

**Notitie 20121818-03**  
**Hotel Van der Valk te Voorschoten**  
**Ruimtelijke scan voorgenomen ontwikkelingen**

T +31 (0)38 422 14 11  
F +31 (0)38 422 31 97  
E [zwolle@chri.nl](mailto:zwolle@chri.nl)  
[www.chri.nl](http://www.chri.nl)

K.v.K 58792562  
IBAN NL71 RABO 0112 075584

Datum	Referentie	Uw referentie	Behandeld door
28 oktober 2013	20121818-03		M. Blankvoort

## **1 Inleiding**

Van der Valk is voornemens om het bestaande hotel uit te breiden met horeca- en congresruimten en hotelkamers. Het reeds bestaande distributiecentrum/magazijnfunctie zal worden ondergebracht in één gebouw. Verder zal een deel van het terrein worden ingericht ten behoeve van wellness en fitness. Een ander deel zal worden ingericht als boerderijcluster, voorzien van horeca inclusief terras, een landwinkel en fietsenverhuur.

De voorgenomen uitbreidingen worden geprojecteerd op percelen op en nabij het bestaande complex. Voor de uitbreidingen zijn zoekgebieden aangegeven. Daarnaast zijn de voorgenomen uitbreidingen niet overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Om ruimtelijk een verantwoorde afweging te kunnen maken en om de zoekgebieden goed te definiëren is een ruimtelijke onderbouwing nodig, waarin de gemaakte keuzes worden verantwoord. Eén van deze keuzes is de afstand tussen de te projecteren functies en bestaande woningen en de waarborging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woningen.

## **2 Waarborging woon- en leefklimaat**

De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een intensivering van het gebruik van de bestaande percelen. Dit gaat gepaard met een mogelijke toename van hinder in de omgeving. Om deze mogelijke toename van hinder zoveel mogelijk te beperken, dan wel te voorkomen, zal tussen de milieubelastende functies en milieugevoelige functies voldoende afstand moeten zijn.

Om te waarborgen dat ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling ter plaatse van de bestaande woningen het woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd, is een verantwoording noodzakelijk. Deze verantwoording vindt plaats aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

## **3 Bedrijven en milieuzonering algemeen**

### **3.1 Brochure bedrijven- en milieuzonering**

Door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is in 2009 een (herziene) uitgave van de brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' uitgebracht. Deze brochure kan worden gebruikt als hulpmiddel bij het opstellen van een systeem van milieuzonering in bestemmingsplannen en is als zodanig ook door vaste jurisprudentie aanvaard.

### **3.2 Afstanden**

Bij milieuzonering in het bestemmingsplan legt men dusdanige afstanden (zones) vast tussen (vooraf vastgestelde) milieubelastende (bedrijven) en milieugevoelige (woningen) functies, dat de ruimtelijk relevante milieubelasting een maatschappelijk aanvaardbare invloed heeft op de omgeving. De potentiële milieubelasting wordt bepaald door de activiteiten van een bedrijf. Aan de hand van de Standaardbedrijfsindeling (SBI-codering), zoals deze ook door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gehanteerd, is een Lijst van Bedrijven opgesteld. De daarin opgenomen bedrijfstypen zijn gerubriceerd naar hoofdbedrijfsgroep (bijvoorbeeld logiesverstrekking) en bedrijfsgroep (bijvoorbeeld hotel).

Per bedrijfstype is voor ieder milieuaspect (geur, stof, geluid en gevaar) de afstand aangegeven die in beginsel kan worden aangehouden tussen dat bedrijfstype en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Het betreft gemiddelde nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen.
- Het gaat om woningen in een rustige woonwijk.
- De afstand geldt in principe tussen de perceelgrens van het bedrijf en de gevel van een woning.

De afstanden geven dus een indicatie van de potentiële milieubelasting die door een gemiddeld modern bedrijfstype wordt veroorzaakt. Dat wil zeggen dat de afstanden niet de feitelijke milieuhinder geven. Deze afstanden zijn vastgesteld onder andere aan de hand van ervaringen en proeven uit de praktijk.

### 3.3 Milieucategorieën VNG

Overeenkomstig de grootst vermelde afstand op enig milieuaspect zijn de bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën 1 tot en met 6. In de VNG brochure is een verdeling gemaakt van de aan te houden (hinder)afstanden over de volgende categorieën:

- Categorie 1: grootste afstand 10 meter.
- Categorie 2: grootste afstand 30 meter.
- Categorie 3.1: grootste afstand 50 meter.
- Categorie 3.2: grootste afstand 100 meter.
- Categorie 4.1: grootste afstand 200 meter.
- Categorie 4.2: grootste afstand 300 meter.
- Categorie 5.1: grootste afstand 500 meter.
- Categorie 5.2: grootste afstand 700 meter.
- Categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter.
- Categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Voor de toepassing in de praktijk worden de voormelde richtafstanden op een kaart vertaald naar milieuzones. Milieuzones geven gebieden aan waar bepaalde ontwikkelingen mogelijk zijn of juist ongewenst zijn. Hiervoor kan een uitwaartse zonering (vanuit een bedrijventerrein naar de omgeving) of een inwaartse zonering (vanuit de woningen naar het bedrijventerrein) worden gehanteerd.

Zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven zijn de voormelde richtafstanden afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

*Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied*

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

*Omgevingstype gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype type gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Zoals hiervoor is vermeld gelden de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. De voormelde richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met een afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (dus van 30 naar 10 meter voor milieucategorie 2, zie tabel 3.1 hierna). Verdere reducties zijn niet te verantwoorden omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

Tabel 3.1: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In figuur 1 zijn de richtafstanden ingetekend. Hierbij zijn de gevels van de bestaande woningen aan het Laantje van Wissen, Veurseweg en Rosenburgherlaan als uitgangspunt gehanteerd. Hierbij is van belang dat de woningen Veurseweg 172 tot en met 178 buiten beschouwing zijn gelaten. In verband met de uitbreiding van het complex worden deze woningen geamoveerd. Voorts is de woning Veurseweg 168 evenmin betrokken. Deze woning is een bedrijfswoning van Van der Valk en zal als zodanig worden bestemd.

In figuur 1 zijn ook diverse zones aangegeven:

- In zone 1 is milieucategorie 1 toegestaan.
- In zone 2 zijn milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.
- In zone 3 zijn milieucategorieën 1, 2 en 3.1 toegestaan.
- In zone 4 zijn milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

Nu de werking van de VNG brochure is uitgelegd kan deze worden toegepast op onderhavige herontwikkeling. Hierover gaat hoofdstuk 4.

#### 4 Toepassing Bedrijven- en milieuzonering op plangebied

##### 4.1 Toepassing VNG brochure bij omgevingstype rustige woonwijk

Zoals in paragraaf 3.3 is beschreven gelden de standaard richtafstanden voor het omgevingstype rustige woonwijk (en rustig buitengebied). In bijlage I van de VNG brochure zijn diverse bedrijfspgroepen weergegeven. Navolgend zijn in tabel 4.1 de voorgenomen ontwikkelingen ingedeeld per bedrijfspgroep conform bijlage I van de VNG brochure. Hierbij is aangegeven welke richtafstand hiervoor geldt voor het omgevingstype rustige woonwijk.

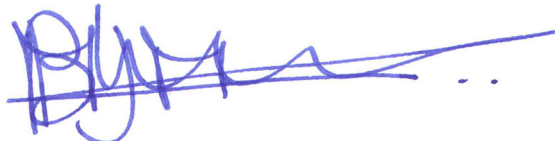
Ook is aangegeven van welke categorie sprake is en in welke zone de voorgenomen ontwikkeling is toegestaan.

Tabel 4.1: Richtafstanden voorgenomen ontwikkelingen

Ontwikkeling	SBI-2008	Richtafstand rustige woonwijk	Categorie	Toegestaan in zone
Hotel met keuken, congrescentrum (bestaand en uitbreiding)	5510	10 meter	1	1,2,3,4
Horeca (nieuw)	561	10 meter	1	1,2,3,4
Detail (nieuw)	47	10 meter	1	1,2,3,4
Boerderijcluster (nieuw)	91041 (kinderboerderij)	30 meter	2	2,3,4
Wellnes (nieuw)	9313, 9604	30 meter	2	2,3,4
Magazijn (nieuw)	52102, 52109	50 meter	3.1	3,4

Aan de hand van tabel 4.1 en de tekening uit figuur 1 volgt dat de zoekgebieden van de voorgenomen uitbreidingen op verantwoorde afstand zijn gelegen van de bestaande bebouwing.

Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV



ing. M.J.M. Blankvoort  
Adviseur

Figuur 1 Zonering volgens VNG brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'



