

**Onderzoek
bedrijven-milieuzonering
Sand-Ambachtstraat
te 's-Gravenzande**

**Opdrachtgever:
Boele & van Eesteren
te Rijswijk**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

**Onderzoek
bedrijven-milieuzonering
Sand-Ambachtstraat
te 's-Gravenzande**

**Opdrachtgever
Boele & van Eesteren
te Rijswijk**



Datum: 19 januari 2016
Rapportnr: 215127/AQT 303 BMZ/SW
Status: Definitief rapport

Colofon

Titel : **Onderzoek bedrijven-milieuzonering Locatie Sand-Ambachtstraat te 's Gravenzande**

Opdrachtgever : **Boele en van Eesteren te Rijswijk**

Projectteam

Projectmanager : ing. A.P. Wubben

Contactpersoon : drs. S. Witter

Auteur : drs. S. Witter

Kwaliteitsborging : ing. A.P. Wubben

Projectnummer : **215127**

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring projectmanager	Goedkeuring kwaliteitsborger
19 januari 2016	Definitief		

© 2016 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
	1.1 Inleiding	5
	1.2 Methode.....	5
2	BELEID	6
	2.1 Milieuzonering algemeen	6
	2.2 Bestemmingsplan.....	7
3	PROJECTGEBIED	8
	3.1 Beschrijving projectgebied.....	8
	3.2 Het bestemmingsplan	8
	3.3 Beoogde situatie en activiteiten	9
4	GEBIEDSTYPERING PROJECTGEBIED EN UITGANGSPUNTEN	10
	4.1 Projectgebied.....	10
	4.2 Uitgangspunten.....	10
5	INVENTARISATIE ACTIVITEITEN MET MILIEUZONERING	11
	5.1 Omliggende bedrijven	11
	5.2 Overige woningen	12
6	CONCLUSIES.....	13
	6.1 Algemeen.....	13
	6.2 Milieuzoneringen	13
	BIJLAGE 1 PROJECTGEBIED.....	14

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Boele en van Eesteren is voornemens circa 76 appartementen op te richten op de locatie van de voormalige Multimate in 's Gravenzande. De locatie ligt nabij het centrum van 's Gravenzande en wordt omringd door woonbebouwing en kleinschalige bedrijvigheid en winkels. In de directe omgeving bevindt zich geen zware bedrijvigheid.



Figuur 1: planlocatie (rood omlijnt)

1.2 Methode

In dit onderzoek bedrijven-milieuzonering wordt ingegaan op de omliggende bedrijven en hun milieuzonering rond het project. Op basis van locatiekennis en informatie van derden (eerdere onderzoeken gedaan in het kader van diverse bestemmingsplannen) is een inventarisatie gemaakt van risicovolle bedrijven en activiteiten om de projectlocatie heen.

Aangezien het hier een centrumgebied betreft zijn niet alle bedrijven geïnventariseerd, maar is er gekeken naar de bestemmingen in de omgeving. Van specifieke vormen van bedrijvigheid zijn wel de directe bedrijven bekeken.

In dit onderzoek is op een adequate en zorgvuldige wijze getracht een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de bedrijven-milieuzonering aan de hand van de meest recente en beschikbare informatie. Niettemin kunnen aan dit onderzoek geen rechten worden ontleend.

2.1 Milieuzonering algemeen

In het kader van de Wet milieubeheer kunnen er veiligheidszoneringen en milieuzoneringen zijn vastgelegd tussen inrichtingen en gevoelige bestemmingen. Dit betreft o.a. voorschriften ten aanzien van geur, geluid en veiligheid. Inrichtingen zijn gehouden aan deze voorschriften die zijn vastgelegd in de milieuvergunning of in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Op 6 november 2007 is het Besluit houdende algemene regels voor inrichtingen gepubliceerd, ook wel het Activiteitenbesluit genoemd. Dit Activiteitenbesluit is op 1 januari 2008 van kracht geworden en vervangt een groot deel van de milieuvergunningen en AMvB's.

De VNG heeft het boekje opgesteld: "Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" (2009). Deze handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft het boekje een richtafstand voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving en voor het inpassen van gevoelige functies nabij bedrijven.

In Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) worden de volgende richtafstanden per bedrijfstype geadviseerd voor nieuwe bestemmingsplannen (tabel 1).

Milieu-categorie	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
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 1: Milieu-zonering

Gezien de specifieke problematiek rond gebieden met functiemenging heeft de VNG daar een specifiek deel van haar brochure aan gewijd. Hieruit vloeit de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' voort.

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) zijn twee VoorbeeldStaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (SvB 'functiemenging') is gebaseerd op de tweede VoorbeeldStaat in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

Kenmerken van de activiteiten

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meestal ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden noodzakelijkerwijs alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk in pandig geschieden.

De bovengenoemde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van activiteiten die zijn opgenomen in de SvB 'functiemenging'. In de SvB 'functiemenging' zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking in de categorisering opgenomen.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Hieruit blijkt dat voor centrumgebieden, die bij uitstek functiemengingsgebieden zijn een grovere indeling in bedrijvigheid gehanteerd kan worden dan bij gebieden die meer een enkelvoudig gebiedstype kennen.

2.2 Bestemmingsplan

Naast de hierboven besproken wettelijke normering en richtafstanden, kunnen er in het kader van het bestemmingsplan eveneens milieuzones zijn vastgelegd.

3 PROJECTGEBIED

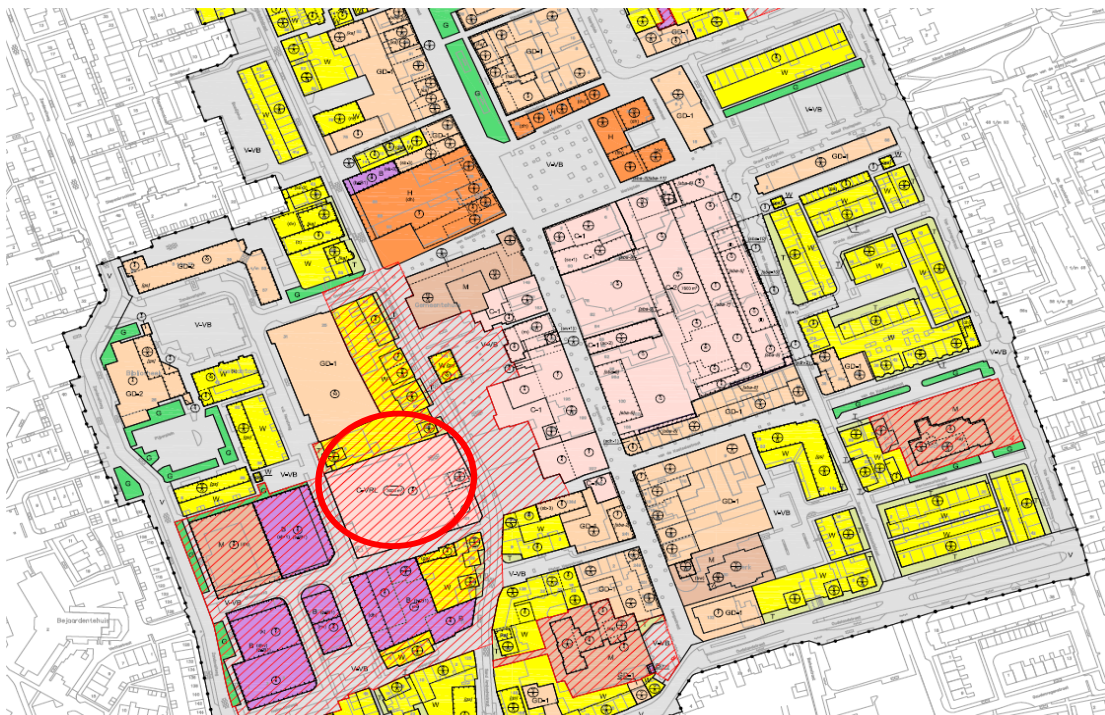
3.1 Beschrijving projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen de kern 's Gravenzande en wordt begrensd door de Sand-Ambachtstraat aan de oostzijde, de Dresdenweg aan de zuidzijde en de Van der Horstweg aan de westzijde. Aan de Noordzijde grenst het gebied aan bestaande bebouwing en verharding. In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen en winkels en enkele bedrijven gelegen.

3.2 Het bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan "Centrum 's Gravenzande" van de gemeente Westland (onherroepelijk op 25 september 2013), bestemming 'Centrum - VRL' met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1'. Op het perceel is een wijzigingsbevoegdheid aanwezig die Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid geeft de bestemming van het gebied te wijzigen in Gemengd - 2 en Verkeer - Verblijfsgebied ten behoeve van de realisatie van de woonservicezone en de herinrichting van het openbaar gebied. Van de wijzigingsbevoegdheid wordt echter geen gebruik gemaakt, er dient dus een projectbestemmingsplan opgesteld te worden. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing komt bedrijven en milieuzonering aan bod.

Het bestemmingsplan is een typisch plan voor een centrumgebied. In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen centrum, bedrijf, gemengd en wonen als belangrijkste bestemmingen opgenomen. Binnen de bestemmingen zijn diverse vormen van bedrijvigheid toegestaan. De diverse bestemmingen en de toegestane bedrijvigheid worden hieronder toegelicht.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan

Centrum

Binnen de bestemming Centrum zijn detailhandel en dienstverlening, horeca uit ten hoogste categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten en bijbehorende voorzieningen toestaan.

Bedrijf

Binnen de bestemming Bedrijf zijn bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijven 'functiemenging', detailhandel (soms in volumineuze goederen), kantoor, specifieke bedrijven, en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Gemengd

Binnen de bestemming Gemengd zijn wonen, detailhandel en dienstverlening, kantoren, bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijven 'functiemenging', horeca uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, enige specifieke functies en bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Wonen

Binnen de bestemming wonen is het toegestaan om te wonen en een aan huis gebonden beroep of bedrijf uit te oefenen.

- Het vigerend bestemmingsplan past op twee punten een andere werkwijze toe dan de standaard van de VNG. In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Staat. In de SvB 'functiemenging' zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Staat van Horeca-activiteiten).

Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de genoemde criteria voldoen zoals een ambachtelijke glas-in-loodzetterij en caravanstalling. Voor aannemers, SBI-code 45, heeft een nadere specificatie van de activiteiten plaatsgevonden met bijbehorende categorie-indeling die is afgestemd op de verwachte milieueffecten van deze activiteiten.

- In de SvB 'functiemenging' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit bestemmingsplan blijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende af te kunnen stemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Gezien deze wijzigingen zal bij toetsing aan de richtafstanden gekeken worden naar de fijnere indeling die dit bestemmingsplan hanteert ten opzichte van de VNG standaard.

3.3 Beoogde situatie en activiteiten

De activiteitenomschrijving is opgesteld aan de hand van plattegronden, ontwerptekeningen en de mondeling en schriftelijk door de opdrachtgever verstrekte informatie.

Boele en van Eesteren beoogd het oprichten van een appartementencomplex met daarin ca. 76 appartementen. Het betreft een pand met een hoogte van 3 tot 6 bouwlagen en de bijbehorende voorzieningen van parkeren en opslag.

4 **GEBIEDSTYPERING PROJECTGEBIED EN UITGANGSPUNTEN**

4.1 Projectgebied

Het projectgebied ligt in het centrum van 's Gravenzande en wordt direct omgeven door diverse bedrijvigheid en centrumfuncties.

Bij de milieuzonering van het project dient rekening te worden gehouden met:

- de nieuwe burgerwoning binnen het projectgebied
- de (burger- en bedrijfs-) woningen in de omgeving

4.2 Uitgangspunten

Gezien de ligging van het projectgebied kan ten aanzien van het omgevingstype uitgegaan worden van "gemengd gebied" waarbij nog specifiek het onderdeel functiemenging voor centrumgebieden geldt.

5 INVENTARISATIE ACTIVITEITEN MET MILIEUZONERING

Voor het oprichten van woningen, (geluid-)gevoelige objecten, dient bepaald te worden of deze in een milieuzone liggen van omliggende Wm-inrichtingen.

Op basis van een locatiebezoek, internet en informatie van de gemeente Westland en de Provincie Zuid-Holland zijn de milieuaspecten van omliggende bedrijven en activiteiten geïnventariseerd in een straal van ca. 150 m rondom het projectgebied. Onderzocht is of de nieuwbouw van de woningen in een milieuzone ligt van de omliggende bedrijven en activiteiten. Voor een toelichting op de begrippen en normen, zie *hoofdstuk 2 en 3*.



4: Onderzoeksgebied BMZ

Figuur

5.1 Omliggende bedrijven

Binnen de cirkel van 150 meter is geïnventariseerd welke bedrijven zich er bevinden en zich er mogelijk kunnen bevinden aangezien het voor een centrum ondoenlijk is om elk bedrijf separaat te benoemen.

Zoals gezegd bevindt het projectgebied zich binnen een centrum. Op circa 75 meter van de planlocatie loopt de Langestraat. De Langestraat is een winkelstraat met detailhandel, kleinschalige horeca en dienstverlening. Het betreft hier voornamelijk bedrijvigheid uit de categorie A en B1 van de staat van functiemenging. Waarbij B1 zoveel mogelijk vermijden blijkt te worden. Tevens is ter plaatse toegestaan licht horeca uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Hierbij moet gedacht worden aan de detailhandelsfunctie gerelateerde horeca en overige lichte horeca zoals een bistro of restaurant.

Bovenstaande betekend dat de aanwezige bedrijvigheid dusdanig weinig milieubelastend zijn dat volstaan kan worden met de eisen uit het bouwbesluit. De verkeersaantrekkende werking wordt

gezien als acceptabel omdat dit bij het wonen in een functiemengingsgebied/centrum hoort. Hierdoor worden er geen verder aanvullende eisen gesteld aan de richtafstanden.

Op de hoek van de Van Geeststraat met de Langestraat bevindt zich op ca. 80 meter afstand in de bestemming maatschappelijk een locatie van de gemeente Westland. Hiervoor geldt milieucategorie 1 en een richtafstand van 10 meter. De geplande woningbouw ligt verder dan 10 meter. Hierdoor is de kantoorlocatie niet beperkend voor de geplande woningen.

Direct ten zuiden van de planlocatie, op circa 20 meter afstand bevindt zich op de hoek van de Van der Horstweg en de Van Geeststraat een supermarkt. Het betreft hier detailhandel die toegestaan is in centrumgebieden. Aangezien het hier een grote supermarkt betreft heeft deze wel een grotere verkeersaantrekkende werking. Hij valt daardoor in categorie 1 van de normale bedrijven-milieuzonering. Dat betekent dat er voor de supermarkt een richtafstand geldt van 10 meter. Aangezien de supermarkt op meer dan 10 meter van de planlocatie ligt is zij niet beperkend voor de nieuwbouw.

Aan de Sand-Ambachtstraat 146 bevindt zich op circa 95 meter de Eben-Haëzerschool, een school voor basisonderwijs. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor het gebiedstype rustige woonwijk. De school ligt op meer dan 30 meter van de planlocatie en het betreft hier gebiedstype gemengd. Hierdoor is de school niet beperkend voor de ontwikkeling.

Aan de Sand-ambachtstraat 146a bevindt zich op circa 95 meter afstand Almaz Autocentrum. Het betreft een bedrijf voor de in- en verkoop van auto's. Daarnaast tevens voor de reiniging van auto's. Het bedrijf heeft geen werkplaats voor de reparatie van auto. Hiermee is het een bedrijf dat onder de noemer detailhandel valt en geldt er een richtafstand van maximaal 10 meter voor het gebiedstype rustige woonwijk. De planlocatie ligt op een veel grotere afstand dan 10 meter en daarmee is het autocentrum niet beperkend voor de planlocatie.

Aan de Sand-Ambachtstraat 119 bevindt zich autobedrijf van Schie. Het betreft hier een bedrijf voor de verkoop van auto's met een reparatiewerkplaats. De reparatiewerkplaats bevindt zich op een afstand van circa 20 meter van de planlocatie aan de Dresdenweg. Het betreft hier een bedrijf in categorie B1 van de staat van functiemenging. Dat is tevens de maximale categorie die is toegestaan op deze locatie. Hiervoor geldt zoals hiervoor uitgewerkt dat de eisen die gesteld worden vanuit het bouwbesluit voldoende zijn om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Aan de Dresdenweg 14 bevindt zich op circa 30 meter afstand autobedrijf Dick van der Kaaij. Het betreft hier een bedrijf voor de in- en verkoop van auto's met een reparatiewerkplaats. Het betreft een bedrijf in categorie B1. Daarmee is zij niet beperkend voor de ontwikkeling.

Op de hoek van de Dresdenweg met de Van der Horstweg bevindt zich een bedrijfsverzamelgebouw met diverse bedrijvigheid. De maximaal toegestane categorie bedrijvigheid in dit pand betreft categorie B1. Hierdoor is het bedrijfsgebouw niet beperkend voor de ontwikkeling.

Op de hoek van de Dresdenweg met de Zandvlietweg bevindt zich op circa 65 meter een kinderdagverblijf. Voor een kinderdagverblijf geldt een milieucategorie van 2 met een richtafstand van 30 meter in rustig gebied. Aangezien het hier het gebiedstype gemengd betreft mag deze afstand met een stap verkleint worden. De planlocatie ligt op een grotere afstand dan 10 meter van het kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf is daarmee niet beperkend voor de ontwikkeling.

Aan de overzijde van de Dresdenweg ten opzichte van het kinderdagverblijf ligt een winkel in woningdecoratie. Deze winkel bevindt zich op circa 60 meter van de planlocatie. Het betreft een locatie waar maximaal bedrijvigheid tot een met categorie B1 is toegestaan. Hierdoor is de bedrijfslocatie niet beperkend voor de woningbouw.

5.2 Overige woningen

Blijkens het vigerend bestemmingsplan zijn alleen aan huis gebonden beroepen en bedrijven toegestaan in zoverre zij geen hinder voor de omgeving veroorzaken. Deze aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven veroorzaken dusdanig weinig hinder en/of overlast dat zij hier als niet relevant voor de nieuwbouw van de woningen gezien kunnen worden.

6 **CONCLUSIES**

6.1 **Algemeen**

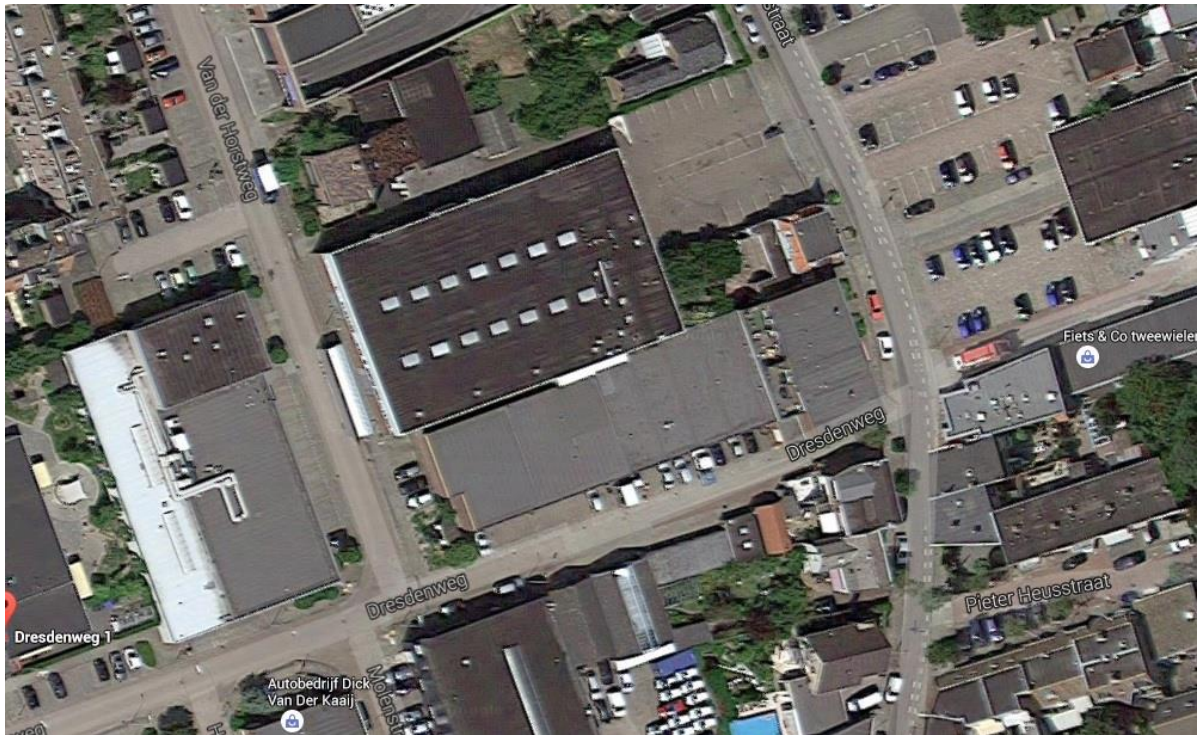
Boele en van Eesteren is voornemens circa 76 appartementen op te richten op de locatie van de voormalige Multimate in 's Gravenzande. De locatie ligt nabij het centrum van 's Gravenzande en wordt omringd door woonbebouwing en kleinschalige bedrijvigheid en winkels. In de directe omgeving bevindt zich geen zware bedrijvigheid. Dit betreft de realisatie van een gevoelige bestemming. In dit onderzoek is beschreven welke milieu- en veiligheidsnormen daaraan verbonden zijn.

6.2 **Milieuzonerings**

Uit het onderzoek blijkt dat er geen beperkende milieuzonering voor de oprichting van de woningen geldt. Hierdoor zijn er geen beperkingen aan het oprichten van de woningen uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonerings.

BIJLAGE 1

PROJECTGEBIED



Bestaande situatie projectgebied

