

NOTITIE

Betreft	Quickscan Bedrijven en milieuzonering
Locatie	Oosteindsepad 5
Opdrachtgever	Gemeente Lansingerland
Werknummer	619.137.30
Datum	20 december 2019

Inleiding

Het voornemen bestaat om op het perceel aan het Oosteindsepad 5 te Bergschenhoek een nieuwe woning te realiseren. De huidige woning wordt gesloopt en om de nieuwe woning mogelijk te maken, dient een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld te worden. In deze notitie wordt de huidige en toekomstige situatie op het gebied van bedrijven en milieuzonering uiteengezet.

Kader

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. Deze afstand wordt gemeten vanaf de rand van de gevoelige bestemming of gevoelig object tot de rand van de bestemming van de milieubelastende activiteit.

Het doel van deze quickscan is te bepalen of ter plaatste van de toekomstige woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of de omliggende bedrijvigheid niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt.

Gebiedstypering en richtafstanden

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen "rustige woonwijk / rustig buitengebied" en "gemengd gebied".

Het plangebied ligt aan de noordoostelijke rand van de kern van Bergschenhoek. Direct grenzend aan het betreffende perceel zijn diverse inrichtingen en (bedrijfs-)bestemmingen gelegen. Daarnaast ligt het plangebied aan de Jacob Marislaan. Deze weg vormt de ontsluitingsweg voor de aangrenzende woonwijk. Om deze redenen is de omgeving van het plangebied aan te merken als "gemengd gebied".

In tabel 1 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

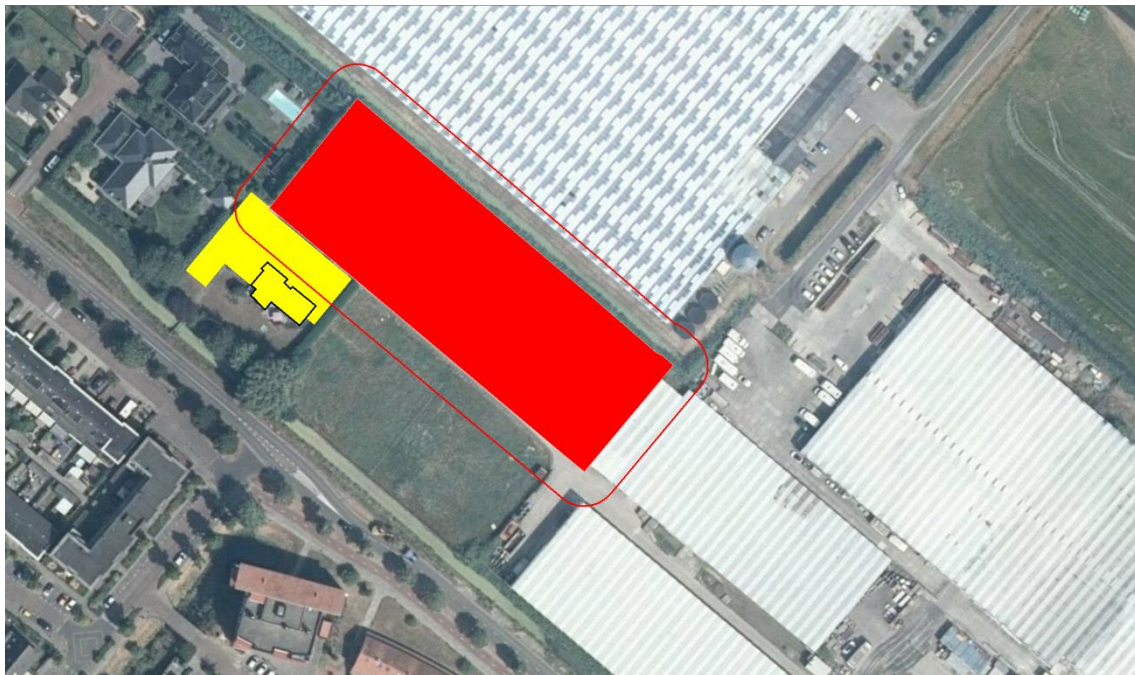
Onderzoek

Om te kunnen bepalen wat de gevolgen van de ontwikkeling zijn, dient zowel de huidige als de toekomstige situatie inzichtelijk te worden gemaakt. Hierna is dit voor elke relevante bestemming separaat uiteengezet.

Huidige situatie

Agrarisch – Glastuinbouw (noorden)

Ten noorden van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' gelegen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming volwaardige glastuinbouwbedrijven toegestaan. Uit de VNG-brochure blijkt dat voor dergelijke bedrijvigheid een milieucategorie 2 geldt met een gereduceerde richtafstand van 10 meter. Op afbeelding 1 is deze bestemming in het rood weergegeven en is de richtafstand inzichtelijk gemaakt. In het geel is de huidige woonbestemming weergegeven en de zwarte lijn verbeeldt het bouwvlak.



Afbeelding 1: richtafstand noordelijke bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in vigerende situatie

Op afbeelding 1 is te zien dat het bouwvlak in de vigerende situatie buiten de richtafstand ligt. De afstand tot de richtafstand is 2,5 meter. In de huidige situatie is het echter wel zo dat vergunningsvrije, gevoelige bebouwing opgericht kan worden binnen de richtafstand. Vanuit dat oogpunt wordt de bedrijvigheid in de vigerende situatie reeds beperkt door de aanwezige bestemming en functie.

Agrarisch – Glastuinbouw (oosten)

Ten oosten van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' gelegen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming volwaardige glastuinbouwbedrijven toegestaan. Uit de VNG-brochure blijkt dat voor dergelijke bedrijvigheid een milieucategorie 2 geldt met een gereduceerde richtafstand van 10 meter. Op afbeelding 2 is deze bestemming in het groen weergegeven.



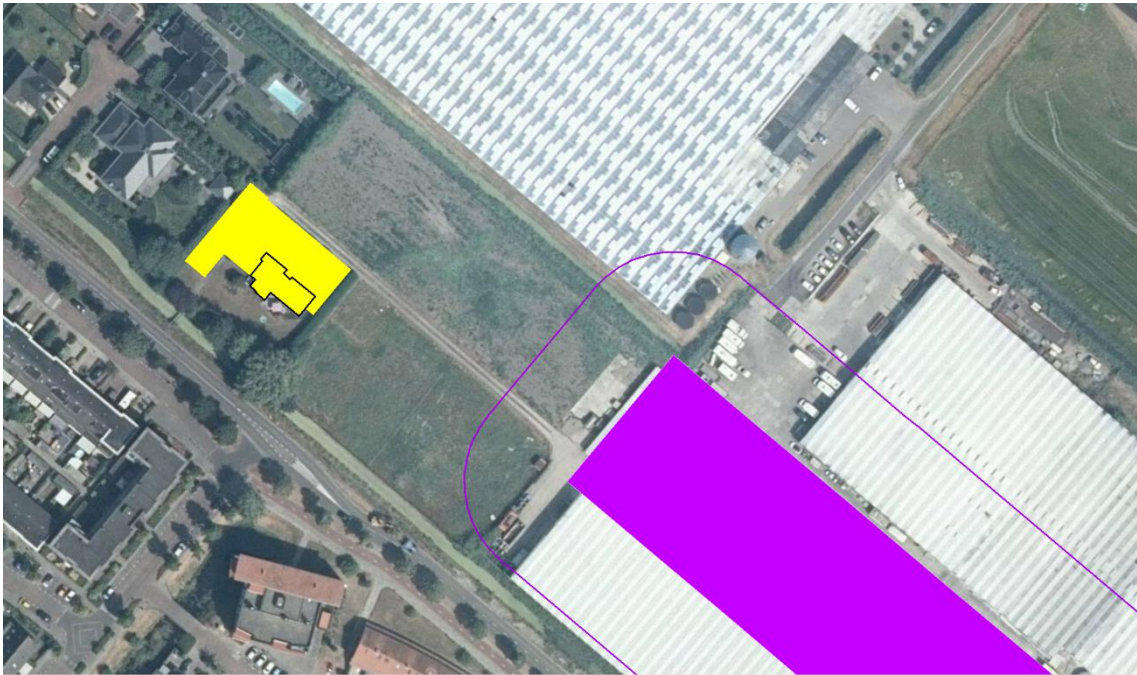
Afbeelding 2: richtafstand oostelijke bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in vigerende situatie

Op afbeelding 2 is te zien dat het huidige bouwvlak in de vigerende situatie buiten de richtafstand ligt. Ook de woonbestemming ligt volledig buiten de richtafstand.

Bedrijf

Ten oosten van het plangebied is de bestemming 'Bedrijf' gelegen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. Deze gronden kennen echter ook de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch toeleveringsbedrijf'. Op deze gronden is uitsluitend een agrarisch toeleveringsbedrijf toegestaan.

Uit de VNG-brochure blijkt dat een dergelijke inrichting zwaarder is dan een bedrijf uit milieucategorie 2. Een dergelijk bedrijf is het beste te plaatsen in de categorie 'groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders'. Hierbij hoort een milieucategorie van 3.1 en een gereduceerde afstand van 30 meter. Op afbeelding 3 is deze afstand in relatie tot de vigerende situatie uiteengezet.



Afbeelding 3: richtafstand bestemming 'Bedrijf' in vigerende situatie

Op afbeelding 3 is te zien dat het bouwvlak in de vigerende situatie buiten de richtafstand ligt. Ook ligt de woonbestemming volledig buiten de richtafstand.

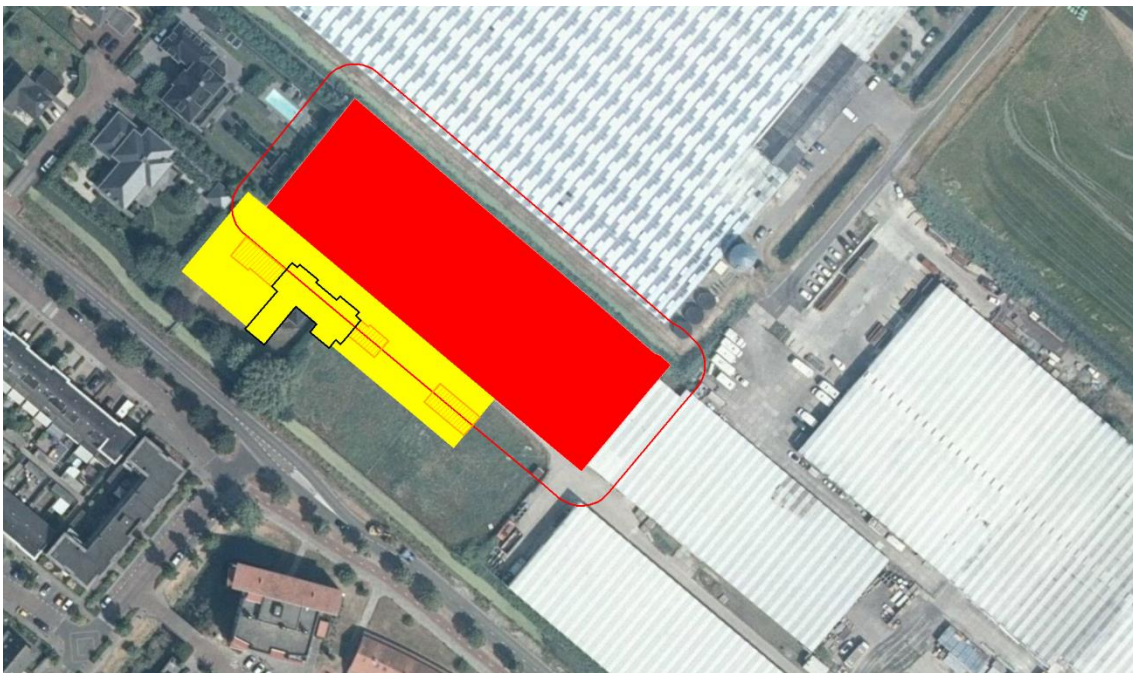
Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is voorzien in de realisatie van een nieuwe, grotere woning. Deze woning wordt anders op het perceel gesitueerd. Hierdoor wordt het toekomstige bouwvlak vergroot en verschoven. Daarnaast wordt de bestemming 'Wonen' in zuidelijke en oostelijke richting uitgebreid. Naast het hoofdgebouw kent de toekomstige woning ook (deels aangebouwde) bijgebouwen.

In de navolgende afbeeldingen is de nieuwe woonbestemming in geel weergegeven. De zwarte lijn geeft het nieuwe bouwvlak weer en de oranje gearceerde delen geven de bijgebouwen weer.

Agrarisch – Glastuinbouw (noorden)

Op afbeelding 4 is de toekomstige situatie ten aanzien van de noordelijk gelegen agrarische bestemming inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 4: richtafstand noordelijke bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in toekomstige situatie

Uit afbeelding 4 blijkt dat zowel het bouwvlak, als één van de bijgebouwen en de woonbestemming binnen de richtafstand liggen. Het bouwvlak ligt in de toekomstige situatie 3,5 meter binnen de richtafstand waardoor de afstand tot agrarische bestemming 'slechts' 6,5 meter bedraagt. De richtafstand wordt niet gerespecteerd.

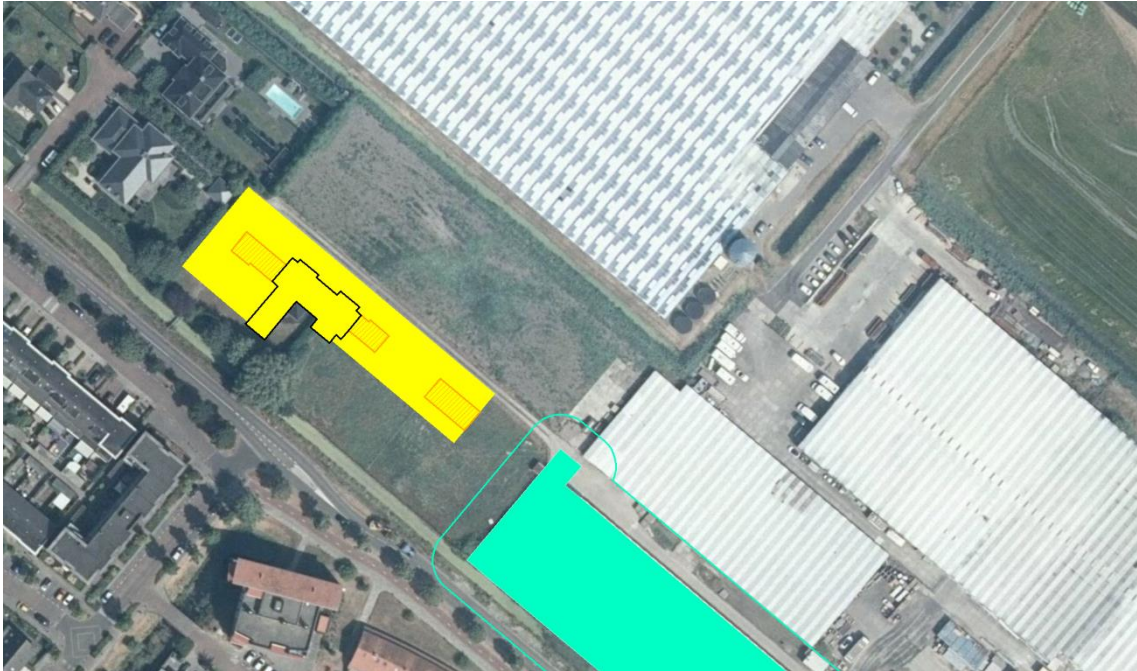
Voor het aangrenzende perceel met de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' ten noorden van de toekomstige woonbestemming, bestaan echter concrete plannen om hier ook woningbouw te realiseren. Deze gronden zijn in de Structuurvisie aangeduid als 'nieuw stedelijk gebied' en in de bijlage bij deel A als project benoemd (1.12). Om deze reden wordt voor de realisatie van de nieuwe woning geen belemmeringen verwacht door de huidige bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Tevens worden de bedrijfsactiviteiten van de agrarische gronden niet belemmerd door de bouw van de nieuwe woning.

Daarnaast is bovenstaande analyse gebaseerd op de maximaal juridisch-planologische mogelijkheden. Feitelijk is het aangrenzende perceel ingericht als grasland en is het zeer onwaarschijnlijk dat op dit perceel een glastuinbouwbedrijf gevestigd wordt. De kavel is van een dermate omvang dat het bedrijfseconomisch niet aantrekkelijk is om hier een nieuw kassencomplex te realiseren.

Bovendien is het in de huidige situatie reeds mogelijk om gevoelige, vergunningvrije bouwwerken binnen de richtafstand te realiseren. In dat opzicht is geen sprake van een verslechtering van zowel het woon- en leefklimaat of van een extra beperking van de bedrijfsactiviteiten. De noordelijk gelegen agrarische bestemming leidt dan ook niet tot belemmeringen.

Agrarisch – Glastuinbouw (oosten)

Op afbeelding 5 is de toekomstige situatie ten aanzien van de oostelijk gelegen agrarische bestemming inzichtelijk gemaakt.



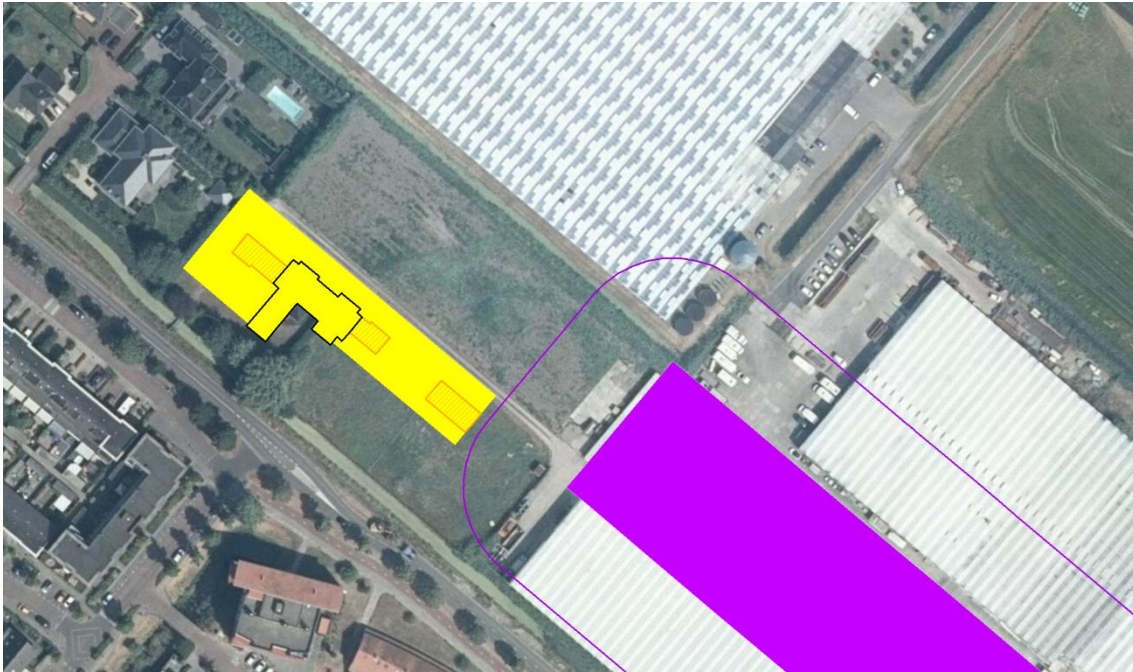
Afbeelding 5: richtafstand oostelijke bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' in vigerende situatie

Uit afbeelding 5 is op te maken dat in de toekomstige situatie de richtafstand niet reikt tot de woonbestemming. Logischerwijs is het bouwvlak ook buiten de richtafstand gelegen. De oostelijk gelegen agrarische bestemming leidt dan ook niet tot belemmeringen.

Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en de bedrijvigheid wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt.

Bedrijf

Op afbeelding 6 is de toekomstige situatie ten aanzien van de oostelijk gelegen bedrijfsbestemming inzichtelijk gemaakt.



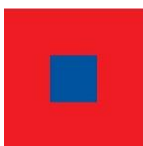
Afbeelding 6: richtafstand bestemming 'Bedrijf' in vigerende situatie

Uit afbeelding 6 is op te maken dat in de toekomstige situatie de richtafstand niet reikt tot de woonbestemming. Logischerwijs is het bouwvlak ook buiten de richtafstand gelegen. De oostelijk gelegen bedrijfsbestemming leidt dan ook niet tot belemmeringen.

Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en de bedrijvigheid wordt niet in de bedrijfsvoering beperkt.

Conclusie en advies

Voor de oostelijk gelegen bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch – Glastuinbouw' worden de richtafstanden gerespecteerd. Hoewel de richtafstand voor de noordelijk gelegen bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' niet gerespecteerd wordt, geven de feitelijke invulling, de huidige vergunningsvrije bouw mogelijkheden en de voorziene ontwikkelingen op dit perceel genoeg aanleiding om te concluderen dat deze bestemming niet tot een belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning zal leiden. Tevens wordt de bedrijvigheid van het bedrijf en de agrarische gronden niet in de bedrijfsvoering beperkt.



KuiperCompagnons

File: j:\619\137\30\3 projectresultaat\milieu\bmz\619.137.30 bmzqs oosteindsepad 5.docm

