



Bedrijven en milieuzonering

Bestemmingsplan Liermolen/Molensloot te De Lier

projectnummer 0410064.00
concept revisie 01
3 maart 2017

Bedrijven en milieuzonering

Bestemmingsplan Liermolen/Molensloot te De Lier

projectnummer 0410064.00
concept revisie 01
3 maart 2017

Auteurs

Stephan Hammink

Opdrachtgever

BPD ontwikkeling B.V. - Regio Zuid-West
Postbus 75
2600 AB Delft

datum vrijgave	beschrijving revisie 01	goedkeuring	vrijgave
3-3-2017	Concept	S. Hammink	J. Officier

Inhoudsopgave

		Blz.
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Methode	3
2	VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering	4
3	Inventarisatie bedrijven en milieuzonering	5
3.1	Glastuinbouw	5
3.2	Bedrijventerrein Lierweg	5
3.3	Bedrijven in plangebied	7
3.4	Omgevingstype	7
4	Conclusie	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

BPD Ontwikkeling B.V. staat samen met de gemeente voor de opgave om de nieuwbouwlocatie 'Liermolen-Molensloot' in De Lier te ontwikkelen. Het gebied bestaat uit twee deelgebieden, te weten Liermolen (fase 1) met circa 350 woningen en Molensloot (fase 2) met circa 550 woningen.

Langs de Blankervaart wordt in deelgebied Molensloot de Oostelijke Randweg aangelegd, die de verbinding vormt tussen de N223 en de N222 (Veilingroute). Voor deze weg, in combinatie met een ecologische hoofdstructuur, doorloopt de gemeente een aparte bestemmingsplanprocedure. De gemeentelijk is verantwoordelijk voor de integrale ontwikkeling en realisatie van deze randweg.

In onderstaande figuur zijn de deelgebieden Liermolen en Molensloot met de Oostelijke Randweg weergegeven. Het projectgebied ligt aan de Oostkant van de kern De Lier. Ten noorden grenst het projectgebied aan de ontsluitingsweg Veilingweg met daaraan diverse grootschalige glastuinbouwbedrijven. Ten oosten vormt de Blakervaart, met aan de overzijde ook grootschalige glastuinbouwbedrijven, de grens. Ten zuiden, met tussenligging van de Lee of Lierwatering, is bedrijventerrein Lierweg gelegen met diverse burger- en bedrijfswoningen. In het westen vormt woningbouw de hoofd functie. Aan de oostkant is een nieuwe Oostelijke Randweg gepland.



Figuur 1.1 Luchtfoto met projectgebied

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor het project is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Ten behoeve van deze procedure dient een onderzoek Bedrijven en milieuzonering verricht te worden

1.2 Methode

Aan de hand van de VNG-Uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is bepaald in hoeverre het plangebied wordt beïnvloed door bedrijfsactiviteiten in en rond het plangebied. Dit is gedaan op basis van de in de VNG-uitgave opgenomen richtafstanden die tussen bedrijfsactiviteiten en woningen moeten worden aangehouden. Hierbij is niet alleen gekeken naar de bestaande situatie, maar vooral ook naar de maximale planologische situatie.

2 VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering

Woningen zijn ‘milieugevoelig objecten’ en een ‘kwetsbaar objecten’. Hiervoor gelden milieu- en veiligheidsafstanden ten opzichte van installaties, voorzieningen en / of inrichtingen, die onder de Wet milieubeheer vallen. Voor het oprichten van woningen dient bepaald te worden of deze in een milieuzone liggen van omliggende bedrijven. 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 relatie tot het omgevingstype en voor het inpassen van gevoelige functies nabij bedrijven. Deze afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De twee omgevingstypes die de VNG hanteert zijn:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied:
 “Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stille gebied of een natuurgebied.”
- Gemengd gebied:
 “Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het omgevingstype wordt bepaald door het (soort) gebied waarin de locatie zich bevindt en niet door de locatie zelf.

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

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
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

3 Inventarisatie bedrijven en milieuzonering

3.1 Glastuinbouw

Ten noorden en oosten van het projectgebied liggen binnen het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland enkele glastuinbouwbedrijven. In de VNG-Uitgave (2009) geldt voor glastuinbouwbedrijven (categorie 2) een toetsafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Bij een gemengd gebied, mag deze richtafstand met 1 stap worden teruggebracht naar 10 meter.

In het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Westland is bepaald, dat de afstand van een wkk-installatie en een (natte) koeltoren tot het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw van een woning, niet zijnde de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf, minimaal 65 meter moet bedragen. Aangezien dergelijke installaties binnen het gehele bestemmingsvlak 'Agrarisch – glastuinbouw' geplaatst mogen worden, dient de 65 meter vanaf de grens gemeten te worden. Op enkele punten vormen bestaande woningen, dan wel planologisch vastgestelde woningen, een belemmering (van 65 meter) voor plaatsing van een installatie op/nabij het bestemmingsvlak 'Agrarisch – glastuinbouw'. Hierbij dient rondom de woningen een contour van 65 meter richting de glastuinbouwbedrijven aangehouden te worden voor plaatsing van een installatie buiten deze contour.

3.2 Bedrijventerrein Lierweg

Ten zuiden van het projectgebied, aan de andere kant van de Lee of Lierwatering ligt bedrijventerrein Lierweg. Op basis van het daar geldende bestemmingsplan Kern De Lier zijn voor het bedrijventerrein een drietal functieaanduidingen te onderscheiden:

1. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2;
2. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1;
3. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2.

Daarnaast is op sommige bedrijfspercelen aanvullend nog een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3 tot en met 7' opgenomen.

aanduiding	SBI-code	uit ten hoogste milieucategorie
specifieke vorm van bedrijf - 3	2852.1	3.2
specifieke vorm van bedrijf - 4	5154.2	3.1
specifieke vorm van bedrijf - 5	5020.4	3.1
specifieke vorm van bedrijf - 6	45.0	3.2
specifieke vorm van bedrijf - 7	014.1	3.1

Aangezien op niet ieder bedrijfsperceel dezelfde milieucategorie is toegestaan, is in navolgende figuren met een drietal kleuren aangeven welke maximale richtafstand geldt ten opzichte van een rustige woonomgeving en ten opzichte van een gemengd gebied.



Figuur 3.1 Richtafstanden behorende bij Bedrijventerrein Lierweg t.o.v. een rustige woonwijk



Figuur 3.2 Richtafstanden behorende bij Bedrijventerrein Lierweg t.o.v. gemengd gebied

3.3 Bedrijven in plangebied

Binnen het plangebied zijn ook nog enkele bedrijven dan wel bouwwerken aanwezig die een bepaalde hindercontour met zich meebrengen. Het gaat hierbij om het volgende:

- Aan Vreeburchlaan 3 zit een bedrijf waar een maximaal milieucategorie 3.1 is toegestaan.
- Aan de Adrichem 18/18a zit een jachthaven. Op basis van de VNG-brochure geldt voor een jachthaven een milieucategorie 3.1.
- Iets ten noorden van de jachthaven zit ook een bedrijf waar een maximale milieucategorie 3.1 is toegestaan. Hierbij geldt een minimum afstand van 50 meter

Voor deze milieucategorie geldt ten opzichte van een rustige woonwijk een minimum afstand van 50 meter en in een gemengd gebied een afstand van 30 meter.

Bij het bepalen van de contouren is uitgegaan van de bestemmingsgrenzen uit het vigerende bestemmingsplan. Er is geen rekening gehouden met de invloed van aanwezig bestaande woningen op de bedrijfsvoering / de milieucontour. Uit jurisprudentie kan immers worden afgeleid dat wanneer nieuwe bebouwing in de contour wordt gebouwd de aanwezigheid van tussenliggende bestaande milieugevoelige objecten niet automatisch betekent, dat er ter plaatse van de nieuwbouw een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

3.4 Omgevingstype

In deze paragraaf wordt gemotiveerd als welk omgevinstype het plangebied wordt beschouwd, als 'rustige woonwijk' of als 'gemengd gebied'.

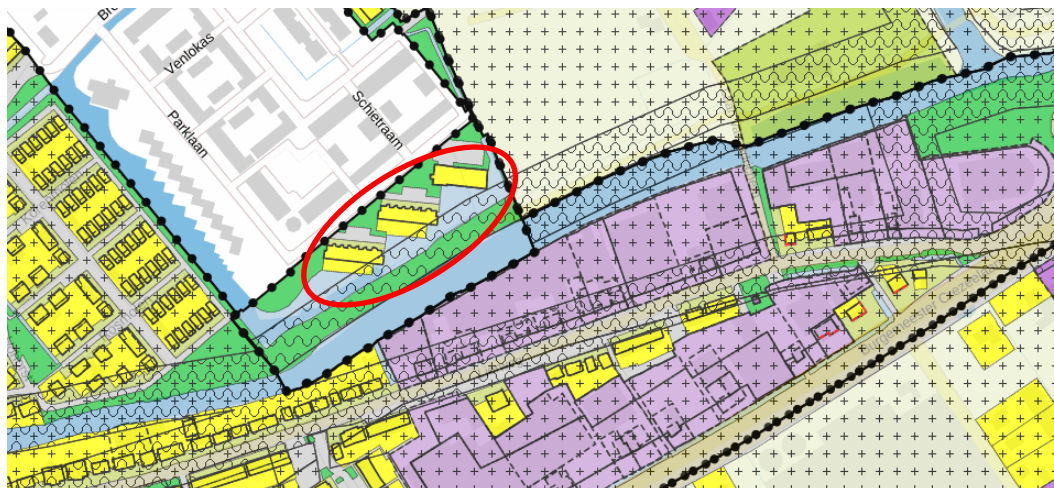
Het noordelijk deel, langs van de Veilingweg, grenst aan hoofdinfrastructuur met in de directe omgeving diverse functies, zoals het bedrijf aan de Vreeburchlaan en agrarische bedrijven. Dit noordelijk deel van het geprojecteerde woongebied kan derhalve worden beschouwd als gemengd gebied.

Ten zuiden van het plangebied Liermolen/Molensloot liggen diverse bedrijven op het bedrijventerrein Lierweg. Aan de zuidoostkant bevindt zich direct naast de geprojecteerde woningen de jachthaven en aan de oostkant is een bedrijfsp perceel waar een maximale milieucategorie 3.1 is toegestaan. Met inachtneming van deze aanwezige bedrijven is het standpunt, dat er langs de zuidrand van de geprojecteerde woonwijk sprake is van een gemengd gebied, omdat er direct aan oostkant van de geprojecteerde woningen een jachthaven en een agrarisch aanverwant bedrijf voorkomen en aan de zuidkant een bedrijventerrein ligt met daarbinnen ook reguliere woningen.

Volgens jurisprudentie blijkt, dat bij het bepalen van het omgevingstype gekeken dient te worden naar de omgeving (ABRvS, 19 juli 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN2587). Dit volgt ook uit de volgende uitspraken van de Afdeling: ABRvS, ECLI:NL:RVS:2012:BX7128 en ABRvS, 14 december, ECLI:NL:RVS:2016:3309. Het zuidelijk deel van het plangebied kan bovendien worden beschouwd als een overgangsgebied tussen het bedrijventerrein Lierweg en de nieuwe bebouwde kom, wat volgens genoemde jurisprudentie eveneens betekent dat dit deel als gemengd gebied aangeduid kan worden.


Deze redeneerlijn wordt bevestigd door het feit dat de gemeenteraad van gemeente Westland op 25 oktober 2011 het bestemmingsplan Molensloot West heeft vastgesteld, dat woningbouw langs de Lee of Lierwatering (fasen 5AA en 5C van het woningbouwproject Molensloot West)

mogelijk maakt. De ligging van die woonbestemmingen is in onderstaande figuur weergegeven. Deze woningen zouden in de milieucontour liggen van bedrijven aan de zuidkant als het gebied zou zijn beschouwd als een rustige woonwijk.



Zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het projectgebied kan derhalve gezien worden als 'Gemengd gebied'. In dit geval kan de afstand die ten opzichte van de omliggende functies moet worden aangehouden met 1 afstandstap worden beperkt. Het overige deel van het plangebied wordt getypeerd als een rustige woonwijk



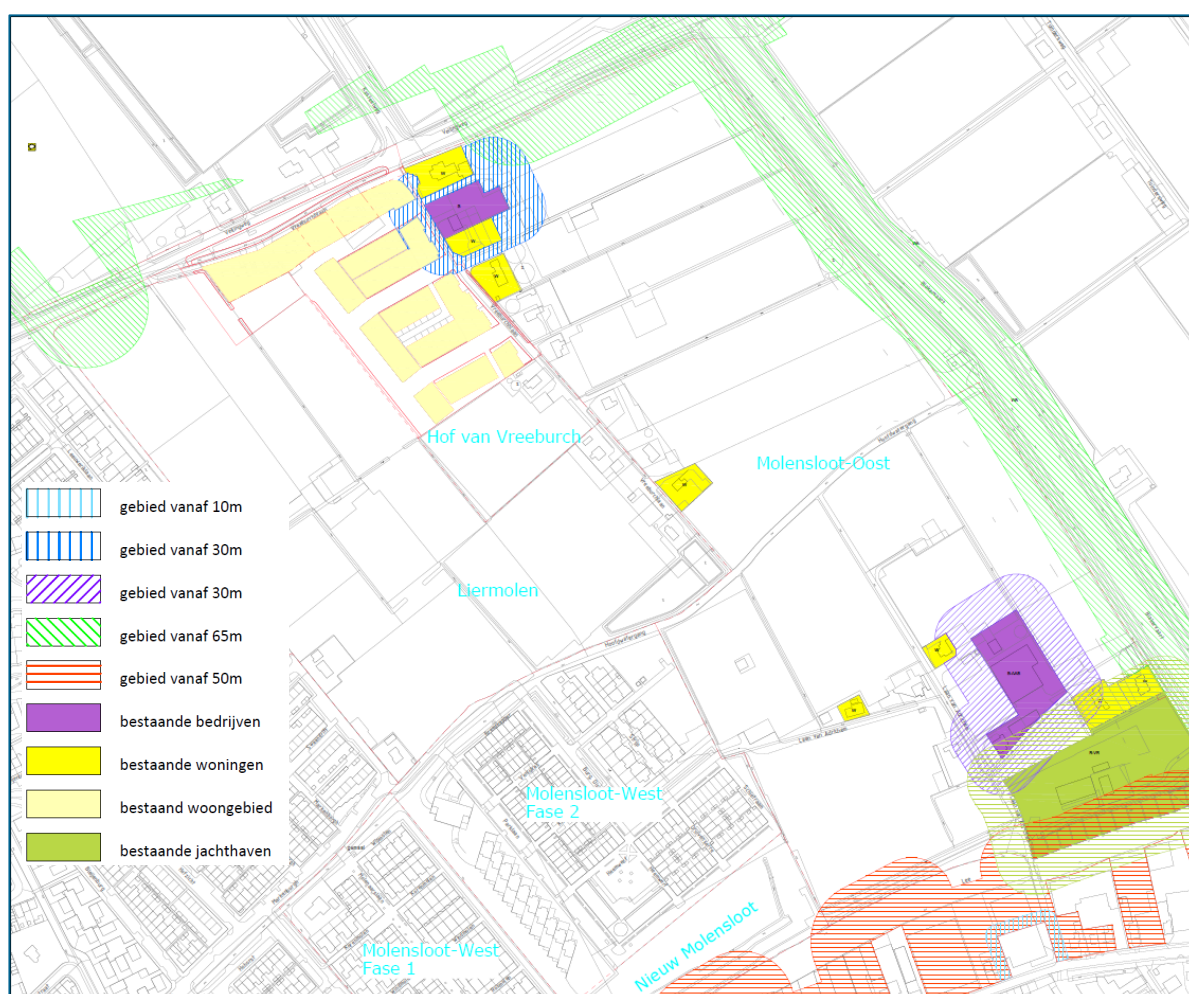
 Gemengd gebied

4 Conclusie

Op basis van bovenstaande inventarisatie en omgevingstype is een kaart opgesteld, waarin de diverse milieucontouren van bedrijventerrein Lierweg, de glastuinbouwbedrijven buiten het plangebied en de bedrijven in het plangebied zijn ingetekend. Bij het opstellen van de kaart en het intekenen van de contouren is uitgegaan van een maximale planologische invulling van de vigerende bestemmingen. Wanneer buiten de aangegeven contouren woningen worden geprojecteerd kan er van worden uitgegaan, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de bestaande glastuinbouwbedrijven inclusief silo's binnen het plangebied verdwijnen.

Onderstaande kaart vormt de basis voor het inpassen van de woningen in het projectgebied.



Figuur 4.1 Milieucontourenkaart bedrijven en milieuzonering

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Zutphenseweg 31D
7418 AH DEVENTER
Postbus 321
7400 AH DEVENTER
T. 06 22 99 03 12
E. stephan.hammink@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.