

## memo

aan: Ten Brinke Vastgoed Ontwikkeling BV  
van: SAB  
kenmerk: 190277  
datum: 25 juli 2019  
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Comeniuslaan 40-42 te Naarden

---

### ***Inleiding***

Tussen de Comeniuslaan, de Burgemeester van Hasseltlaan en de spoorlijn te Naarden bevindt zich momenteel een kavel ter grootte van 4.921 m<sup>2</sup>, waarop een bedrijfswoning, een garage en enkele vervallen opstallen (schuren) zijn gevestigd. Het voornemen bestaat om de locatie te herontwikkelen middels de realisatie van maximaal 15 woningen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan, Stedelijk Gebied (2017), heeft deze locatie de bestemming 'Detailhandel'. De beoogde herontwikkeling is daarmee niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom zal aan de hand van een nieuw bestemmingsplan de planologische procedure doorlopen worden, waarin aangetoond wordt dat de voorgenomen ontwikkeling haalbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Eén van de aspecten die onderdeel uitmaakt van een goede ruimtelijke ordening is bedrijven en milieuzonering. In voorliggende memo wordt dit aspect in relatie tot de haalbaarheid van het voornemen nader beschouwd.

### ***VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering***

Indien door middel van een plan nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt<sup>1</sup>. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

---

<sup>1</sup> VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie 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.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een '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

*Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)*

### **Situatie ontwikkelingslocatie**

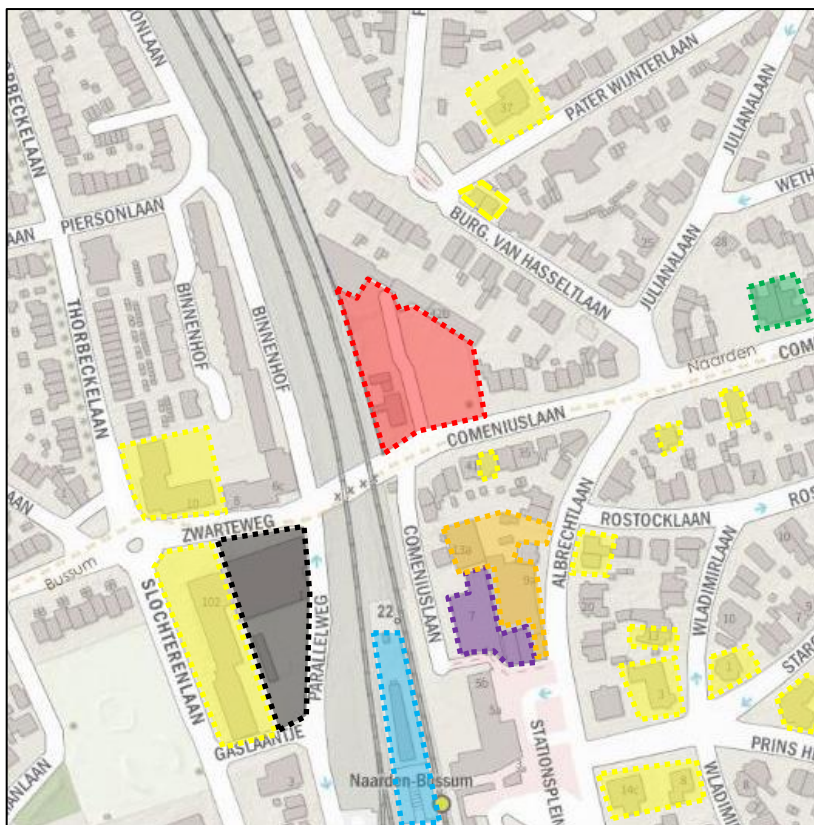
De ontwikkellocatie ligt aan de Comeniuslaan 40-42 te Naarden. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. Zo bevinden zich hier woningen, enkele bedrijven/voorzieningen en een ov-station. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemengingen en kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstap (met uitzondering voor het aspect 'gevaar') kunnen worden verlaagd.

### **Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling**

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is.

### **Hinder van bedrijvigheid op de ontwikkeling**

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn, en zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgend afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.



*Bedrijvigheid rondom plangebied (rood kader) bron: ruimtelijkeplannen.nl*

#### *Woon- en Kantoordoeleinden (gele kaders)*

Rondom het plangebied zijn 13 percelen gesitueerd met de bestemming Woon- en Kantoor-doeleinden of vergelijkbare bestemmingen. Deze percelen zijn bestemd voor wonen en kantoren. Volgens het geldend bestemmingsplan zijn de percelen hiermee bestemd voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen functie. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met milieucategorie 1. Deze categorie kent geen richtafstanden in gemengd gebied en deze 13 percelen vormen dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

#### *Bedrijfsdoeleinden (oranje kader)*

Ten zuiden van het plangebied is een perceel met de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn hier bedrijven toegestaan voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient uitgegaan te worden van bedrijven uit milieucategorie 2. In de feitelijke situatie is er een sportschool gevestigd ter plaatse (milieucategorie 2). In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Sportschool	Sportscholen, gymnastiekhal- len	0	0	10 (stap terug)	0	± 55 m

Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 55 meter bedraagt, kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

#### *Detailhandelsdoeleinden (paars kader)*

Ten zuiden van het plangebied is een perceel met de bestemming Detailhandelsdoeleinden. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn de gronden daarmee bestemd voor detailhandel en dienstverlening. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met milieucategorie 1, waarbij 'gevaar' de maatgevende component is. In de feitelijke situatie is ter plaatse een fietsenmaker/-winkel gevestigd. In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fietsenma- ker/-winkel	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	0 (stap terug)	10	± 80 m

Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 80 meter bedraagt, kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

#### *Spoorwegdoeleinden - stationsgebouw (blauw kader)*

Ten zuiden van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Spoorwegdoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor spoorwegen. Spoorwegen zijn niet relevant in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Echter geldt ook de subbestemming 'stationsgebouw'. Hier is een stationsgebouw toegestaan inclusief detailhandel en horeca activiteiten, welke in de feitelijke situatie ook aanwezig is (milieucategorie 3.2). In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Treinstation	Station	0	0	50 (stap terug)	50	± 90 m

Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 90 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

#### *Kantoordoeleinden (zwart kader)*

Ten zuidwesten van het plangebied zijn gronden aanwezig met de bestemming 'Kantoordoeleinden' en subbestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Hiermee zijn de gronden naast kantoordoeleinden ook bestemd voor voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Daarmee dient, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan, rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1). In de feitelijke situatie is ter plaatse een opleidingscentrum gesitueerd. In de navolgende tabel zijn de minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functie, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
opleidingscen- trum	Scholen voor be- roeps-, hoger en overig onderwijs	0 (stap terug)	0	10 (stap terug)	10	± 70 m

Aangezien de afstand tussen het plangebied en de gronden circa 70 meter bedraagt, kan worden voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

#### *Maatschappelijk (groen kader)*

Ten oosten van de ontwikkellocatie zijn gronden gesitueerd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Hiermee zijn de gronden bestemd voor wonen en maatschappelijke voorzieningen, welke geoperationaliseerd zijn als voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen activiteiten. Wanneer uitgegaan wordt van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient wederom rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1). In de feitelijke situatie is er echter een huisartsenpraktijk gevestigd ter plaatse (milieucategorie 1). Voor deze functie gelden geen richtafstanden waar rekening mee gehouden dient te worden. Deze gronden vormen dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Niet zichtbaar is het tankstation aan de Lambertus Hortensiuslaan dat LPG verkoopt, maar het invloedsgebied hiervan bedraagt 150 meter, en de afstand tot het plangebied is meer dan 250 meter. Dit tankstation is dus niet relevant.

#### **Conclusie**

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien bij alle omliggende gronden/functies aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Voor al deze gronden/functies geldt daarom dat deze omliggende gronden/functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek op het gebied bedrijven en milieuzonering is daarmee niet noodzakelijk. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.