



Memo

Ter attentie van	Volker Wessels Vastgoed
Datum	12 november 2012
Distributie	
Projectnummer	12.0305
Onderwerp	Bedrijven en milieuzonering Het Stationskwartier C

VolkerWessels is voornemens ongeveer 140 woningen te ontwikkelen op de locatie Stationskwartier deelgebied C te Veenendaal (hierna: plangebied). De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldend bestemmingsplan en kan slechts worden gerealiseerd als dat bestemmingsplan wordt herzien. In het kader van de bestemmingsplanherziening wordt getoetst aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. In dit document wordt de invloed van de omliggende bedrijven op de geplande ruimtelijke ontwikkeling beoordeeld en vice versa.

1.1 Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt milieuzonering genoemd. De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009)' is het hulpmiddel bij de uitwerking van de milieuzonering in het bestemmingsplan. Op basis van de activiteiten kunnen bedrijven worden ingedeeld in milieucategorieën als indicatie voor milieuhinder. Daarbij worden de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar meegenomen. In de publicatie zijn richtafstanden opgenomen, welke bij voorkeur aangehouden dienen te worden ten opzichte van gevoelige objecten.

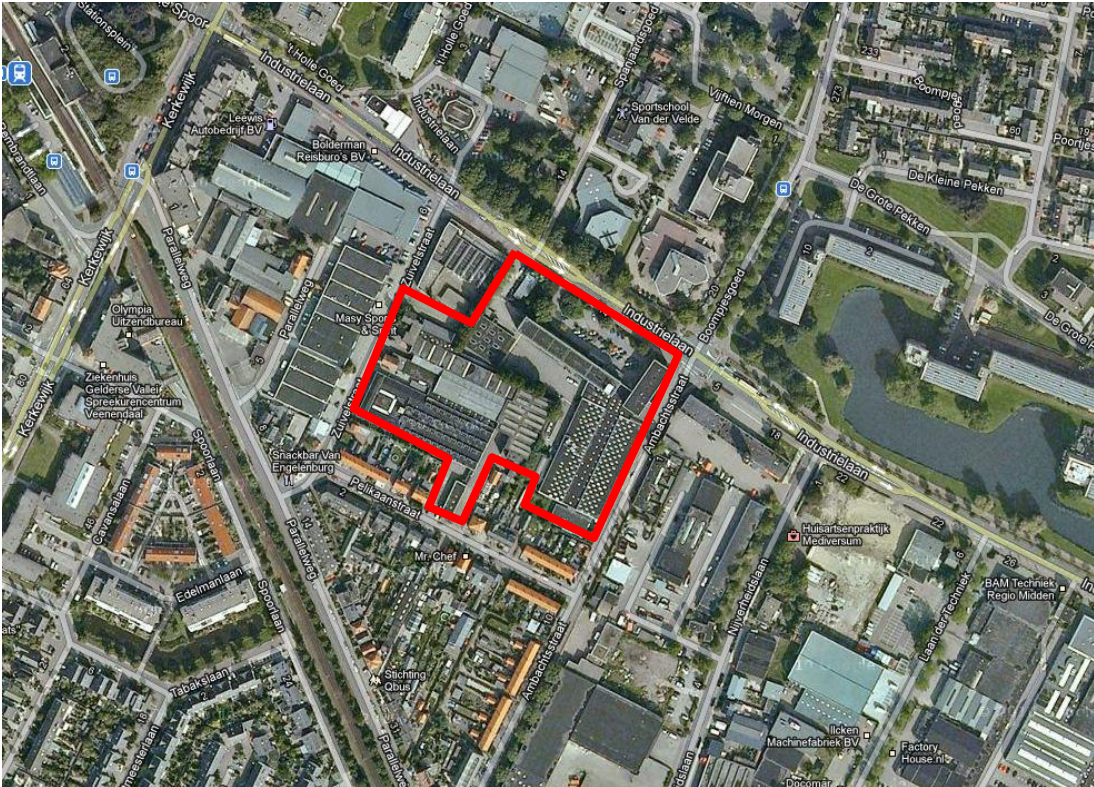
De omgeving waarin de gevoelige objecten zich bevinden speelt daarbij ook een rol. De richtafstanden voor een rustige woonwijk (bijlage 1 VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering) zijn groter dan voor een gemengd gebied. Voor gemengd gebied mag de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd. Voor de typering van het gebied wordt o.a. gekeken naar de aanwezige activiteiten en eventuele aanwezige hinder.

Om de milieuzonering rond het project stationskwartier in beeld te krijgen is er gewerkt volgens de volgende stappen:

1. Wat is er conform de geldende bestemmingsplannen toegestaan in en om het plangebied?
2. Inventarisatie van bestaande bedrijven.
3. Vergunninginventarisatie relevante bedrijven.
4. Invloed planontwikkeling op omgeving.

1.2 Mogelijkheden vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'tussen grift en spoor' evenals de omringende gebieden. Daarnaast kan het bestemmingsplan 'het Ambacht' invloed hebben op het plangebied.



figuur 1: Luchtfoto met aangegeven plangebied

Tussen grift en spoor

In het plangebied zelf is op dit moment deels de bestemming *bedrijven* en deels de bestemming *maatschappelijk* gelegen. Bij beide bestemmingen zijn bedrijfswoningen aanwezig en als zodanig aangeduid. Er zijn vier bestemmingen die aan het plangebied grenzen: *wonen*, *maatschappelijk*, *kantoren*, en *bedrijven*. De bestemming *wonen* heeft geen negatieve milieueffect op de gewenste woningbouw en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

De bestemming *maatschappelijk* is bedoeld voor het in gebruik hebben van de grond ten doel de maatschappij te dienen. Deze bestemming is in de regel goed te combineren met wonen.

Kantoren hebben milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de bestemming kantoren en het plangebied bedraagt 20 meter waardoor deze functie geen invloed heeft op het plangebied.

De bestemming *bedrijven* staat toe dat zich bedrijven vestigen met milieucategorie 1 en 2 wat overeenkomt met een maximale richtafstand van 30 meter. Mits expliciet op de plankaart staat vermeld is het mogelijk een 3.1 of 3.2 bedrijven te vestigen. In de gebieden rondom het plangebied (deelkaart deel 2 en 3) is dit niet opgenomen. De richtafstand van 30 meter overlapt het plangebied aan de Zuivelstraat en aan de Ambachtstraat.

Het Ambacht.

Het bestemmingplan 'Het Ambacht' maakt de bestemming bedrijven met een milieucategorie van 4.2, 4.1 en 3.2 mogelijk. Dit komt overeen met een richtafstand van resp. 300, 200 en 100 meter. Hierbij zijn de 4.2 en 4.1 bestemmingen van invloed op het plangebied met beiden een overlap van circa 30 meter aan de Ambachtstraat. De 3.2 bestemming ligt op een afstand van circa 100 meter en is derhalve niet van invloed. De functie *wonen* (Parallelweg) ligt op een afstand van 130 meter van de 4.2 bestemming en 160 meter van de 4.1 bestemming. Dit is een indicatie dat het huidige gebruik is te combineren met wonen binnen de gestelde richtafstanden. Aangezien bestaande woningbouw reeds dichterbij beide locaties is gelegen, zorgt de planontwikkeling niet voor extra beperkingen.

Naast de bestemming *bedrijven* en *wonen* maakt het bestemmingsplan ook de functie *maatschappelijk* mogelijk. Deze functie is voldoende ver van de plantontwikkeling gelegen, waardoor deze geen invloed heeft op de gewenste planontwikkeling.

1.3 Gebiedstypering plangebied

De VNG-publicatie B&M maakt onderscheid in twee gebiedstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied. Afhankelijk van de soort gebied waarbinnen een ontwikkeling plaatsvindt worden bepaalde hinder afstanden gehanteerd.

De publicatie stelt dat sprake is van een rustige woonwijk indien een wijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere voorzieningen voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Voor een gemengd gebied geldt dat sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur behoren eveneens tot gemengd gebied.

Op basis van de stedenbouwkundige visie van de gemeente Veenendaal (2007) is de gemeente Veenendaal voornemens de driehoek Stationslocatie, waar het plangebied deel van uitmaakt, te ontwikkelen tot een gebied voor wonen, kantoren, winkelen, cultuur en maatschappelijke voorzieningen. Dit komt overeen met een 'gemengd gebied' in het kader van de VNG-publicatie. Naast de ontwikkelingsplannen wordt tevens gekeken naar de huidige situatie. Direct grenzend aan het plangebied komt op diverse locaties kleinschalige bedrijvigheid voor. Daarnaast is het plangebied gesitueerd aan de drukke doorgaande weg 'Industrielaan'.

Onafhankelijk van het feit dat er binnen de plangrenzen alleen woningen worden gerealiseerd, spreekt men in onderhavig situatie van een gemengd gebied¹. Deze conclusie wordt getrokken aan de hand van de invulling van de direct omgeving. Het plangebied grenst aan een drukke doorgaande weg en is omgeven door kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast wijst de toekomstvisie van de gemeente het gebied aan tot een ontwikkellocatie waarin wonen en kleinschalige bedrijvigheid gecombineerd voorkomen. Het aanmerken van een gemengd gebied is daarmee verantwoord.

¹ Zie tevens de juridische onderbouwing van gemengd gebied in bijlage 1

1.4 Inventarisatie bedrijven

Werkwijze

Om de werkelijke situatie in beeld te krijgen is er een inventarisatie gemaakt van de bedrijven die in de huidige situatie gevestigd zijn op het bedrijventerrein. De inventarisatie is gemaakt door tijdens een locatiebezoek per straat een bedrijvenlijst op te stellen. Bedrijven zonder uiterlijke kenmerken aan gevel of in de vorm van bebording langs de weg kunnen tijdens een veldinventarisatie eenvoudig over het hoofd worden gezien. Daarom is er nadat de veldinventarisatie is afgerond een aanvullende digitale inventarisatie gemaakt om een compleet beeld te krijgen van de aanwezige bedrijven. De bedrijvenlijst die hieruit volgt is opgenomen in bijlage 2.

Toetsing

Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009 zijn alle bedrijven uit de verkregen bedrijvenlijst, ingedeeld in een categorie die overeenkomt met de werkzaamheden binnen het bedrijf.

Om de eerste selectie te maken van bedrijven die mogelijk effect hebben op het plangebied zijn de richtafstanden vergeleken met de werkelijke afstanden tot het plangebied. Hierbij is in eerste instantie uitgegaan van de richtafstanden voor een rustige woonwijk. Hierdoor vallen de bedrijven af die op basis van hun richtafstand geen invloed kunnen hebben op het plangebied. In bijlage 3 en tabel 1 zijn de bedrijven weergegeven die, op basis van hun richtafstanden, mogelijk een invloed hebben op het plangebied.

Daarbij wordt opgemerkt dat de 4.1 locatie op Het Ambacht door een categorie 4.1 bedrijf gebruikt wordt, deze komt derhalve ook voor in de lijst met relevante bedrijven. De 4.2 locatie is op dit moment niet in gebruik door een categorie 4.2 bedrijf en op grond van de huidige situatie komt dit bedrijf niet voor in de lijst met relevante bedrijven.

Gemotiveerd afwijken van de richtafstanden

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is een richtlijn die gehanteerd kan worden bij het ontwerpen en plannen van nieuwe ontwikkelingen. Uit het verleden is gebleken dat de richtafstanden die de publicatie voorschrijft als vaste waarden werden gehanteerd waaraan strik voldaan moet worden. De VNG geeft ook zelf aan dat dit nooit de bedoeling is geweest. Door gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden kan een goed woon en leef klimaat net zo goed worden gewaarborgd.

1.5 Vergunning inventarisatie relevante bedrijven

In tabel 1 zijn de bedrijven opgenomen die op basis van de richtafstanden een knelpunt kunnen vormen voor de planontwikkeling. In bijlage 4 is middels de nummering weergegeven waar de betreffende bedrijven zijn gelegen.

	Weg	Nr	Bedrijfsnaam	VNG -cat.	Richtafstand tot rustige woonwijk	Afstand tot plangrens
1	Industrielaan	18	Brandweer	3.1	50 geluid	12
2	Industrielaan	12	Autobedrijf Veen	2	30 geluid	0
3	Industrielaan	2-6 10	Autobedrijf Leewis	2	30 geluid	15
4	Laan der Techniek	10-16	Docomar	4.1	200 geur + geluid	150



5	Nijverheidslaan	2	Gemeentewerf	3.1	50 geluid	12
6	Spanjaarsgoed	7	Bethelkerk	2	30 geluid	20
7	Zuivelstraat	7	Joop van Zanten	3.2	100 geluid	0
8	Zuivelstraat	10	Masy Sports	2	30 geluid, 10 geur	15
9	Zuivelstraat	11	Stichting Kunstlab	3.1	50 geluid	0
10	Zuivelstraat	6-22	Bedrijvenunits	2	30	10
11	Parallelweg	10	Dansschool Ruttenbeek	2	30 geluid	30

Tabel 1: relevante bedrijven in de omgeving van het plangebied

Van de betreffende bedrijven zijn de vergunningen ingezien. Op deze wijze wordt de daadwerkelijke milieubelasting op de planlocatie beoordeeld. Per bedrijf wordt nader ingegaan op de bevindingen.

1 Brandweer

Het milieuaspect geluid is voor de brandweer bepalend voor de richtafstand. In het vergunningdossier van de brandweer is een akoestisch onderzoek opgenomen van januari 2004. Op basis daarvan zijn de vergunningvoorschriften voor geluid opgesteld. Daarin heeft de brandweer 50 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode vergund gekregen op de bestaande school. De gevels van de nieuwbouw komen op ongeveer gelijke afstand (of verder weg) vanaf de brandweer dan de bestaande school. Daarnaast is in de vergunningvoorschriften opgenomen dat een geluidsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde is toegestaan op de woningen aan de Ambachtsstraat 1-11. Geluidsbelasting ten gevolge van uitrukken bij calamiteiten of oefeningen zijn uitgezonderd. Op basis van de huidige vergunning van de brandweer kan voor de nieuwbouw een geluidsbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde worden gegarandeerd.

2 Industrielaan 12 Autobedrijf Veen

Deze locatie is op dit momenteel in gebruik als autobedrijf voor de in- en verkoop van tweedehands auto's almede het wassen en poetsen van auto's. Conform het bestemmingsplan mogen zich hier bedrijven vestigen tot en met milieucategorie 2 (richtafstand 30 m tot rustige woonwijk en 10 m tot gemengd gebied). Geluid is vaak de bepalende factor, eventuele activiteiten in dit pand moeten voldoen aan vergunningvoorschriften van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 m of op de dichtstbijzijnde woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. In deze situatie voorziet de voorgenomen ontwikkelingen in de realisatie van een gebouw op circa 10 meter van het bestaande bedrijf. Bij het beoordelen van de situatie aan de hand van een gemengd gebied zijn bedrijven in categorie 2, nadat er een afstandstap wordt teruggezet, voorzien van een milieucontour van maximaal 10 meter. Hierdoor past de ontwikkeling binnen de heersende milieuzonering.

3 Autobedrijf Lewis

Voor Autobedrijf Lewis is geluid bepalend voor de richtafstand. In de vergunningvoorschriften van het bedrijf is een geluidniveau toegestaan van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 m of op de dichtstbijzijnde woningen. Op dit moment zijn de bovenwoningen aan de Zuivelstraat 1 tot en met 3 de dichtstbijzijnde woningen op circa 13 m van de erfgrans van het autobedrijf. De geluidsproducerende activiteiten vinden echter op grotere afstand van de woningen plaats, waardoor het bedrijf nu aan de vergunningvoorschriften kan voldoen. De gevels van de nieuwbouw is gepland op een vergelijkbare afstand als de huidige woningen. Daarmee levert de nieuwbouw geen extra beperking op. Op basis van de huidige vergunning kan voor de nieuwbouw een geluidsbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde worden gegarandeerd.

4 Docomar

Voor Docomar, produceert mengvoeders voor dieren, bedragen de richtafstanden 200 m voor milieuaspect geur en 200 m voor het milieuaspect geluid (mits continu in werking). Het bedrijf bestaat uit twee locaties op het bedrijventerrein de Ambacht. Door de aard van de bedrijvigheid is er behoefte aan grote opslagcapaciteit in de vorm van opslag loodsen wat de grote oppervlakte verklaard. De werkelijke bewerking en productie van de eindproducten vindt uitsluitend plaats aan de Laan der techniek. De overige gebouwen, o.a. tussen de Nijverheidslaan en de Ambachtstraat, zijn voor de opslag van eindproducten. Daarnaast bewerkt de fabriek al haar producten binnen afgesloten ruimtes en bestaan de ingrediënten uitsluitend uit droge bestanddelen. De afstand tussen de opslaghal en het plangebied bedraagt 80 meter. De productiehallen liggen op 170 meter afstand.

In de vergunning zijn voorschriften opgenomen voor geluid van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 m of op de dichtstbijzijnde woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. De bedrijfswoningen aan de Nijverheidsstraat (o.a. nummers 13, 15 en 19) zijn voor de productielocatie het dichtstbijzijnde in de richting van de planlocatie. De woningen aan de Ambachtstraat (o.a. nummers 10-20) zijn voor de opslaglocatie het dichtstbijzijnde in de richting van de planlocatie. Daardoor zal op de planlocatie de geluidsbelasting ten gevolge van Docomar lager zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

Voor het aspect geur zijn geen specifieke voorschriften opgenomen in de vergunning. De emissie van het bedrijf moet voldoen aan standaard emissie-eisen en daarmee wordt hinder voorkomen. De activiteiten van Docomar, malen, mengen en zeven, leveren geen noemenswaardige geuremissie. De richtafstand voor geur is derhalve niet van toepassing op Docomar.

5 Gemeentewerf

Op deze locatie is de gemeentewerf gevestigd. Voor de gemeentewerf bedraagt de richtafstand 50 meter voor het milieuaspect geluid en 30 meter voor de overige aspecten. De planlocatie is op circa 10 meter gelegen. Uit akoestisch onderzoek, behorende bij het vergunningdossier, blijkt dat de activiteiten van de gemeentewerf slecht te combineren zijn met zowel de bestaande woningen aan de Ambachtstraat als de nieuwe planontwikkeling. Het afvalbrennpunt dat de belangrijkste geluidsbron is, is inmiddels verplaatst. Op dit moment is er op deze locatie alleen nog sprake van opslag en het gebruik van kantoren. Dit gebruik is goed te combineren met de aanwezige en toekomstige woningen. De vergunning van de locatie wordt aangepast op de nieuwe situatie. Op deze bedrijfslocatie is planologisch maximaal een categorie 2 bedrijf toegestaan (met een richtafstand van maximaal 30 m) en het nieuwe gebruik past daarbinnen. Voor deze locatie blijft gelden dat het bedrijf rekening moet houden met de bestaande woningen (welke dichterbij zijn gelegen dan de planlocatie) en de nieuwe woningen, maar dit hoeft de bedrijfsvoering niet te belemmeren.

6 Bethelkerk

De afstand van de nieuwbouw tot aan de Bethelkerk bedraagt circa 35 m vanaf de gevel van de kerk en ca. 20 m vanaf de erfgrans. Aangezien het gaat om het geluid dat in de kerk geproduceerd wordt tijdens bijeenkomsten is ook hier het milieuaspect geluid bepalend voor de richtafstand van 30 m. De kerk moet voldoen aan vergunningvoorschriften van 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 m of op de dichtstbijzijnde woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. Richting het plangebied zijn nu de school en de bijbehorende bedrijfswoning gelegen. De gevels van de nieuwbouw komen op ongeveer dezelfde afstand als de gevel van de bedrijfswoning. De gevels van de school zijn verder weg gelegen. Daar de nieuwbouw over een groter gebied plaatsvindt (dan de bestaande bedrijfswoning), kan de nieuwbouw een lichte beperking opleveren van de vergunde geluidsruimte voor de kerk. In de praktijk blijkt een kerk echter goed verenigbaar met woningen. Aangezien de afstand van het kerkgebouw tot aan de nieuwbouw wel kan voldoen aan de richtafstand, worden hier geen knelpunten verwacht. Indien

de activiteiten in de kerk hiertoe wel aanleiding geven, kan akoestisch onderzoek wenselijk zijn. Het betreft dan mat name activiteiten met versterkte muziek.

7 Joop van Zanten metaalbewerking en 9 Stichting kunstlab.

Deze twee inrichtingen zijn in het plangebied gelegen en zullen omwille van de herontwikkeling van het plangebied verdwijnen. Derhalve hebben deze bedrijven geen negatief effect op de nieuwbouw binnen het plangebied.

8 Masy sports

Deze sportschool heeft op grond van het milieuaspect geluid een richtafstand van 30 meter. De ingang van het bedrijf ligt aan de kant van de Zuivelstraat, tegenover het plangebied. In de vergunningvoorschriften van het bedrijf is voor geluid 50 dB(A) etmaalwaarde op 50 m of de dichtstbijzijnde woning opgenomen. De indeling van Masy Sports is zodanig dat de geluidsproducerende ruimtes (fitnesszalen) aan de achterzijde gelegen zijn met een 'buffer' van o.a. de ontvangstruimte aan de voorzijde (Zuivelstraat). Op dit moment is de bedrijfswoning aan de Zuivelstraat 5 de dichtstbijzijnde woning, welke direct tegenover Masy Sports is gelegen. De nieuwbouw op de planlocatie wordt niet dichtbij het bedrijf gesitueerd en zal daarmee geen extra beperking zijn voor het bedrijf. Op basis van de huidige vergunning kan voor de nieuwbouw een geluidsbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde worden gegarandeerd.

10 Bedrijfsunits Zuivelstraat

Een deel van de bedrijfsunits aan de Zuivelstraat 6 tot en met 22 is in gebruik en de huidige bedrijven zullen op grond van hun richtafstand van 10 meter geen invloed hebben op het plangebied. Een ander deel van de units is op dit moment buiten gebruik. Er kunnen zich op grond van het bestemmingsplan bedrijven vestigen met een richtafstand van 30 meter (vooral ten gevolge van het milieuaspect geluid) en dan treedt een overlap met het plangebied op. De bedrijfsunits zijn echter zo opgezet, dat de entree en kantoorgedeeltes aan de zijde van de Zuivelstraat zijn gelegen. De opslag/productieruimtes en de laad- en losactiviteiten vinden aan de achterzijde van de panden plaats. Akoestisch gezien worden daarom geen knelpunten verwacht bij in gebruik name van de leegstaande bedrijfsunits door de planologisch toegestane bedrijven. Dergelijke bedrijven zullen vergunningvoorschriften opgelegd krijgen van 50 dB(A) etmaalwaarde op de dichtstbijzijnde woningen (de nieuwbouw).

11 Dansschool Ruttenbeek

Op grond van het milieuaspect geluid heeft deze dansschool een richtafstand van 30 meter. De afstand tot het plangebied is eveneens ongeveer 30 meter. In de vergunningvoorschriften van de dansschool is 50 dB(A) etmaalwaarde op de dichtstbijzijnde woningen toegestaan. De bestaande woningen aan de Parallelweg en de Pelikaanstraat zijn dichtbij gelegen dan de planlocatie. De nieuwbouw zal daarom geen extra beperking opleveren voor de dansschool. Op basis van de huidige vergunning kan voor de nieuwbouw een geluidsbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde worden gegarandeerd.

1.6 Invloed planontwikkeling op omgeving

In het plangebied zullen voornamelijk woonbestemmingen worden toegestaan met de daartoe behorende faciliteiten als openbaar groen, parkeervoorzieningen en infrastructuur. Binnen het plangebied wordt geen relevante bedrijvigheid toegestaan, welke niet verenigbaar zou zijn met woningbouw. De invulling van het plangebied heeft daarom geen negatieve milieugevolgen voor huidige gevoelige functies rondom het plangebied (zoals de bestaande woningen aan de Pelikaanstraat).

1.7 Conclusies

In deze rapportage is onderzocht welke invloed omliggende bedrijven hebben op het ontwikkelen van woningen binnen het plangebied aan de Industrielaan (Stationskwartier deelgebied C) in Veenendaal en vice versa.

Bestemmingsplannen

Het primaire toetsingskader zijn de vigerende bestemmingplannen. Hierin is juridisch vastgelegd welke ontwikkelingen nu en in de toekomst mogelijk zijn in en om het plangebied. Uit het resultaat van de analyse van de bestemmingplannen blijkt het volgende:

- De toegestane bedrijvigheid aan de Zuivelstraat en tussen de Ambachtstraat en de Nijverheidslaan (maximaal categorie 2) heeft op grond van de richtafstanden een overlap met het plangebied.
- De toegestane bedrijvigheid aan de Laan der Techniek/Energiestraat van resp. categorie 4.1 en 4.2 heeft op grond van de richtafstanden een overlap met het plangebied.

Voor de richtafstanden is uitgegaan van bijlage 2 van de VNG-publicatie.

Gebiedstypering plangebied

Het plangebied kan aangemerkt worden als ‘Gemengd gebied’, gelet op de ligging aan de drukke doorgaande Industrielaan en de menging van functies (wonen en werken) in de gebieden rondom het plangebied. Ook op basis van de visie van de gemeente Veenendaal voor de herontwikkeling van het Stationsgebied wordt de planlocatie als ‘gemengd’ getypeerd.

Werkelijke situatie


De daadwerkelijk aanwezige bedrijven in en om het plangebied zijn in kaart gebracht. Van de bedrijven die op grond van de richtafstanden een belemmering kunnen vormen voor de nieuwbouw op de planlocatie zijn de vergunningen ingezien. Het milieuaspect geluid is daarbij bepalend. Daaruit blijkt dat de bedrijven reeds zodanige vergunningvoorschriften hebben waardoor zij niet extra beperkt zullen worden door de nieuwbouw.

Op grond van de huidige vergunningvoorschriften kan een maximaal geluidsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de individuele bedrijven ter hoogte van de nieuwbouw op de planlocatie gewaarborgd worden.

Inpasbaarheid

De gewenste planontwikkeling zal geen (extra) belemmering zijn voor de aanwezige bedrijven. Voor de vestiging van nieuwe bedrijven zoals planologisch toegestaan in de gebieden rondom de planlocatie worden geen knelpunten verwacht. De invulling van het plangebied zelf heeft geen negatieve milieugevolgen voor huidige gevoelige functies rondom het plangebied (zoals de bestaande woningen aan de Pelikaanstraat).

Met vriendelijke groet,



ing. T. (Thijs) van der Snee
adviseur ruimte en milieu



Bijlagen:

Bijlage 1: juridische onderbouwing gemengd gebied

Bijlage 2: Bedrijvenlijst

Bijlage 3: Bedrijvenlijst mogelijke knelpunten

Bijlage 4: Locaties van de bedrijven uit bijlage 3

Bijlage 1: juridische onderbouwing gemengd gebied

VNG-uitgave B&M is vrij helder en stelt dat sprake is van een rustige woonwijk indien een wijk is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere voorzieningen voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Voor een gemengd gebied geldt dat sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur behoren eveneens tot gemengd gebied.

Gelet op het vorenstaande kan de omgeving van het plangebied worden getypeerd als een gemengd gebied. In de omgeving zijn immers bedrijven (oost en westzijde) alsmede gemengde functies (noordzijde) aanwezig en voorts is het plangebied gelegen langs een doorgaande verkeersader.

De jurisprudentie omtrent het typeren van de omgeving wordt in overwegend mate gebaseerd op de VNG-uitgave (zie vorenstaande). Indien sprake is van bedrijvigheid op niet meer dan 50 meter vanaf het plangebied, kan worden onderbouwd dat sprake is van een gemengd gebied. Op 12 september jl. (201109894/1/R3) overwoog de Afdeling als volgt.

1.3. Blijkens de stukken zijn op een afstand van niet meer dan 50 m van het plangebied een kleine drukkerij, een bedrijf voor vloeronderhoudsystemen, een autoschadebedrijf en een medisch centrum aanwezig. Dat deze functies niet binnen het plangebied zijn gelegen, maakt niet dat de woningen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt, niet in gemengd gebied liggen. Die eis wordt in de VNG-brochure immers niet gesteld.

Nu in de omgeving van het plangebied de voornoemde functies voorkomen naast de woonfunctie, heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat de bij het plan mogelijk gemaakte woningen liggen in gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure, waardoor de richtafstand voor het bedrijf van [appellante] tot de voorziene woningen met één afstandsstap kan worden verlaagd tot 50 m. Of het plangebied al dan niet geheel langs hoofdinfrastructuur is gelegen en om die reden als gemengd gebied moet worden aangemerkt, kan daarom onbesproken blijven.

Op 5 september 2012 (201110328/1/R1 en 201107503/1/R1) overwoog de Afdeling dat sprake is van een gemengd gebied indien op korte afstand een verkeersader is gelegen en in de nabije omgeving onder meer een bedrijventerrein en woningen zijn gesitueerd.

5.3. Het standpunt van de raad dat verlaging van de richtafstand in deze situatie met één afstandsstap aanvaardbaar is, is naar het oordeel van de Afdeling niet onredelijk te achten. Daartoe wordt overwogen dat de woning van [appellant sub 2] zich op korte afstand van de N275 bevindt en dat zich in de nabije omgeving onder meer een bedrijventerrein en woningen bevinden, zodat in zoverre sprake is van een gemengd gebied. Gelet hierop mag worden uitgegaan van een richtafstand van 10 m. Daaraan wordt in deze situatie voldaan. In hetgeen [appellant sub 2] heeft aangevoerd bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat het plan leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor [appellant sub 2].

Een gebied kan worden getypeerd als gemengd gebied indien direct naast woningen andere functies voorkomen, zoals horeca. Op 8 augustus 2012 (201112551/1/R1) overwoog de Afdeling het volgende.

2.4.2. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG-brochure) wordt een richtafstand aanbevolen van 30 m van een

autoparkeerterrein tot een rustige woonwijk. De VNG-brochure voorziet evenwel in de mogelijkheid de richtafstand met één afstandsstap te verlagen indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Niet in geschil is dat het plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure, omdat direct naast woningen andere functies voorkomen, zoals horeca. De richtafstand van 30 m op basis van de VNG-brochure kan derhalve worden verlaagd naar 10 m.

De Afdeling is van oordeel dat sprake is van een gemengd gebied indien op in de directe omgeving een bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur en verkeersbewegingen aanwezig zijn (200604216/1).

De Afdeling is van oordeel dat verweerder in redelijkheid met deze milieuzonering in het plan heeft kunnen instemmen. Hierbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat verweerder het gebied waarin de Rijksstraatweg ligt, heeft kunnen typeren als een gemengd gebied en niet als een rustige woonwijk, zulks in verband met de aanwezigheid van het bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur en verkeersbewegingen.

Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat de omgeving van het plangebied zowel op grond van de VNG-uitgave alsmede op grond van jurisprudentie kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Dit omdat in de directe omgeving bedrijven en gemengde voorzieningen zijn gesitueerd en daarnaast ook nog een (drukke) verkeersader aanwezig is.

Bijlage 2: Bedrijvenlijst

Bijlage 2 bedrijven lijst Stationskwartier C

Weg	Nummer	bedrijfsnaam	Activiteit	categorie	Richtafstand	afstand to plangrens
Laan der Techniek	5	J. Van Dijk en zonen	schilderen en glaszetten spuiten auto poetsen	2/ 2	30 geluid/ 30 geluid	255
Laan der Techniek	7 tm 11 en 6	Factory House was fabrieksverkoop	verkoop meubelen en inrichting	2	30 geluid	255
Laan der Techniek	8	Ilchen Machinefabriek profielvormen, g	verspannen stralen en lassen	3.2	100 geluid	160
Laan der Techniek	3	Huibers electra bv Veenendaal	installeren van electra als verlichting en brandpreventie	2	30 geluid	260
Laan der Techniek	10	Stenman Holland,	opslag fietsonderdelen (deel van axa)	2	30 geluid	250
Laan der Techniek	10-16	Docomar	bewerkt droge zuivelproducten produceert veevoer (mer 4,1		200 geur 200 geluid C	150
Laan der Techniek	15	Preciform	metaalbewerking, frezen draaien slijpen en draadonderc	3.2	100 geluid	260
Laan der Techniek	22	Kantoor Rozenbottel	gemeentelijk kantoor wo GGD	1	10 geluid	230
Laan der Techniek	17	AXA zie ook energiestraat 2				
Nijverheidslaan	2	Gemeentewerf		3.1	50 geluid	12
Nijverheidslaan	9	Roseboom installatietechniek		2	30 geluid	190
Nijverheidslaan	3 u	Huisartsen Linde H vd Uiterwijk F A en Tettelaar M Veenendaal, en Creation verloskundige prak		1	10 geluid	120
Nijverheidslaan	5	Stich G.J. van schoonhoven, ver bedr.		1	10 geluid	120
Nijverheidslaan	1	Nw Gezondheidscentrum Met Fysio		2	30 geluid	120
Nijverheidslaan	7	Drukkerij van Hardeveld	Nu leeg offset	2	30 geluid	160
Nijverheidslaan	10	Setter House	op en overslag textiel	2	30 geluid	350
Nijverheidslaan	13	Vishandel (Markten)	opslag marktcarren	2	30 geluid	135
Nijverheidslaan	27	shv	Slachterij voor schapen en runderen	3.2	Geur 100, 100C geluid	220
Nijverheidslaan	8	Ecoline	maakt schoonmaak doeken	3.1	50 geluid	170
Nijverheidslaan	4	Docomar	opslag	2	30 geluid	70
Nijverheidslaan	6	Boogh activiteiten	Werkgeven gehandicapten	1	10 geluid	355
Energiestraat	2	AXA Stenman Holland	Productie hang en sluit werke en fietsensloten	3.2	100 geluid	260
Industrielaan	18	brandweer		3.1	50C geluid	12
Industrielaan	16	School				
Industrielaan	26	Domus	Orgel winkel	1	10 geluid	250
Industrielaan	12	Autobedrijf Veen	in en verkoop auto's	2	30 geluid	0
Industrielaan	24	Wake uo Veenendaal (the Shelter)	Christelijk jongeren ontmoetingsentrum	2	30 geluid	190
Industrielaan	2-4	Kraats kapsalon		1	10 geluid	140
Industrielaan	1A	Firezone	benzinepomp	2	30 geur en geluid	60
Industrielaan	2-6 10	Autobedrijf Leewis	verkoop auto's en lichte bedrijfsauto's twee handwas en	2	30 geluid	15
Industrielaan	8	Taxicentrale bolderman en reisbureau		2	30 geluid	60
Industrielaan	6	esso tankstation		2	30 geur en geluid	80
Zuivelstraat	6	cejebo				
Zuivelstraat	8	Lammers Physiotherapie	opslag medicijnen kantoor en praktijk, leesruimte			
Zuivelstraat	10	masy Sports	sportschool fitnes D+A	2	30C geluid 10 geur	15
Zuivelstraat	12		leeg was grafisch bedrijf			
Zuivelstraat	18	H&H dental depot				
Zuivelstraat	16 en 14		expeditie ruimte achterzijde			
Zuivelstraat	20	valkenburg party	verhuur feest benodigdheden (tafel stoelen)	1	10 geluid	15
Zuivelstraat	22	Snooker center		2	10 geluid	15
Zuivelstraat	7	Joop van Zanten metaalbewerking	Activiteiten gestaakt en staat leeg voorheen: knippen sn	3.2	100 geluid	0
Zuivelstraat	11	Stichting kunstenlab	opslag en praktijkruimte/school metaalbewerking	3.1	50 geluid	0
Parallelweg	2	Leewis personen vervoer	taxi stalling	2	30 geluid	150
Parallelweg	6 a	Ti Sani	levert goederen aan toko's	2	30 geluid	60
Parallelweg	10	Dansschool puttenbeek		2	30 geluid	30
Parallelweg	11	Snackbar engelenburg		1	10 geluidC geur gevaar	15
Parallelweg	30	Willemse assurantie		1	10 geluid	130
Parallelweg	30b	Qbus	oefenruimte muzikanten	2	30 geluid	130
Pelikaanstraat	18	Timmer en aannemers bedrijf Hoogenc	werkplaats enkle uren per week	2	30 geluid	255
Ind Laan	38	Pharr Holland	veredelen garen (kunststof tapijt en textiel garen) Verver	3.1	50 geur en geluid	450
Het holle goed	1	elite motors auto's dealer	showroom auto dealer	2	30 geluid	50
Ambachtsstraat	15-17	American speedboot	verkoop boten	2	30 geluid	40
spanjaardsgoed	7	Bethelkerk	kerk	2	30 geluid	20

Bijlage 3: Overschrijding tabel

Bedrijven en milieuzonering Stationskwartier deelgebied C te Veenendaal

Weg	Nummer	bedrijfsnaam	SBIcode	beschrijving	VNG-cat	Richtafstand	afstand tot plangrens
Industrielaan	18	brandweer	8425		3.1	50C geluid	12
Industrielaan	12	Autoberijf Veen	451,452,454	handel in auto's	2	30 geluid	0
Industrielaan	2-6 10	Autobedrijf Leewis	451	handel in auto's	2	30 geluid	15
Laan der Techniek	10-16	Docomar	10915	veevoederbedrijf mengvoerde pc <100ton per uur	4.1	200 geur 200 geluid C	150
Nijverheidslaan	2	Gemeentewerf	381B	gemeentenwerven	3.1	50 geluid	12
spanjaardsgoed	7	Bethelkerk	9491	kerkgebouwen ed	2	30 geluid	20
Zuivelstraat	7	Joop van Zanten metaalbewerking	2562	overige metaalbewerkende industrie	3.2	100 geluid	0
Zuivelstraat	10	masy Sports	9313	fitnes sauna	2	30C geluid 10 geur	15
Zuivelstraat	11	Stichting kunstlab	2563	overig bewerken metaal PO<200m2	3.1	50 geluid	0
Zuivelstraat	6 tm 22	Bedrijven units		divers	2	30	10
Parallelweg	10	Dansschool Rутtenbeek	85521	dansscholen	2	30 geluid	30

Bijlage 4: Luchtfoto bedrijven met overschrijding

Bijlage 4: luchtfoto met overschrijving bedrijven

