Memo

memonummer	02
datum	8 juli 2022
aan	Bleiswijk Development B.V.
van	Antea Group
kopie	
project	Bestemmingsplanherziening Urban Logistics Campus A12 (ULC A12)
projectnr.	0464558.100
betreft	Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Bleiswijk Development B.V. is voornemens om het voormalige terrein van de Greenery Campus, aan de Klappolder in Bleiswijk, gelegen in de gemeente Lansingerland, (gefaseerd) te revitaliseren tot een toekomstbestendig logistiek bedrijventerrein genaamd de 'Urban Logistics Campus A12'.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze reden wordt een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd. Onderdeel van het bestemmingsplan is een beoordeling bedrijven en milieuzonering. Voorliggende beschouwing is opgesteld t.b.v. het nieuwe bestemmingsplan Urban Logistics Campus A12.

De ligging van het plangebied is hieronder weergegeven, afbeelding 1.

Afbeelding 1: plangebied ULC A12



Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van gevoelige functies nabij bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Hiervoor geldt onderstaande afstandstabel ten aanzien van geluid, stof, gevaar en geur.

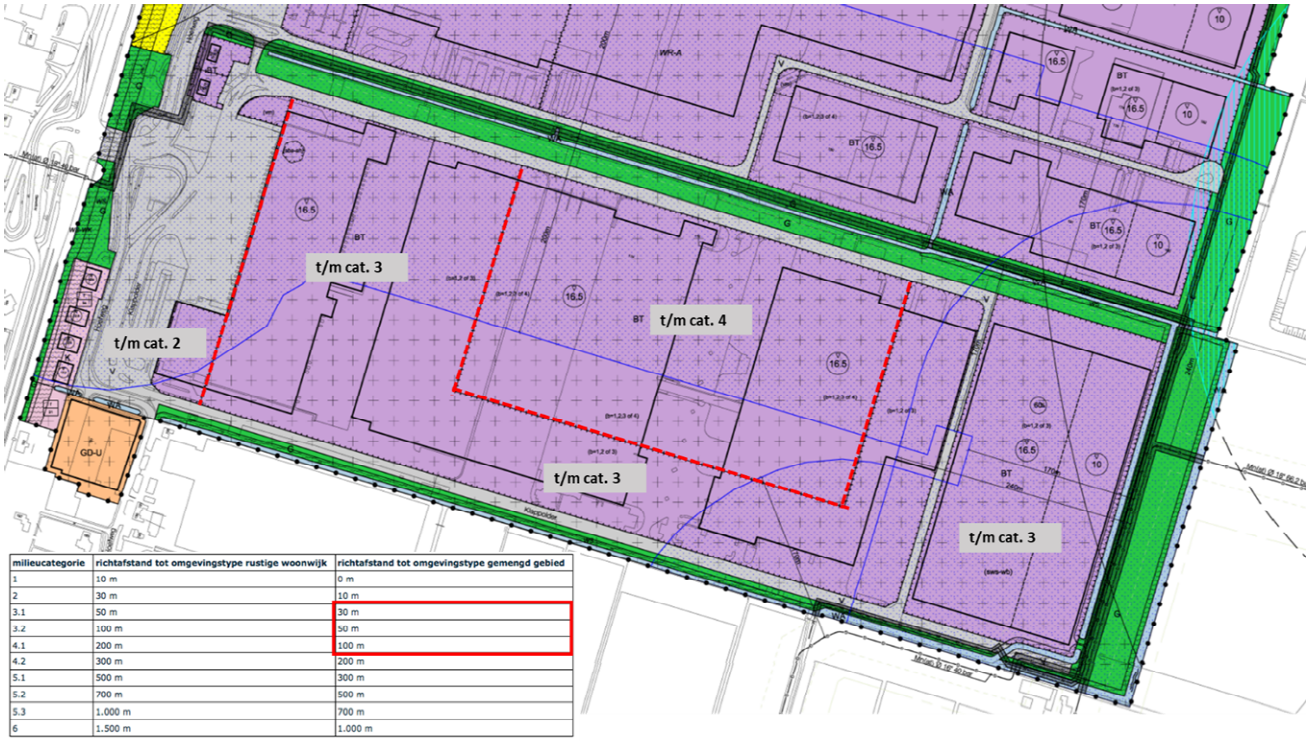
Wanneer sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met 1 stap naar beneden. In voorliggend situatie kan gesteld worden dat er sprake is van een gemengd gebied gezien de aangrenzende woonfuncties, kantoren en glastuinbouw. Bovendien is het aannemelijk dat gezien de richtafstanden die gelden in het huidige bestemmingsplan ‘Klappolder’, hierin ook gemengd gebied als uitgangspunt is genomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype 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

Huidige situatie milieuzonering

Het vigerende bestemmingsplan Klappolder maakt staat vrijwel in zijn geheel bedrijven t/m cat. 3 toe. Alleen aan de westzijde is cat. 2 toegestaan. Op een aanzienlijk deel van het plangebied zijn echter ook bedrijven t/m cat. 4 toegestaan. Onderstaande afbeelding maakt dit duidelijk (bron: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Klappolder, bewerking Antea Group).

Afbeelding 2: huidige milieuzonering op basis van bestemmingsplan Klappolder



Nabijgelegen milieugevoelige functies

In onderstaande afbeelding zijn de bestaande omliggende milieugevoelige objecten weergegeven die nabij het plangebied liggen (rode cirkels). Het gaat hier om enkele (bedrijfs)woningen, zie ook bijlage 1.



Afbeelding 3: bestaande milieugevoelige functies rondom het plangebied

Omliggende bedrijven

Klappolder is een gemengd bedrijventerrein dat zich kenmerkt door de aanwezigheid van (agro)logistieke bedrijven, ambachtelijke bedrijven en bedrijvigheid in een hogere milieucategorie. Over het algemeen t/m categorie 3, maar een groot centraal deel van noord naar zuid voorziet tevens in bedrijven t/m cat. 4. In het huidige bestemmingsplan en tevens de 1e partiele herziening van Klappolder overlappen deze zones en bijbehorende richtafstanden elkaar logischerwijs. Daarmee kan gesteld kan worden dat de aanwezige bedrijven elkaar qua bedrijfsvoering en milieucategorie goed verdragen en geen onderlinge hinder veroorzaken, temeer er binnen het terrein van Klappolder geen milieugevoelige functies liggen.

Meer concreet zijn er voor ULC A12 verschillende bedrijven van belang aangezien de richtafstanden van deze bedrijven en ULC A12 elkaar wederzijds overlappen. In alle gevallen betreft dit geen milieugevoelig gebruik.

- Horticoop, Klappolder 150: Horticoop werkt als coöperatie aan innovatie voor de tuinbouw op het gebied van licht, klimaat, techniek en substraat. Met name de firma Horticoop heeft invloed over het plangebied aangezien dit een bedrijf is in cat. 4.2 en handelt in o.a. gevaarlijke stoffen (kunstmest). De richtafstand van dit bedrijf loopt over het plangebied van ULC A12. De gegevens van deze firma zijn opgevraagd bij de Omgevingsdienst om specifiek te kunnen bepalen om welke opslag van gevaarlijke stoffen en in welke omvang het bedrijf handelt. De contour kan van potentieel invloed zijn op de situering van bijvoorbeeld kantoorruimte op ULC A12. Tijdens het opstellen van deze memo bleek de signaleringskaart te zijn aangepast en ligt er geen risicovolle inrichting meer op het betreffende perceel. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf en die van ULC A12 belemmeren elkaar niet.
- DL Fresh Logistics, Klappolder 191: Dit is een (agro) logistiek bedrijf in cat. 3.2. De richtafstanden overlappen elkaar binnen het huidige bestemmingsplan reeds. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf en die van ULC A12 belemmeren elkaar niet.
- YLP Worldwide, Klappolder 193: Dit is een (agro) logistiek bedrijf in cat. 3.2. De richtafstanden overlappen elkaar binnen het huidige bestemmingsplan reeds. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf en die van ULC A12 belemmeren elkaar niet.
- Zalando, Klappolder 130: Dit is een logistiek bedrijf in cat. 3.2. en deels 4.1 De richtafstanden overlappen elkaar binnen het huidige bestemmingsplan reeds. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf en die van ULC A12 belemmeren elkaar niet.
- Kassengebied Chrysantenweg: Het kassengebied aan de Chrysantenweg wordt niet belemmert in de bedrijfsvoering. De richtafstanden overlappen in de huidige situatie (bestemmingsplan Klappolder) ook al in beperkte mate het kassengebied. In de toekomstige situatie verandert deze situatie nauwelijks. De zuidelijke grens van cat. 4.1. blijft gehandhaafd in het plan ULC A12, zie hierna afbeelding 4. Dit ter bescherming van de aanwezige (bedrijfs)woningen en tevens om op voorhand geen nieuwe belemmeringen te creëren voor de eventuele transformatie van het kassengebied. Tot slot glastuinbouw valt in cat. 2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten met een richtafstand van 10 m. Deze afstand overschrijdt het plangebied niet.
- Kantoren Hoefweg: De kantoren aan de Hoefweg worden niet belemmert door het plan. De richtafstand wordt niet overschreden en bedraagt nog ca. 90 m. ten opzichte van cat. 3.2 aan de westzijde van het plangebied (zie afbeelding 4). De kantoren zelf zijn een cat. 2 inrichting met een richtafstand van 10 m. Deze afstand overschrijdt het plangebied niet.

Planomschrijving

Bleiswijk Development B.V. is voornemens om het voormalige terrein van de Greenery Campus, aan de Klappolder in Bleiswijk, gelegen in de gemeente Lansingerland, (gefaseerd) te revitaliseren tot een toekomstbestendig logistiek bedrijventerrein genaamd de 'Urban Logistics Campus A12'. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in:

- Ca. 192.908 m2 bvo bedrijfshal (warehouse) en mezzanine;
- Ca. 9.182 m2 bvo aan bedrijfsgebonden en ondergeschikte kantoorruimte.

Daarnaast valt een deel van de bestaande bedrijvigheid binnen het plangebied deze blijft gehandhaafd. Dit betreft:

- Ca. 56.235 m2 bvo bedrijfshallen;
- Ca. 3.322 m2 aan kantoren.

Milieucategorie

- Het totale programma betreft logistiek bedrijventerrein t/m milieucategorie 3.2 en waar mogelijk tot cat. 4.1 voor opslagfaciliteiten. Dit is conform het huidige bestemmingsplan Klappolder. Enige verschil is dat de VNG tegenwoordig subnummers hanteert, waardoor 3 en 4 zijn komen te vervallen. Overigens zijn de beoogde cat. 3.2 en 4.1, net als in het vigerende plan, (zijnde cat. 3 en cat. 4) niet over het hele plangebied haalbaar en worden aan de zuidzijde richtafstanden tot een aantal (bedrijfs)woningen in acht genomen (zie hierna). De maximale afstand die geldt voor cat. 3.2 en 4.1 activiteiten bedraagt respectievelijk 50 en 100 m.[1]
- Het beoogde plan is te scharen onder distributiecentra, koelhuizen. In de lijst van Bedrijven en milieuzonering valt dit gebruik onder cat. 3.1 (3.2 met opslag) met de volgende richtafstanden, geldend voor een gemengd gebied.

[1] Richtafstanden VNG Bedrijven en Milieuzonering voor een gemengd gebied

Bedrijven en milieuzonering: richtafstanden distributiecentra en koelhuizen cat. 3.1			
Geur	Stof	Geluid	Gevaar
10 m.	0 m.	30 m.	30 m.

Conclusie

Het plan zelf vormt geen nieuwe externe veiligheidsbron voor haar omgeving.

- Distributiecentra vallen onder categorie 3.1. Deze zijn zonder meer mogelijk in het plangebied. De daarbij behorende richtafstanden bereiken geen omliggende (gevoelige) functies of naastgelegen bedrijven en gebruikers, zie kaart bijlage 2.
- Het totale programma betreft logistiek bedrijventerrein t/m milieucategorie 3.2 (t.b.v. opslag) en waar mogelijk tot cat. 4.1. Dit is conform het huidige bestemmingsplan Klappolder, maar is niet voor het hele plangebied haalbaar, zie bijlage 3 en bijlage 4. Deze bijlagen laten zien dat de daarbij behorende richtafstanden worden overschreden t.o.v. de aanwezige (bedrijfs)woningen aan de zuidzijde.
- In vergelijking met het huidige bestemmingsplan worden de gebieden voor 3.2 en 4.1 wel groter en waar mogelijk en/of onder voorwaarden gemaximaliseerd op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan totdat de richtafstanden van de omliggende functies inwaarts gezoneerd in acht worden genomen en door de milieucategorie aan de zuidzijde ter plaatse van de betreffende (bedrijfs)woningen op de verbeelding terug te brengen tot minimaal cat. 3.1. Kortom:
    - De milieucategorien 3.2 en 4.1 worden inwaarts gemaximaliseerd en als zodanig aangegeven op de verbeelding;
    - De richtafstanden tot de (bedrijfs)woningen aan de zuidzijde van het plangebied worden gerespecteerd;
    - Omliggende bedrijven op en rondom het plangebied worden niet in hun bedrijfsvoering of rechten gehinderd en/of krijgen ook niet te maken met aanvullende eisen gezien de komst van ULC A12.
- Onderstaande afbeelding toont indicatief de eventuele vergroting (maximalisering) van milieucat. 4.1 in het plangebied, met als uitgangspunt dat de omliggende functies niet worden belemmerd. De zone waarin cat. 4.1 is toegestaan is hierin aan de oost en westzijde verruimd. Aan de zuidzijde is deze ongewijzigd om ruim voldoende afstand te creëren tot de aangrenzende (woon)functies al daar en om eventuele toekomstige transformatie en herontwikkeling van het kassengebied aan de Chrysantenweg niet op voorhand te belemmeren.
- Opslag van gevaarlijke stoffen (ADR goederen) is vooralsnog geen onderdeel van de plannen.
- Opslag van vuurwerk is niet toegestaan.

Afbeelding 4: indicatieve zonering met eventuele vergroting (maximalisering) van milieucat. 4.1 in het plangebied, met als uitgangspunt dat de omliggende functies niet worden belemmerd

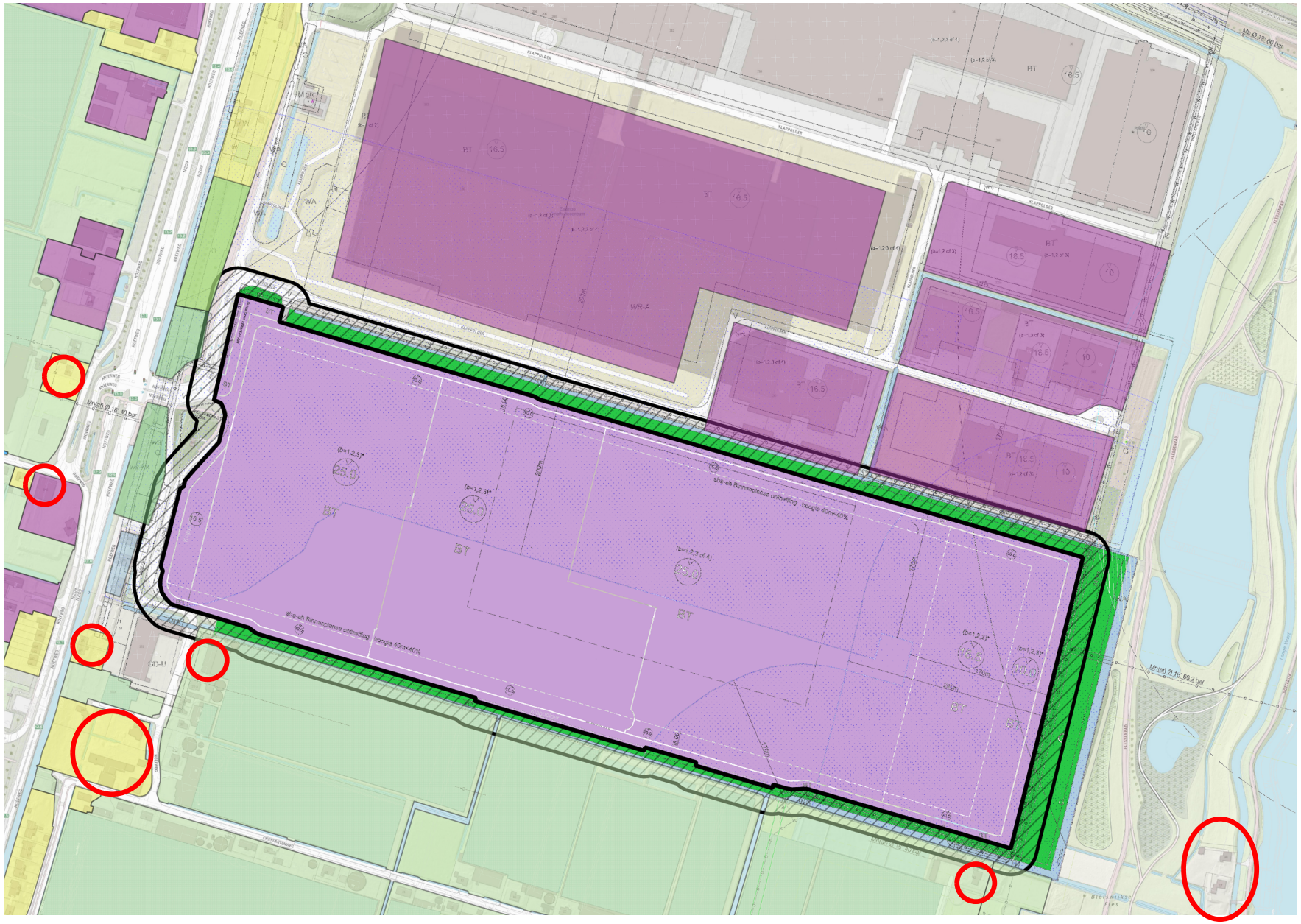


milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

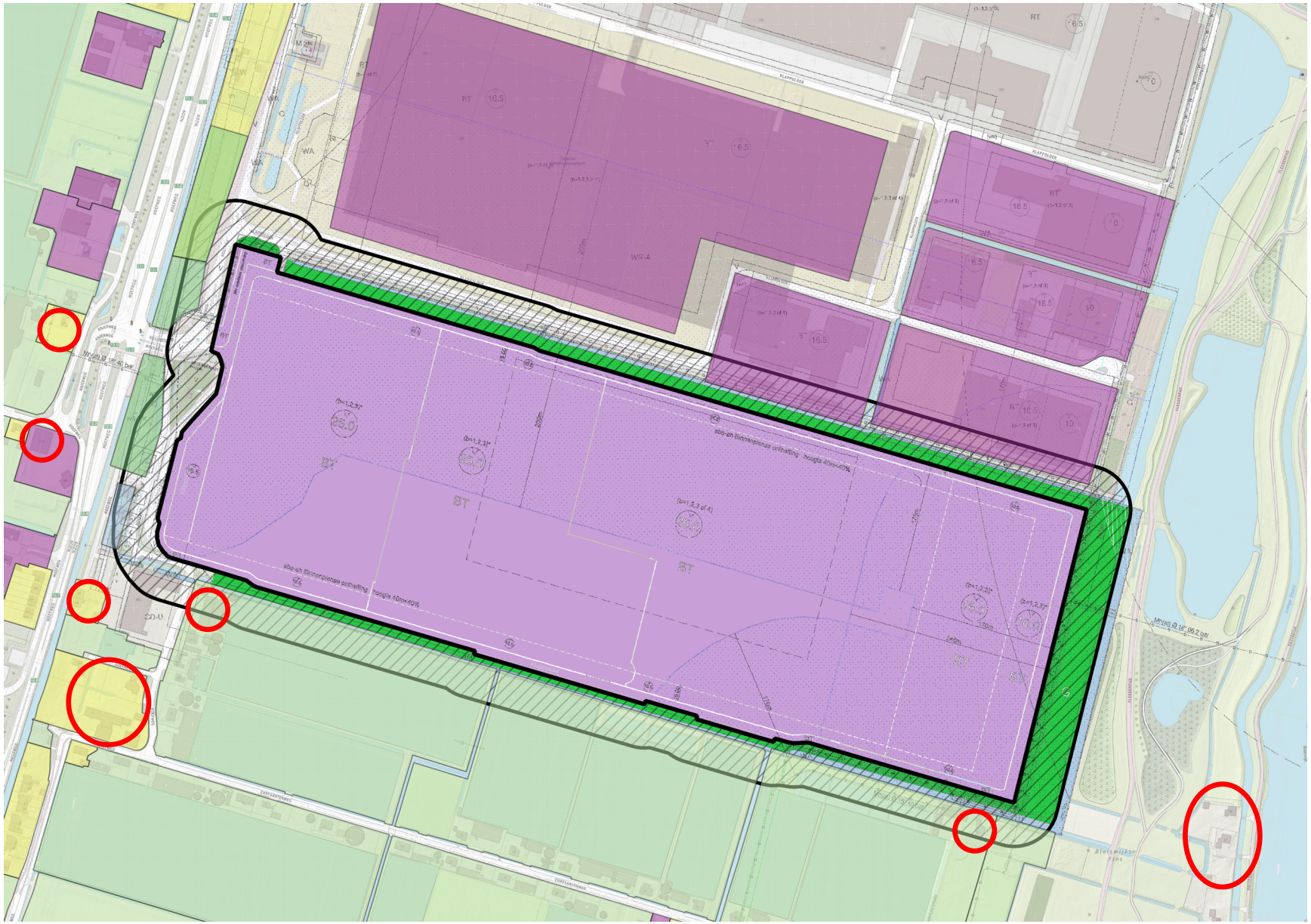
Bijlage 1: Milieugevoelige bestemmingen (gebruik) “wonen” nabij plangebied in het kader van Bedrijven en Milieuzonering



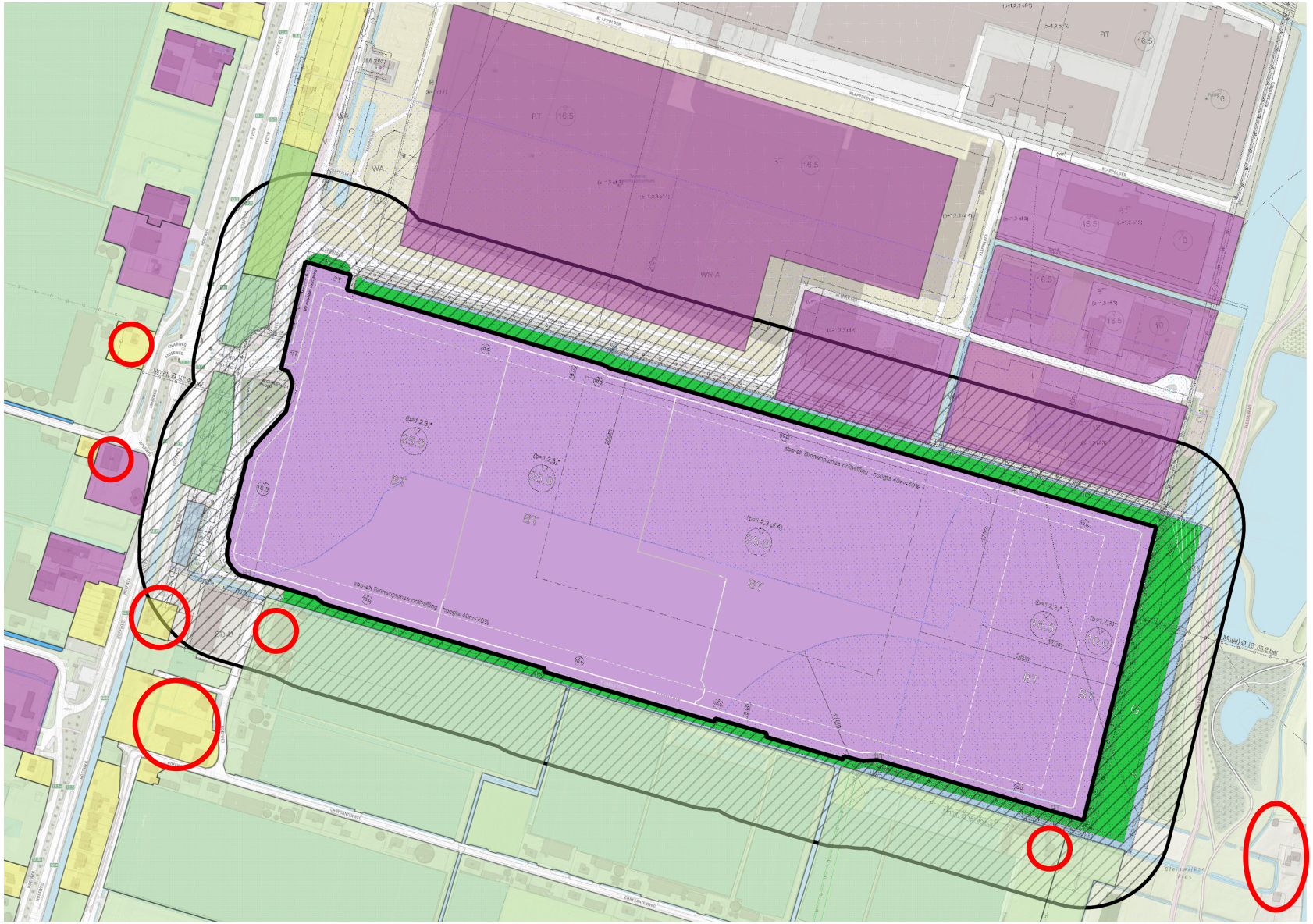
Bijlage 2: Bedrijven en milieuzonering t/m cat. 3.1 = richtafstand 30 m
Aan de richtafstanden t.o.v. de milieugevoelige bestemmingen wordt voldaan



Bijlage 3: Bedrijven en milieuzonering t/m cat. 3.2 = richtafstand 50 m
De richtafstand t.o.v. 1 (bedrijfs)woning wordt overschreden aan de zuidzijde (rode cirkels)



Bijlage 4: Bedrijven en milieuzonering t/m cat. 4.1 = richtafstand 100 m
De richtafstand t.o.v. 3 (bedrijfs)woningen wordt overschreden aan de zuidzijde



Bijlage 5: Milieuzonering noordelijk van ULC A12 gelegen bedrijven, incl. richtafstanden

