclusief gereserveerde geluidsruimte zou hier zelfs voldaan kunnen worden aan een etmaalwaarde van 50 dB(A)). Er zal nader onderzoek moeten komen naar de werkelijke "bedrijfsduur" van de activiteiten bij de museumwerf. *De kosten van dit nader onderzoek worden geraamd op € 2500,-*

Bij het pand nr. 314 kan voldaan worden aan 60 dB(A). Dit pand/perceel is nu in gebruik als laboratorium. Tevens kunnen er vanwege verkeersbewegingen en laden/lossen bij het oostelijk gelegen bouwbedrijf hogere piek geluidsniveaus worden veroorzaakt. Gezien de uitgangspunten dat bij een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) een andere geluidluwe gevel (maximaal 55 dB(A)) gewenst is, is het vaststellen van een hogere waarde in principe mogelijk omdat die ten gevolge van de Noorderstraat maximaal 55 dB(A) bedraagt. Indien de bedrijfsbestemming blijft bestaan is het vaststellen van een hogere waarde niet nodig.

De woning op nr. 308 hoort bij de bestemming museum en heeft behorende bij het "bedrijf" een hoge eigen geluidsbelasting (65 dB(A)). De bestemming bedrijfswoning kan hier het best gehandhaafd blijven. (Deze woning is volgens het zonebesluit gelegen op het "industrieterrein")

Noorderstraat 322, 324, 330, 332, 334, 342, 344/346

Op perceel 322 is het voormalige bouwbedrijf beëindigd. De bedrijfspanden staan te koop. (sept 2014) Indien gekeken wordt naar de loods behorende bij het bouwbedrijf is deze grotendeels gevestigd in de geluidzone en dus qua bestemming gelegen op een “gewoon” bedrijfsterrein.

Hiervoor geldt dat de bedrijfswoning pas kan worden gewijzigd in woonbestemming als de eigenaar hier baat bij heeft. De bestemming van de overige gronden in de geluidzone zou het beste ook kunnen veranderen in een woonbestemming. De aanwezige loods zou dan eventueel nog gebruikt kunnen worden voor opslag of iets dergelijks. Dus “bedrijvigheid” in de lichtste categorie.

In de actuele situatie is de geluidruimte voldoende (55 dB(A) bij naastgelegen bedrijfswoningen) Voor een mogelijk nieuw bouwbedrijf zijn er in de huidige situatie beperkingen als er een woonbestemming komt op pand 314 en 324. piekniveaus in de nacht tgv laden lossen op voorterrein. De mogelijkheden en wensen van de eigenaar moeten nader onderzocht worden.

Nader onderzoek (geraamd circa € 3000, -) is nodig om duidelijkheid te verkrijgen over de benodigde geluidruimte om dit middels maatwerk vast te leggen.

Het gecumuleerde niveau bij Noorderstraat 314 en 324 van de overige inrichtingen en toekomstbronnen op het industrieterrein bedraagt circa 55 dB(A). (Dit is exclusief het bouwbedrijf dat niet meegeteld hoeft te worden i.v.m. ligging buiten het industrieterrein.)

Op nr. 330 is een monumentale boerderij gevestigd. Volgens de melding is Edzes een agrarisch bedrijf (akkerbouw) vooral aan de achterzijde actief. Het activiteitenbesluit geeft niet duidelijk aan hoe groot de geluidruimte is voor dergelijke inrichtingen op gezoneerde terreinen. Wel geldt dat de aangegeven etmaalwaarde van 45 dB(A) niet van toepassing is op gevoelige gebouwen op het industrieterrein.

Nader onderzoek (geraamd circa € 2500, -) is nodig om duidelijkheid te verkrijgen over de benodigde geluidruimte om dit middels maatwerk vast te leggen. In de actuele situatie is de benodigde geluidruimte laag.

De bedrijfswoningen 332, 334, 342, 344/346, zijn ten westen van boerderij nr. 330 gelegen en vormen geen beperkingen voor huidige bedrijven. De geluidsbelasting bedraagt volgens het geluidmodel nu circa 53 dB(A) ten gevolge van Eska en de gereserveerde geluidruimte op de lege kavels

Noorderstraat 348

Deze woning is volgens het zonebesluit gelegen op het industrieterrein!

Bedrijfswoning 348 is een vrij nieuwe woning op een perceel dat niet aan de Noorderstraat grenst en veel zuidelijker (55 m.) is gelegen en aan alle zijden wordt omgeven door bedrijfsterrein. Aan de oostzijde is Borcherts op slechts 25 m gelegen. Er is een aarden wal aanwezig op de erfgrans tussen deze woning en het bedrijf.

De bedrijvigheid van gieterij Borcherts produceert bij de woningen aan de Noorderstraat 354 (op circa 50 m uit de erfgrens) circa 43 dB(A). De inrichting is in hoofdzaak volgens het ontwerpplan gelegen in zone waar categorie 3.2 is toegestaan (Uitgaande van functie gemengd gebied bedraagt de richtafstand tot woningen 50 m. In de huidige situatie is dat circa 40 m tot de zuidgevels).

De geplande categorie 3.2 in combinatie met de functie gemengd gebied zou circa 48 dB(A) mogen maken bij die woningen.

De afstand tot de woning 348 is dan veel tekort. Ook zou Borcherts op basis van de milieucategorie 3.2 meer geluidsruimte moeten hebben dan nu vergund is. Uitbreidingen moeten mogelijk zijn. Het gecumuleerde niveau bij woning 348 bedraagt circa 61 dB(A). (inclusief toekomstbronnen)

De bedrijfswoning 348 bestemmen als woning geeft veel beperkingen voor de toekomstmogelijkheden van nabij gelegen inrichtingen en geplande bestemmingen van de lege kavels in het huidige ontwerpplan.

Noorderstraat 350-368

De bedrijfswoningen 350-368, zijn ten noordwesten gelegen van Borcherts. De dichtstbijzijnde panden zijn gelegen op 55 m. gelegen van laad/losactiviteiten. Volgens het huidige vergunningenmodel vinden deze 's nachts niet plaats. In de dagperiode geldt er geen norm voor piekniveaus voor het laden en lossen. Aan de oostzijde van pand nr. 368 is echter een parkeerplaats voor personenwagens gelegen op slechts 8 m. afstand. In het model is een scherm aanwezig zodat in de dagperiode aan de norm voor pieknivaus (bij het dichtslaan van portieren van personenwagens) voldaan wordt.

Borcherts veroorzaakt een niveau van 44 dB(A) in de dagperiode bij deze woningen omdat de activiteiten op korte afstand beperkt zijn (alleen parkeren). Laden en lossen gebeurt op grotere afstand en is grotendeels afgeschermd door gebouwen.

De geluidsuitstraling van Eska en toekomstbronnen is bepalend bij deze woningen.

Noorderstraat 374-388

De bedrijfswoningen 374-388, zijn gelegen op korte afstand van de Bouwbedrijf Moedt. Huidige geluidsuitstraling volgens model is 47 dB(A). Volgens Activiteitenbesluit is 50 dB(A) toegestaan. Er is geen maatwerk vastgesteld voor Moedt. Eska veroorzaakt al 53 dB(A) de totale geluidsbelasting is 54 dB(A). Indien gerekend wordt met formele geluidsruimte van Moedt bedraagt het gecumuleerde niveau ruim 55 dB(A)

In pand 388 is een adviesbureau gevestigd. Op korte afstand daarvan aan de oostzijde op nr. 388a is ook een kantoorgebouw aanwezig. Beide panden zouden opgenomen kunnen worden in de woonbestemming met een vrijstellingsbepaling voor kantoor.

Aan de zuidoostzijde is Eska gelegen op vrij ruime afstand. De afstand van rijbewegingen van vrachtverkeer en personenwagens tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt ruim 120 m.

Voor bouwbedrijf Moedt moet op basis van eerder uitgevoerd geluidsonderzoek maatwerk worden vastgesteld omdat op basis van de formele geluidsruimte het gecumuleerde geluidsniveau hoger kan worden dan 55 dB(A).

Noorderstraat 396 en 398

De bedrijfswoningen 396 en 398 zijn ten noorden gelegen van Eska. De geluidsbelasting als etmaalwaarde is hoger dan 55 dB(A) en bedraagt 59 dB(A). Dit wordt bepaald door de nachtperiode (48 dB(A)). In de dagperiode is het niveau zelfs lager dan 55 dB(A) namelijk 54. De vergunde geluidsruimte (nachtsituatie) van Eska is hier bepalend. De hoogste bijdrage wordt geleverd door ventilatiesystemen, ventilatoren, ramen en het ketelhuis. Gezien de hoge bronvermogens hiervan lijken extra maatregelen mogelijk. De vergunning dateert van 2002. Een actualisatie van de vergunning is wenselijk vooral om te onderzoeken in hoeverre voldaan wordt aan huidige stand der techniek met betrekking tot geluid.!

De geluidsbijdrage van Nieboer in de nachtperiode is ook hoog, zeker gezien de afstand (ruim 300 m.) van die activiteiten tot deze woningen. De vergunning is vrij recent (2010)(provincie).

Nader onderzoek moet uitwijzen welke maatregelen bij Eska mogelijk zijn om de geluidsbelasting terug te brengen. (tot 55 dB(A))

Vervolgens kan overwogen worden of deze financieel haalbaar zijn. Dan ontstaat ook de mogelijkheid om eventueel nieuwe woningen op lege percelen langs de Noorderstraat te vestigen.

Een nieuwe ontsluiting voor Eska aan de zuidzijde (via toegangsweg composteerinrichting) voor het vrachtverkeer en personenverkeer zou dan de mogelijkheid bieden om meer percelen geschikt te maken voor nieuwe woningen.

Gezien de uitgangspunten dat bij een hogere geluidsbelasting dan 55 dB(A) een andere geluidluwe gevel (maximaal 55 dB(A)) gewenst is, is het vaststellen van een hogere waarde in principe mogelijk voor het pand nr. 396 en (398 van het leger des heils) omdat de geluidsbelasting ten gevolge van de Noorderstraat maximaal 55 dB(A) bedraagt.

Opmerking: In de overwegingen voor een geluidluwe gevel kan ook meegenomen worden dat hier vooral de dag- en avondperiode van belang zijn. Het principe van een geluidluwe gevel op leefniveau is dat men rustig buiten moet kunnen verblijven. De nachtperiode is dan minder van belang.

4.1.2 Mogelijke kosten gevelisolatie 23 woningen (Noorderstraat)

Op basis van een geluidsbelasting van maximaal 56 dB (verkeerslawaaï) en 55 dB(A) (industrielawaai) en een maximaal toegestaan binnenniveau van 40 dB(A) kan er van worden uitgegaan dat er waarschijnlijk geen gevelisolatie noodzakelijk is. Bouwkundig onderzoek naar de geluidwering van de gevels zal dit moeten uitwijzen.

4.1.3 Mogelijke kosten aankoop/sanering woningen

Argumenten voor aankoop en sloop zijn aangegeven onder 1.1.3, 1e alinea. Hierna ontstaat de volgende situatie. Het milieuvoordeel voor de nu aanwezige bedrijven als genoemd onder 3.1 is dat er geen beperkingen meer zullen zijn.

De kosten voor aankoop van 25 panden waar nu geen bedrijf wordt uitgeoefend worden geraamd op minimaal € 4.084.000, - (WOZ-waarde). Het betreft hier 25 kleinere percelen waardoor er na sloop en verkoop geen opbrengsten worden verwacht.

Sloop van de 2 woningen op nr. 342 en 346 is niet mogelijk omdat dit monumenten zijn. Hiervoor dient een ander bestemming te worden bedacht.

4.1.4 Resumé mogelijkheden wijzigen bestemming woningen (Noorderstraat)

Samenvattend zijn de kosten voor keuzemogelijkheden tussen het positief inbestemmen van de bedrijfswoningen als burgerwoning of als bedrijfsbestemming als aangegeven in tabel 7.

Tabel 8.

	Positief inbestemmen als burgerwoning	Inbestemmen als bedrijfslocatie zonder bedrijfswoning
Milieukosten(4.1.1)	8.500, - (onderzoek)	PM2
Isolatie woningen(4.1.2)	PM	
Amoveren woningen (4.1.3)		4.084.000, - (25 woningen)
Totaal	8.500, -+PM	4.084.000,+PM2

PM2: voor het bedrijfsleven kan dit in de toekomst voordelen opleveren omdat eventueel minder hoeft te worden uitgegeven aan milieukosten zoals geluiddempers, afschermende voorzieningen, filters enz. omdat er geen woningen meer zijn op korte afstand.

4.1.5 Conclusie Noorderstraat

Op basis van deze globale beoordeling van de bedrijfsactiviteiten is er vrijwel geen beperking voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Omdat op de zuidgevel van de woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld en daarbij rekeningen wordt gehouden met toekomstbronnen is het mogelijk uit te gaan van het omgevingstype "gemengd gebied" voor de te gebruiken richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten. Dit betekent dat het huidige geplande milieuzoneringen vrijwel gehandhaafd kunnen blijven. Gezien de huidige situatie is het goed mogelijk de meeste woningen hier positief in te bestemmen. Bij een aantal bedrijven dient nader onderzoek plaats te vinden om de geluidsruimte in maatwerk vast te leggen. Voor Eska lijkt de vergunning enigszins gedateerd. Indien geluidsreducerende maatregelen bij Eska mogelijk zijn kunnen meer percelen langs de Noorderstraat een woonbestemming krijgen. Indien een ontsluiting voor Eska aan de zuidzijde wordt gerealiseerd is dit voor nog meer percelen mogelijk.

BIJLAGEN

Situeringen woningen