



BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

JACHTHAVEN KORTENHOEF (WIJDEMEREN)

Opdrachtgever:

AgROM

Projectnr:

AGR031-0001

Datum:

8 juli 2021

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

JACHTHAVEN KORTENHOEF (WIJDEMEREN)

Opdrachtgever:	AgROM
Projectnr:	AGR031-0001
Rapportnr:	20210708-AGR031-RAP-BMZ-1.0
Status:	Definitief
Datum:	8 juli 2021

Opsteller:
JSCHU

Verificatie:
BDEC

Validatie:
BDEC

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2021 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veelelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
2	UITGANGSPUNTEN	9
2.1	Situatie.....	9
2.1.1	Ligging plangebied.....	9
2.1.2	Omschrijving.....	9

BIJLAGEN

B1	EERSTE BIJLAGE
B2	TWEEDE BIJLAGE

1 INLEIDING

In opdracht van AgROM is door Kragten een quickscan uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling van Jachthaven Kortenhoef aan het Moleneind 23-25 te Kortenhoef (gemeente Wijdmeren). De ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van vier nieuwe recreatiewoningen op twee locaties en de planologische uitbreiding van de jachthaven (met een parkeerplaats en nieuwe bedrijfsloods).

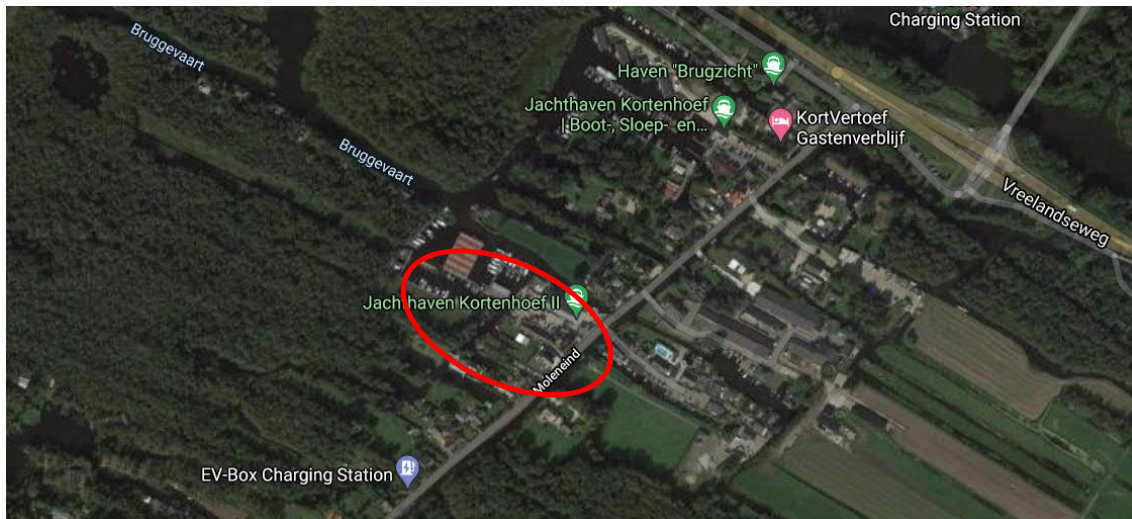
Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt in deze quickscan beoordeeld of voldaan wordt aan de voorwaarden/richtafstanden voor inpassing. Indien niet voldaan wordt aan de voorwaarden/richtafstanden, wordt aangegeven of, en zo ja, voor welke delen van het plan niet wordt voldaan en voor welke milieuaspecten. In dat geval zal ook worden aangegeven voor welke delen vervolgonderzoek noodzakelijk is om te bepalen of en onder welke voorwaarden inpassing van het plan is te realiseren.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 Situatie

2.1.1 Ligging plangebied

De jachthaven is gelegen aan de Moleneind 23-25 in het buitengebied van het dorp Kortenhoef. In navolgende afbeelding is de globale ligging van de jachthaven weergegeven.



Afbeelding 1 Globale ligging van het plangebied (bron: google maps)

2.1.2 Omschrijving

Op het terrein van de jachthaven zijn onder andere diverse opstallen (waaronder een bedrijfsloods, botenhuis en meerdere recreatiewoningen), stallingsplaatsen, aanlegsteigers, vaarwegen aanwezig.



Afbeelding 2 Indeling jachthaven

De herontwikkeling bestaat uit meerdere onderdelen. Per locatie, zoals aangegeven in afbeelding 2, zijn de wijzigingen beschreven.

Locatie A

- Sloop opstallen A1, A2 en A3
- Nieuwbouw ter plaatse van A1/2 met
 - o op begane grond stalling (aan oostzijde) en toiletten/horeca/koffiebar (aan westzijde)
 - o op verdieping 2 recreatieappartementen (aan westzijde)
- Ter plaatse van A3 aanlegplaats 2 woonarken
- Ter plaatse van gras (Natuur conform vigerende bestemmingsplan) herbestemming naar Jachthaven met groene invulling (groenplan nog niet gereed)

Locatie B

- Sloop opstal (botenhuys)
- Nieuwbouw met 2 recreatiewoningen (bouwhoogte neemt toe)

Locatie C1/2

- Vernieuwen bestaande recreatiewoningen (bouwhoogte neemt toe)

Locatie D

- Bestaande loods (geen wijzigingen)

3 BEOORDELING

3.1 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009), geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied". Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. De te onderscheiden omgevingstypen worden onderstaand nader getypeerd.

Rustige woonwijk en een 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 en 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 stille gebied of een natuurgebied."

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 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."

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

In de tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen zoals deze in de VNG publicatie worden geadviseerd.

Tabel 1 Richtafstanden conform VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten; geur, stof, geluid en gevaar, bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie, wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

Scheiding van functies versus functiemenging

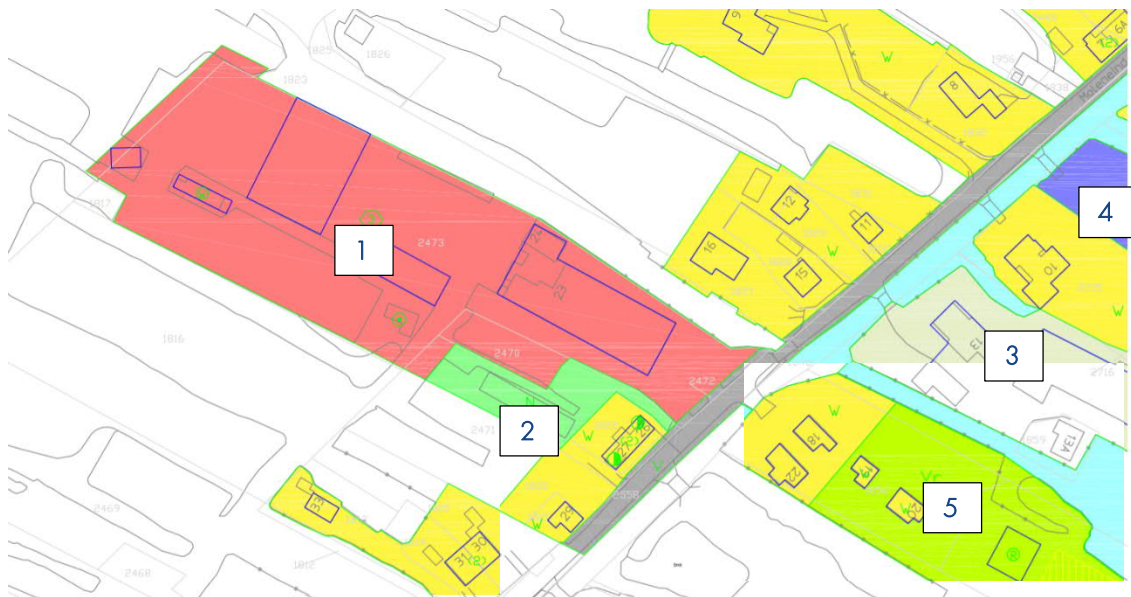
Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

3.2 Omgevingstype en milieucategorie

De jachthaven is gelegen in het buitengebied van Kortenhoef (gemeente Wijdmeren) en is als zodanig voor de beschouwing van de mogelijke milieuhinder te categoriseren als "rustig buitengebied".

3.3 Richtafstanden vanuit de omgeving

Conform het bestemmingsplan Wijde Blik (gemeente Wijdmeren - gemeentelijk plan; bestemmingsplan artikel 10 vastgesteld (2005-02-03)) heeft een groot gebied rondom de jachthaven de bestemming *Natuurgebied*. In onderstaande afbeelding zijn de diverse bestemmingen in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3 Bestemmingen (Geel: Woondoeleinden; Lichtblauw: Water met natuur- en landschapswaarde; 1. Jachthaven; 2. Natuurgebied; 3. Agrarische doeleinden; 4. Botenverhuurbedrijf; 5. Verblijfsrecreatieve doeleinden)

Het voornemen gaat uit van de realisatie van recreatiewoningen op de bestaande jachthaven. Er wordt niet uitgegaan van het toevoegen van nieuwe burgerwoningen. Recreatiewoningen zijn niet geluidgevoelig op grond van de Wet geluidhinder. Ook reiken de richtafstanden als gevolg van de relevante bestemmingen in de directe omgeving van de jachthaven niet tot over de binnen het plangebied geprojecteerde recreatiewoningen. Er is derhalve sprake van voldoende ruimtelijke scheiding ten opzichte van de bedrijvigheid in de directe omgeving.



3.4 Richtafstanden vanuit het plangebied

Een deel van de jachthaven (ten noordwesten van de woningen Moleneind 26-27) is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Natuurgebied' (zie afbeelding 3). Beoogd is om dit aan te passen naar de bestemming 'Jachthaven'.

In het voor 2005 geldende bestemmingsplan was dit onderdeel van de jachthavenbestemming. Het terreindeel is ook altijd in gebruik geweest als jachthaven. Tegen de natuurbestemming is door de jachthaven een zienswijze ingediend waarbij de gemeente in de beantwoording heeft aangegeven dit te zullen aanpassen, maar in het vastgestelde plan is dit niet gedaan. De jachthaven heeft dat niet tijdig gezien om beroep te kunnen aantekenen.

Voor het bepalen van de maximale milieucategorie voor het plangebied is aangesloten bij de milieucategorie behorende bij de omschrijving 'Jachthavens met diverse voorzieningen'. Hiervoor geldt een milieucategorie 3.1 en een bijbehorende richtafstand van 50 meter voor de gebiedstypering 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'.

Bij aanpassing van de bestemming dient rekening te worden gehouden met de richtafstanden naar de omliggende gevoelige bestemmingen, zoals Wonen.

In navolgende afbeelding is de nieuwe bestemming (milieucategorie 3.1) binnen het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4 Ligging uitbreiding plangebied en woonbestemmingen in de omgeving

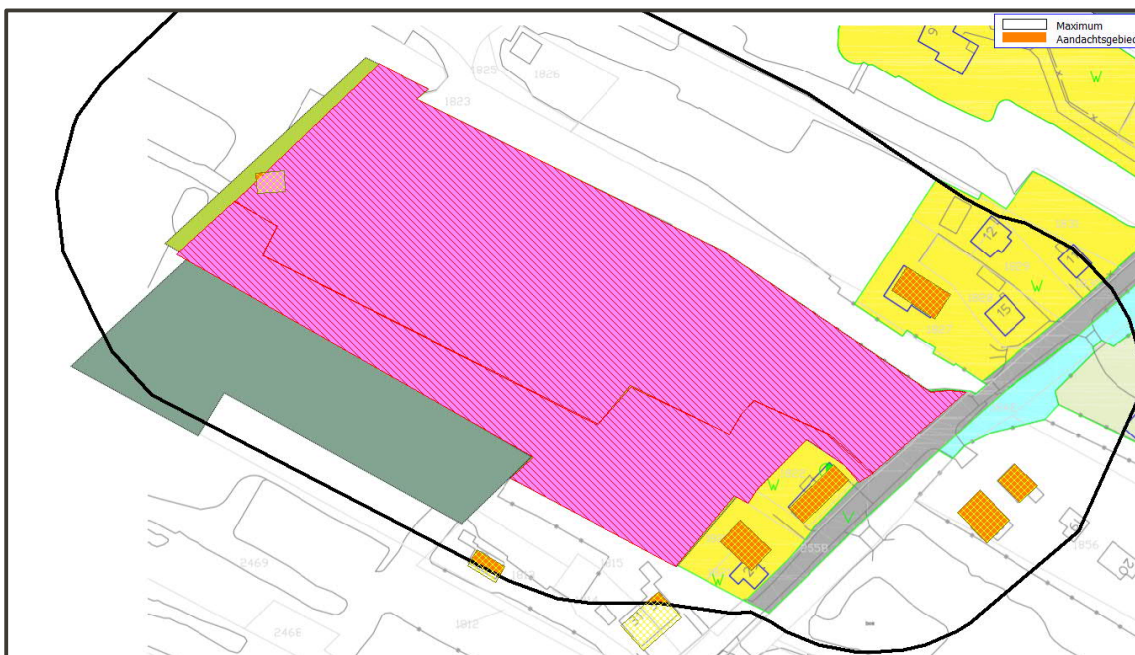
Uit afbeelding 4 blijkt dat de richtafstand vanwege de uitbreiding reikt tot over een gebied met de bestemming 'Wonen' gelegen ten oosten en zuiden van de uitbreiding. Er is derhalve niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding.

Hierbij dient echter aangetekend te worden dat de betreffende woningen Moleneind 26, 27, 29, 30 en 31 in de huidige situatie ook al binnen de richtafstand van de bestemming 'Jachthaven' en de aanwezige bedrijvigheid zijn gelegen (zie afbeelding 5). Tevens zal ter plaatse geen wezenlijke wijziging van relevante milieu-emissies plaatsvinden. De bestaande opstallen worden gesloopt en deels vervangen door nieuwbouw, waarbij de bedrijvigheid met mogelijk relevante activiteiten bestaat uit:

- stalling (aan oostzijde)
- toiletten/horeca/koffiebar (aan westzijde)
- 2 recreatieappartementen (aan westzijde)
- aanlegplaats 2 woonarken

Het aanwezige groen/gras zal ook in de toekomstige situatie een groene invulling krijgen.

Er is derhalve geen sprake van een negatieve (invloed op de) ruimtelijke scheiding tussen de bedrijvigheid en de woonbestemmingen c.q. woningen in de directe omgeving.



Abbeelding 5 Richtafstand bestaande bestemming jachthaven en woonbestemmingen in de omgeving

4 CONCLUSIE

In opdracht van AgROM is door Kragten een quickscan uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling Jachthaven Kortenhoef aan het Moleneind 23-25 te Kortenhoef (gemeente Wijdmeren). De ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van vier nieuwe recreatiewoningen op twee locaties en de planologische uitbreiding van de jachthaven (met een parkeerplaats en nieuwe bedrijfsloods).

Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is beoordeeld of voldaan wordt aan de voorwaarden/richtafstanden voor inpassing.

Recreatiewoningen zijn niet geluidgevoelig op grond van de Wet geluidhinder. Ook reiken de richtafstanden als gevolg van de relevante bestemmingen in de directe omgeving van de jachthaven niet tot over de grens van het plangebied en de daarbinnen geprojecteerde recreatiewoningen. Er is derhalve sprake van voldoende ruimtelijke scheiding ten opzichte van de bedrijvigheid in de directe omgeving.

Een deel van de jachthaven, dat in het vigerende bestemmingsplan bestemd is als 'Natuurgebied', wordt aangepast naar de bestemming 'Jachthaven'. De richtafstand vanwege de uitbreiding reikt tot over een gebied met de bestemming 'Wonen' gelegen ten oosten en zuiden van de uitbreiding. Er is derhalve niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding. Hierbij dient echter aangetekend te worden dat de betreffende woningen Moleneind 26-27 in de huidige ook al binnen de richtafstand van de bestemming 'Jachthaven' en de aanwezige bedrijvigheid zijn gelegen. Tevens zal ter plaatse geen wezenlijke wijziging van relevante milieu-emissies plaatsvinden. Er is derhalve geen sprake van een negatieve (invloed op de) ruimtelijke scheiding tussen de bedrijvigheid en de woonbestemmingen c.q. woningen in de directe omgeving.