

memo

aan: Gemeente Lansingerland
van: SAB
kenmerk: 180179
datum: 7 maart 2019
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Kleihoogt 8 te Berkel en Rodenrijs

Inleiding

Aan de Kleihoogt 8 in Berkel en Rodenrijs bevinden zich een woning en voormalige bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer is voornemens een nieuw woning te realiseren naast de bestaande woning en in dit kader de voormalige bedrijfsgebouwen te slopen. De geplande ontwikkeling is mogelijk op basis van een wijzigingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan 'Groenzoom' is opgenomen. De initiatiefnemer heeft aangegeven van deze wijzigingsmogelijkheid gebruik te willen maken en de gemeente wil aan dit verzoek meewerken. Daarom zal aan de hand van een wijzigingsplan 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 of project 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 gebruikt¹. 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.

¹ 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 Kleihoogt 8 te Berkel en Rodenrijs. Aan deze straat liggen voornamelijk enkele woonfuncties. Verder zijn er vooral recreatieve en agrarische bestemmingen voor omliggende gronden. Direct ten zuiden grenst het plangebied aan een perceel met een woning en een caravanstalling. Het dichtstbijzijnde perceel aan de overkant van de Kleihoogt heeft een roofvogelhouderij als gevestigde bedrijvigheid. ten slotte ligt ten noorden van het plangebied een groot gebied met glastuinbouw. Uit het voorgaande blijkt dat de omgeving van het plangebied een divers karakter kent. Tevens maakt het deel uit van een bebouwingslint. Lintbebouwing in het buitengebied inclusief (agrarische) bedrijvigheid wordt in de VNG-publicatie specifiek genoemd als 'gemengd gebied'. Onderhavig plangebied wordt dan ook als zodanig bestempeld in het vervolg. Dit betekent dat de hinderafstanden met een afstandsstap mogen worden gereduceerd.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenoemde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woning. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing noodzakelijk is.

Hinder uit de omgeving van het plangebied

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 milieugevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie diverse (hinderveroorzakende) functies zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer. Vervolgens zullen eerst de planologische mogelijkheden worden bekeken en wanneer nodig zal de situatie feitelijk worden afgewogen, waarbij de verschillende functies nader worden beschreven en er getoetst wordt aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (rood kader) bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking: SAB

Woningen (niet gearceerde bebouwingsvlakken)

In de omgeving van de ontwikkellocatie bevinden zich op verschillende locaties grondgebonden woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Verder onderzoek naar deze woningen is daardoor niet noodzakelijk.

Agrarisch (geel)

Grenzend aan het plangebied bevinden zich gronden die de bestemming 'Agrarisch' hebben met de functieaanduiding 'caravanstalling'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden uitsluitend bestemd zijn voor een caravanstalling met het hobbymatig houden van paarden ter plaatse van desbetreffende aanduiding. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan kan dit worden aangeduid als 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)' (milieucategorie 2). Aangezien het paarden houden uitsluitend een hobbymatig karakter heeft, is hier geen indicatieve hinderzone voor van toepassing.

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	
Caravan- stalling	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	10 (stap terug)	10	±11 m

Uit voorgaande tabel kan geconcludeerd worden dat de afstand tussen de caravanstalling en de ontwikkellocatie op de aspecten geluid en gevaar voldoende groot is om aan de richtafstanden te kunnen voldoen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Agrarisch – functieaanduiding ‘roofvogelhouderij’ (paars)

Ten noordwesten van het plangebied zijn gronden aanwezig met de bestemming ‘Agrarisch’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - roofvogelhouderij’. Deze bestemming en aanduiding voorzien ter plaatse in respectievelijk agrarische grondgebonden bedrijven c.q. agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten en een roofvogelhouderij, educatieve lessen, lezingen, vergaderingen en workshops. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met bedrijvigheid uit milieucategorie 2 (fokken en houden van overige dieren).

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	
Roofvogel- houderij	Fokken en houden van overige dieren, overige dieren	10 (stap terug)	0	10 (stap terug)	0	±100 m

Aangezien de afstand tussen het plangebied en deze gronden circa 100 meter bedraagt, kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Agrarisch – glastuinbouw (blauw)

Ten noorden van het plangebied zijn gronden aanwezig met de enkelbestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Deze bestemming voorziet ter plaatse in volwaardige glastuinbouwbedrijven voor alle typen glastuinbouwteelt (uitgezonderd grondgebonden teelten) met de daarbij behorende kassen, klimaathallen, of andere opstallen van glas, alsmede bedrijfsgebouwen waaronder bedrijfsgebonden kantoren, verwerkingsruimten, onderzoeksruimten, laboratoria, presentatieruimten, (niet-zelfstandige) kantoorruimten, energievoorzieningen, stookhuizen en/of ketelhuizen, warmtekrachtkoppelingen, warmwateropslagtanks, gietwatersilo’s, waterbassins en overige waterbergingen en centrale sorteerinrichtingen. Hiermee dient rekening te worden gehouden met ‘tuinbouw - kassen met gasverwarming’ (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	
Tuinbouw bedrijf	Tuinbouw, kassen met gasverwarming	0	0	10 (stap terug)	0	±150 m

Binnen een gemengd gebied geldt dan een afstand van 10 meter tussen de hinderveroorzakende functie en de gevels van woningen, aangezien de afstand tussen het plangebied en deze gronden circa 150 meter bedraagt, kan ruimschoots worden voldaan aan de benodigde richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het voornemen bestaat om op Kleihoogt 8 een woning te ontwikkelen. Gelet op het voorgaande onderzoek kan worden geconcludeerd dat voor alle bedrijvigheid wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, waardoor ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd én omliggende bedrijvigheid niet worden geschaad in desbetreffende ontwikkelingsmogelijkheden. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan Kleihoogt 8.