

NOTITIE

Betreft	Quickscan Bedrijven en milieuzonering
Locatie	Park Vijfsluizen te Vlaardingen
Opdrachtgever	Heijmans Vastgoed
Contactpersoon	de heer E. de Boer
Werknummer	616.102.56
Datum	29 april 2021

Inleiding

In opdracht van Heijmans Vastgoed is door KuiperCompagnons een quickscan uitgevoerd met betrekking tot het aspect “bedrijven en milieuzonering” voor het plan “Park Vijfsluizen”.

Om de ruimtelijke inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling te beoordelen, is aangesloten bij de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Deze geeft per bedrijfscategorie een “veilige” afstand voor diverse milieuaspecten (geluid, geur, gevaar en stof) de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad ten gevolge van de ontwikkeling.

Het doel van deze quickscan is te bepalen van welke bedrijven de richtafstand over het plangebied is gelegen.

Gebiedstypering en richtafstanden

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen “rustige woonwijk / rustig buitengebied” en “gemengd gebied”. Gezien de aanwezige functiemenging en de ligging langs de hoofdinfrastructuur is sprake van een “gemengd gebied”. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden per milieucategorie weergegeven voor het omgevingstype gemengd gebied.

Tabel 1 Richtafstanden per milieucategorie

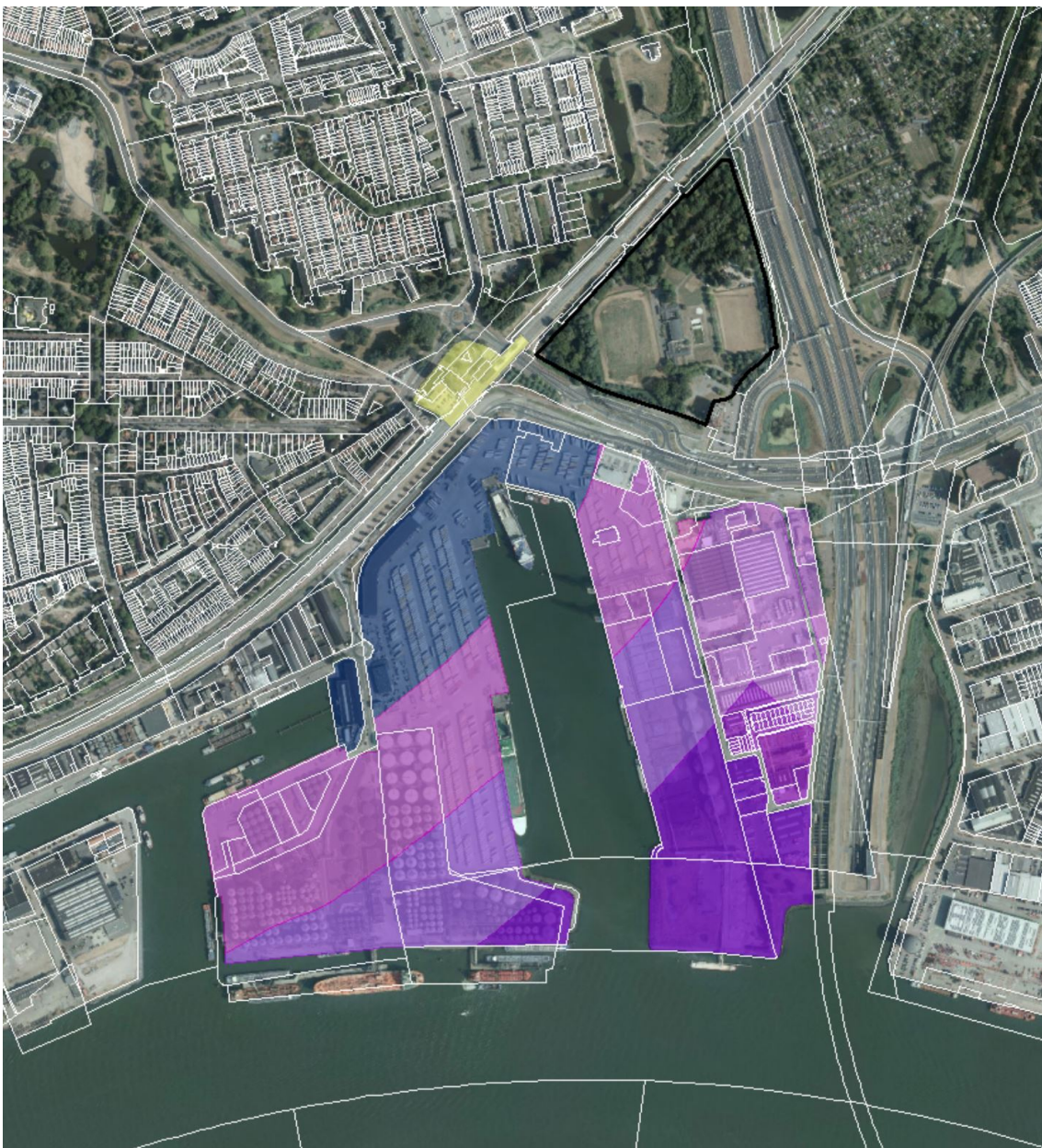
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m
5.2	500 m
5.3	700 m
6	1000 m

Analyse

Uit een analyse van de vigerende (omliggende) bestemmingsplannen blijkt dat in de omgeving bedrijven en bedrijfsmatige activiteiten variërend van milieucategorie 2 t/m categorie 5.2 zijn toegestaan. Daarnaast zijn in een deel specifiek “laad-, los- en overslagbedrijven” uit categorie 5.3 toegestaan.

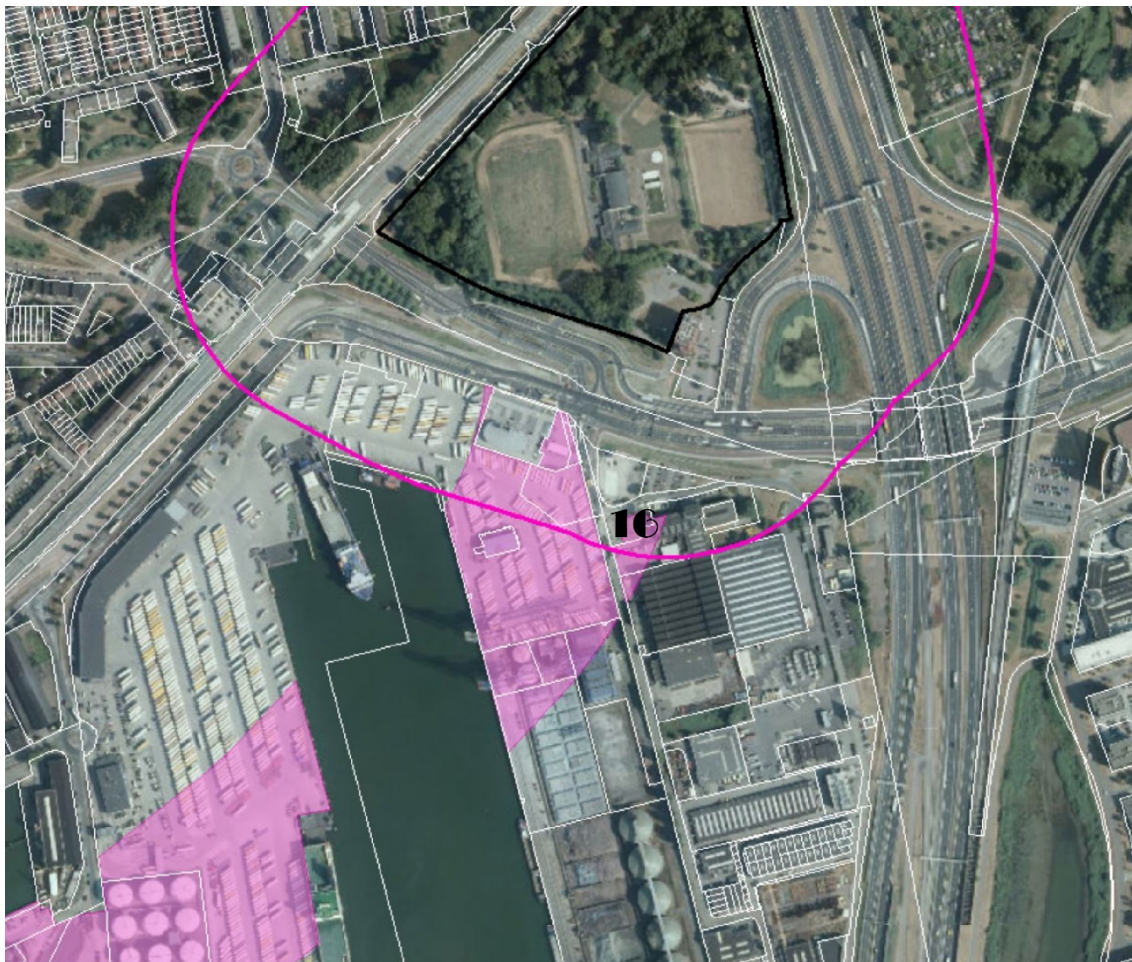
In bijlage 1 zijn de richtafstanden vanaf de omliggende bedrijfsbestemmingen ten opzichte van het plangebied grafisch weergegeven.

Uit deze analyse blijkt dat de richtafstanden van diverse bedrijven (ten zuiden van het plangebied (rondom de Vulcaanhaven)) alsmede van metrostation Vlaardingen-Oost over het plangebied reiken. In onderstaande afbeelding zijn deze bedrijven globaal weergegeven.

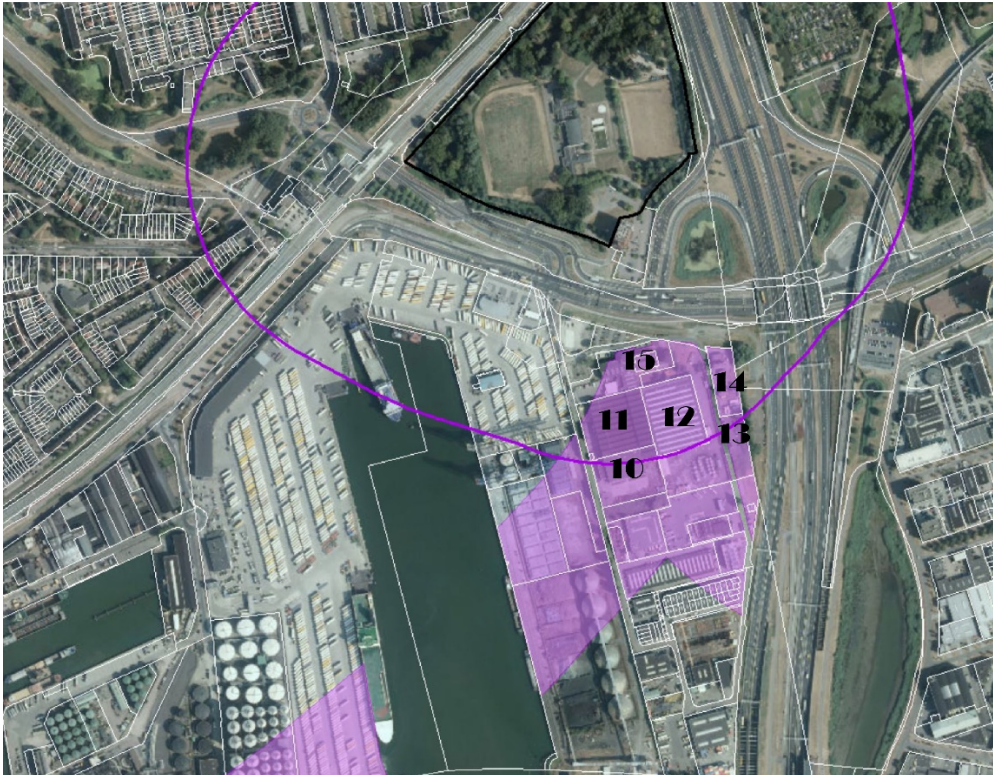


Afbeelding 1: Bedrijven en inrichtingen

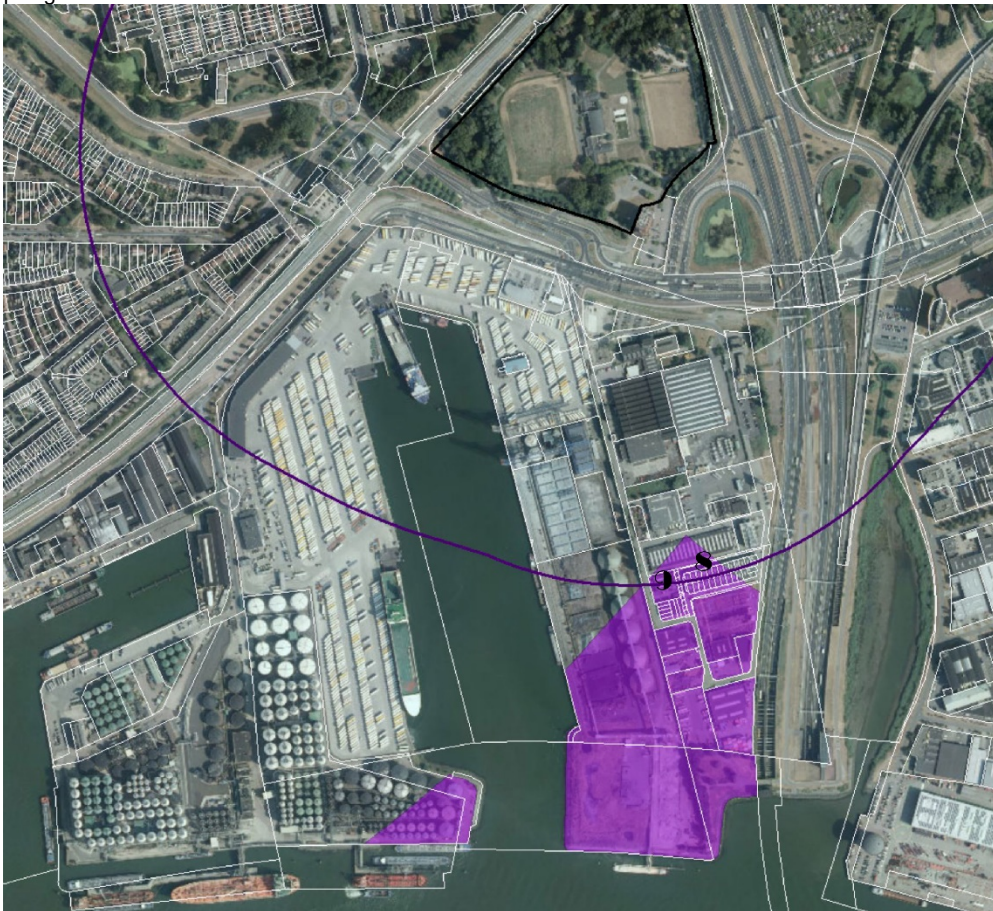
In de navolgende afbeeldingen is vanaf milieucategorie 4.2 per perceel de milieucategorie weergegeven, alsmede de richtafstand vanaf het plangebied. Uit deze afbeeldingen kan geconcludeerd worden welke percelen binnen de richtafstand zijn gelegen. Omdat het gedeelte van milieucategorie 4.1 dat binnen de richtafstand is gelegen ook de specifieke bestemming heeft, is deze niet separaat inzichtelijk gemaakt. De nummers op de afbeeldingen verwijzen naar de in tabel 2 genoemde bedrijven.



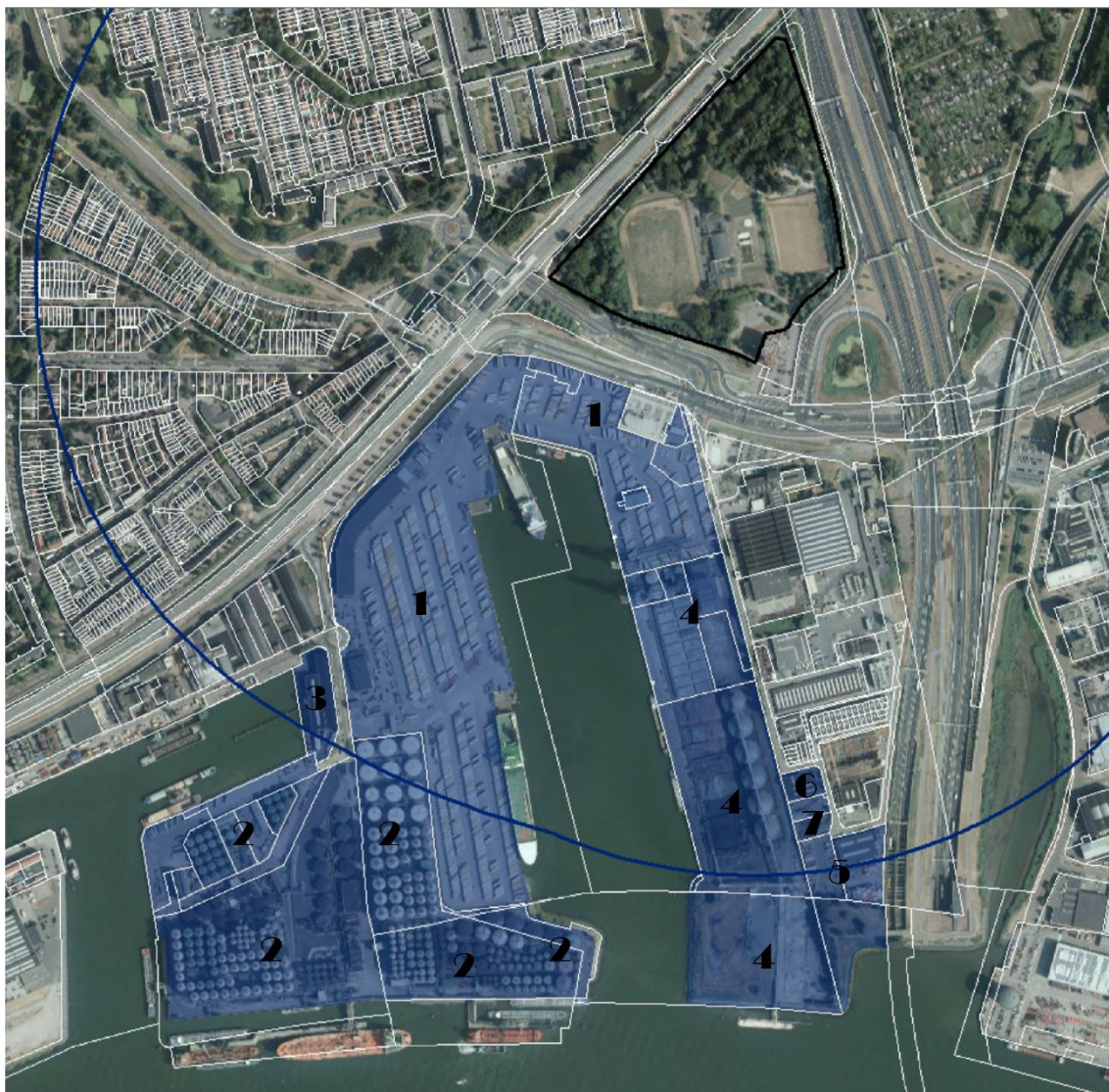
Afbeelding 2: categorie 4.2-bedrijven lichtroze aangegeven. De roze lijn betreft de richtafstand uitgezet vanuit het plangebied.



Afbeelding 3: categorie 5.1-bedrijven lichtpaars aangegeven. De paarse lijn betreft de richtafstand uitgezet vanuit het plangebied.



Afbeelding 4: categorie 5.2-bedrijven donkerpaars aangegeven. De paarse lijn betreft de richtafstand uitgezet vanuit het plangebied.



Afbeelding 5 specifieke vorm van bedrijf -1 (laad-, los- en overslagbedrijven t/m categorie 5.3). De blauwe lijn betreft de richtafstand, uitgezet vanuit het plangebied.

Op basis van google maps is geanalyseerd welke bedrijven op de betreffende percelen gevestigd zijn. Deze bedrijven zijn in onderstaande tabel vermeld. Tevens is aangegeven welke aspecten naar verwachting relevant zijn.

Tabel 2 Inventarisatie bedrijven

Nr.	Overzicht nader te onderzoeken bedrijven	Categorie	Opmerkingen
1	DFDS Seaways B.V.	5.3	Afstemmen vergunde situatie; EV relevant; geluid relevant
2	VOPAK	5.3	EV relevant; geluid relevant; geur mogelijk relevant
3	Bedrijfsverzamelgebouw Vulcaanweg 41	5.3	Waarschijnlijk niet maatgevend
4	Rotterdam Bulk Terminal	5.3	Afstemmen uitgangspunten; geluid relevant
5	IMTRANS B.V.	5.3	Feitelijke bedrijfsvoering waarschijnlijk niet relevant
6	Pijpleidingen en Constructies Nederland	5.3	Feitelijke bedrijfsvoering waarschijnlijk niet relevant
7	Van der Pijl Techniek	5.3	Feitelijke bedrijfsvoering waarschijnlijk niet relevant
8	Bedrijfsverzamelgebouwen	5.2	Feitelijke bedrijfsvoering waarschijnlijk niet relevant

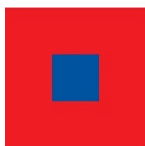
Nr.	Overzicht nader te onderzoeken bedrijven	Categorie	Opmerkingen
	Schiedamsedijk 24 t/m 54		
9	ABS Autoherstel Storm	5.2	Feitelijke bedrijfsvoering waarschijnlijk niet relevant
10	Handelsmaatschappij A. van Hattem BV	5.1	Geluid mogelijk relevant
11	Raab Karcher	5.1	Geluid mogelijk relevant
10 / 11	NEM/Maf (Schiedamsedijk 106) ¹	5.1	Geluid mogelijk relevant; geur mogelijk relevant
12	CKT Projects B.V.	5.1	Geluid mogelijk relevant
13	Milacron	5.1	Feitelijke bedrijfsvoering waarschijnlijk niet relevant
14	Transformatorstation Schiedamsedijk 46	5.1	Geluid mogelijk relevant
15	Cincinnati Building	5.1	Feitelijke bedrijfsvoering waarschijnlijk niet relevant
16	Parkeerterrein Schiedamsedijk	4.2	Feitelijke bedrijfsvoering waarschijnlijk niet relevant
17	Metrostation Vlaardingen-Oost	3.2	Geluid mogelijk relevant

Tot slot is binnen het plangebied op de Mr. L.A. Kesperweg 51 in de bestaande situatie een hotel gelegen; het Bastion-hotel. Een hotel inclusief ondergeschikte nevenfuncties (zoals een restaurant, terras) is in de richtafstandenlijst van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' gecategoriseerd als categorie 1-inrichting, waarbij in gemengd gebied een richtafstand van 0 m moet worden aangehouden. De dichtstbijzijnde nieuwe woningen zijn gelegen op een afstand van 12 meter vanaf de perceelsgrens van het hotel. Voldaan wordt dus aan de richtafstand, ook al zou deze niet gereduceerd mogen worden.

Conclusie en advies

Uit de analyse blijkt dat van circa 17 bedrijven² de richtafstand tot over het plangebied reikt. Voor deze bedrijven is nader onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat ter plaatse van de ontwikkeling een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden geschaad ten gevolge van de ontwikkeling. Voor het Bastion-hotel wordt voldaan aan de richtafstanden.

Geadviseerd wordt om in overleg met de DCMR Milieudienst Rijnmond te bepalen op welke wijze dit nader onderzoek moet plaatsvinden.



KuiperCompagnons

Projectverantwoordelijke: mevrouw J.M. Verweij BBE

Behandeld door: de heer L.J.M. Schaerlaeckens / de heer ir. M.J. van Wijngaarden

Telefoonnummer: 010-4330099

File: j:\616\102\56\3 projectresultaat\milieu\bmz\61610256 bmzqs vijfsluizen 2021-04-29.docm

¹ Volgens het vergunningensysteem van de DCMR is dit bedrijf hier gevestigd en zijn diverse vergunningen aan het bedrijf verstrekt. Op basis van andere bronnen wordt betwijfeld of dit bedrijf feitelijk nog op deze locatie aanwezig is en intrekking van de vergunning niet voor de hand ligt.

² Uit de analyse blijkt dat sprake is van diverse bedrijfsverzamelgebouwen/bedrijfsunits. Het is op voorhand niet duidelijk hoeveel bedrijven hier daadwerkelijk in gevestigd zijn.

Bijlagen >>>
