NOTITIE

Betreft	**Quickscan Bedrijven en Milieuzonering**
Locatie	Maaslandse Zoom
Opdrachtgever	BPD
Contactpersoon	Leo van de Leur
Werknummer	621.147.50
Datum	17 februari 2023

Inleiding

Voor een voormalig agrarisch perceel aan de Hofsingel in Maasland bestaat het voornemen om hier circa 109 woningen te ontwikkelen. Het woningprogramma zal bestaan uit een gevarieerd programma van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. Het plangebied ligt aan de noordoost zijde van Maasland tussen bestaande woningen, een begraafplaats, een school en sportvelden.

Voor het gebied geldt, op basis van het vigerende bestemmingsplan “Kern Maasland 2008” (vastgesteld 19 mei 2009), een agrarische bestemming. Om binnen deze bestemming (nieuwe) woningen mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Voor dergelijke nieuwe situaties dient rekening te worden gehouden met de scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen.

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 de diverse milieuaspecten (geluid, geur, stof en gevaar), de zogenaamde richtafstand. Realisatie van woningen binnen deze richtafstand is alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd én dat het bestaande bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering wordt geschaad ten gevolge van de ontwikkeling.

Situering

Het plangebied is gelegen in Maasland, binnen de gemeente Midden-Delfland. Het plangebied wordt, in globale zin, begrensd door:

- een begraafplaats en onderwijsinstelling aan de noordzijde;
- bestaande woonbebouwing, een braakliggend perceel en sportvelden aan de zuidzijde;
- de Hofsingel aan de westzijde;
- bos en agrarische percelen aan de oostzijde.

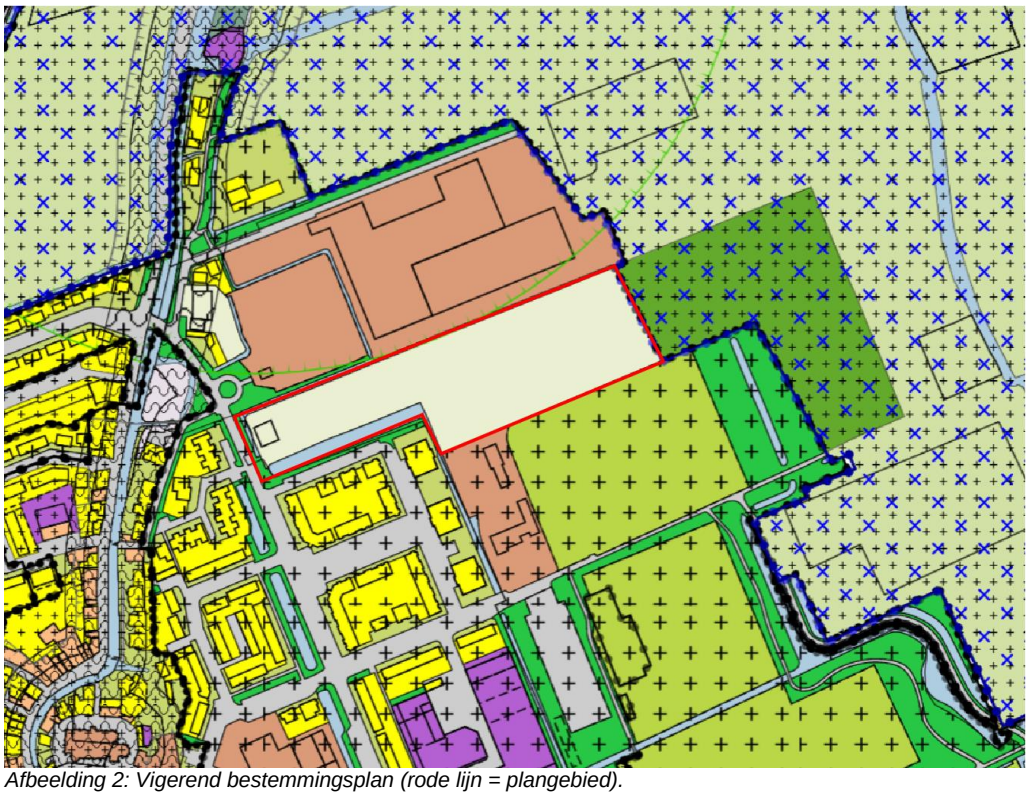
Voor de noord-, oost- en zuidzijde geldt dat het plangebied van de omliggende percelen wordt gescheiden door een watergang.

In afbeelding 1 is de situering van het gebied weergegeven.



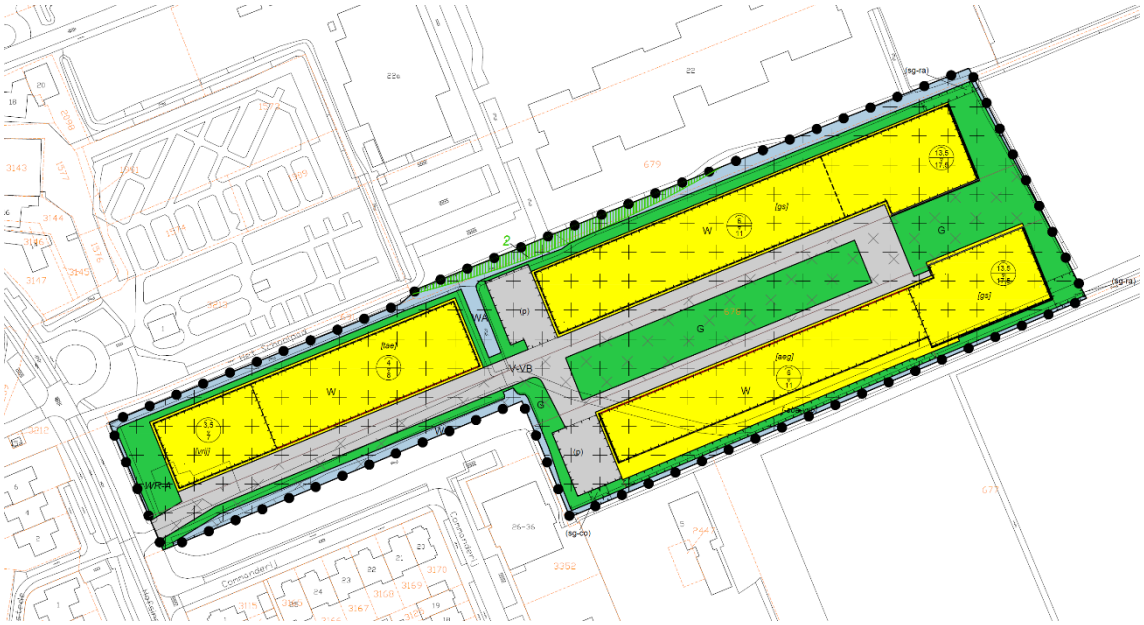
Afbeelding 1: Situering (witte stippellijn = plangebied).

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Kern Maasland’, vastgesteld door de gemeente Midden-Delfland op 19 mei 2009. In dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Water’. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan (rode lijn = plangebied).

In afbeelding 3 is de beoogde planologische invulling van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3: Verbeelding bestemmingsplan 'Maaslandse Zoom' (voorontwerp, juli 2022).

Gebiedstypering

In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen gehanteerd, namelijk het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en het omgevingstype 'gemengd gebied'. In het geval van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden. In de VNG-publicatie zijn de omgevingstypen als volgt gedefinieerd.

Omgevingstype 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 of 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 stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype 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.

In onderhavige situatie is een analyse gemaakt om vast te stellen van welk omgevingstype sprake is. Wel staat vast dat het gebied niet direct langs de hoofdinfrastructuur is gelegen, nu de A20

zich op circa 1,4 km van het plan bevindt en er geen andere hoofdinfrastructuur in de directe omgeving is gelegen. Daarmee concentreert het vraagstuk zich op de vraag in hoeverre sprake is van functiemenging.

In dit kader is het ook relevant om kennis te nemen van de paragraaf over 'Scheiding van functies versus functiemenging' zoals op pagina 25 is opgenomen en waar het volgende staat: *"Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zondermeer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is."*

Wanneer vanuit 'het plangebied van de Maaslandse Zoom en omgeving' naar de omgeving gekeken wordt, valt op dat naast wonen in de directe omgeving ook andere functies aanwezig zijn. Dit betreft de diverse maatschappelijke bestemmingen (school, begraafplaats en het 'braakliggende perceel'), de recreatiebestemming met functieaanduiding veldsport, diverse groenbestemmingen (groen en bos), de agrarische bestemming en op iets grotere afstand diverse bedrijfsbestemmingen. Daarbij wordt opgemerkt dat het niet uitsluitend om wijkgebonden voorzieningen gaat, met name waar het de vestiging van Lentiz en de sportvereniging betreft.

Verder wordt geconstateerd dat het plangebied vanwege de schaal, de stedenbouwkundige structuur en het aantal woningen niet kan worden aangemerkt als een woonwijk en daarom in samenhang met de omgeving moet worden bezien.

Wat betreft de vraag tot hoever de omgeving mag worden meegenomen, wordt onder andere verwezen naar uitspraak 201407319/1/R6 d.d. 25 februari 2015[1] van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin onder rechtsoverweging 4.5 het volgende is overwogen:

4.5. (…) Wat betreft het omgevingstype is van belang dat in de plantoelichting een lijst staat van elf adressen in de omgeving van het plangebied waar bedrijvigheid van milieucategorie 2 of hoger is toegestaan. Anders dan [appellant sub 2] en [appellant sub 1] stellen, heeft de raad het omgevingstype niet alleen op basis van de aangrenzende percelen hoeven te bepalen. De raad heeft de omgeving van het plangebied dan ook terecht aangemerkt als gemengd gebied als bedoeld in de VNG-brochure. Gelet hierop wordt wat betreft het aspect geluidhinder voldaan aan de richtafstanden die in de VNG-brochure voor een ontwikkeling als voorzien in het plangebied worden aanbevolen.

Er kan voor het bepalen van de mate van functiemenging dus naar een groter gebied worden gekeken dan enkel de aangrenzende percelen.

In dit licht kan worden geconstateerd dat de omgeving van het plangebied niet wordt gekenmerkt door een duidelijke functiescheiding, waarbij enkel sprake is van woningen met eventueel

[1] ECLI:NL:RVS:2015:588

wijkgebonden voorzieningen. Hoewel het plangebied aan de west- en zuidwestkant grenst aan het woongebied van Maasland, duiden de verschillende functies in de omgeving (waaronder in ieder geval de school, begraafplaats en sportvelden) op een gebied waar sprake is van een menging van functies.

In een vergelijkbare situatie qua typen functies (bestemmingsplan 'Multifunctionele Accommodatie, Zwammerdam', gemeente Alphen aan den Rijn), heeft de Afdeling in haar uitspraak 202002889/1/R3 en 202001607/1/R3 d.d. 25 mei 2022[2] aangaande de gebiedstypering het volgende overwogen:

24.2. (…) De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat de raad de omgeving van het plangebied ten onrechte heeft aangemerkt als "gemengd gebied". Niet betwist is dat, zoals is vermeld in paragraaf 4.1.1.1 van de plantoelichting, in de omgeving verschillende functies voorkomen, zoals een zorginstelling, een begraafplaats, een taxibedrijf en sportvelden. Dat, zoals [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd, direct ten oosten van het plangebied met name woningen aanwezig zijn, staat niet op gespannen voet met de kwalificatie als "gemengd gebied" zoals omschreven in de VNG-brochure.

Hieruit volgt dat de aanwezigheid van woningen naast verschillende andere (sport- en maatschappelijke) functies, niet afdoet aan een typering als 'gemengd gebied'. Het betreffende plangebied is qua ligging en functies in de omgeving vergelijkbaar met de locatie van Maaslandse Zoom.

Tot slot kan worden opgemerkt dat naar de school en de sportvereniging nader onderzoek is uitgevoerd, met betrekking tot (licht- en) geluidhinder. Zie voor deze afzonderlijke onderzoeken ook de paragraaf 'Toetsing milieubelastende activiteiten'. Daaruit blijkt dat beide functies een dermate geluidbelasting veroorzaken, die redelijkerwijs beter past bij een 'gemengd' dan bij een 'rustig' gebied. De Omgevingsdienst Haaglanden heeft in haar beoordeling (d.d. 20 september 2022) van het onderzoek naar de sportvelden, dan ook geconcludeerd dat het uitgangspunt 'gemengd gebied' acceptabel is met betrekking tot de eerstelijnsbebouwing.

Op grond van het voorgaande is het gebied dan ook als 'gemengd gebied' aan te merken, waarbij een hogere milieubelasting toelaatbaar wordt geacht en de richtafstanden met één afstandsstap verkleind kunnen worden.

Inventarisatie milieubelastende activiteiten

De relevante milieubelastende activiteiten voor voorliggende ontwikkeling zijn aangegeven in afbeelding 4.

[2] ECLI:NL:RVS:2022:1501



Afbeelding 4: Relevante milieubelastende activiteiten rondom het plangebied.

Begraafplaats
Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' valt een begraafplaats onder milieucategorie 1. Bij deze milieucategorie hoort een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied.

Onderwijslocatie
Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Lentiz MBO Maasland. Scholen voor beroeps-, hoger- en overig onderwijs vallen onder milieucategorie 2. Bij deze milieucategorie hoort een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

Sportvelden
De percelen ten zuiden van het plangebied hebben de bestemming 'Sport'. Op basis van de VNG-publicatie valt een 'Veldsportcomplex (met verlichting)' in milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied.

Braakliggend perceel
Ten zuiden van het plangebied bevindt zich daarnaast een braakliggend perceel. Het gebouw op deze locatie werd voorheen gebruikt door harmonievereniging Euterpe en duivenvereniging de Vredesduif. Het noordelijke deel van het perceel (grenzend aan het plangebied) is momenteel in gebruik door de Maaslandse Vogelvereniging. Op het zuidelijke deel (waar voorheen Euterpe gevestigd was) wordt gedacht aan tijdelijke woningbouw voor de opvang van met name vluchtelingen. In het vigerende bestemmingsplan kent het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Hier zijn onder andere onderwijs-, zorg-, religieuze, sociaal-culturele en verenigingsfuncties toegestaan. Het perceel kent twee bouwvlakken. Omdat onbekend is wat de plannen zijn voor deze locatie, is aangesloten bij de categorie 'buurt- en clubhuizen'. Deze categorie valt onder milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Ook andere maatschappelijke functies vallen over het algemeen binnen categorie 2.

Overige bestemmingen in de omgeving
Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich, binnen een groenbestemming, volkstuinen. De VNG-brochure noemt volkstuinen niet specifiek als een mogelijke hinderveroorzakende functie. Er valt wel enige hinder te verwachten. Het plangebied bevindt zich echter op ruim 60 meter afstand van de volkstuinen en wordt van de volkstuinen gescheiden door diverse andere functies. Op grond hiervan wordt geen hinder verwacht van de volkstuinen op de nieuwe woningen.

Verder naar het zuiden, aan het Doelpad 4, is een agrarisch bedrijf aanwezig. Volgens de richtafstanden van de VNG dient er in gemengd gebied 50 meter afstand gehouden te worden tot dit bedrijf. De afstand tussen het plangebied en het bedrijf bedraagt ca. 150 meter. De richtafstand wordt dus ruimschoots gerespecteerd. Voor een agrarisch bedrijf zijn daarnaast de afstanden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij relevant. Voor het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen zijn in paragraaf 3.4.5 van het Activiteitenbesluit regels opgenomen. De grootste afstand tot een geurgevoelig object die in deze paragraaf benoemd wordt bedraagt 100 meter. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn eveneens afstanden opgenomen. Ook hier bedraagt de grootste afstand 100 meter. Nu het plangebied zich op circa 150 meter bevindt, worden deze afstanden ruimschoots gerespecteerd en wordt het bedrijf niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

Tot slot bevindt zich ook aan de Commandeurskade 24 ten noordoosten van het plangebied een agrarisch bedrijf. Op grond van de vigerende bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is hier de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderij en een paardenfokkerij toegestaan. Gemeten vanaf de bestemmingsgrens wordt de richtafstand niet geheel behaald. Het bouwvlak, waarbinnen gebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf mogelijk zijn, bevindt zich op circa 75 m afstand waarmee de richtafstand van 50 m wel wordt gerespecteerd. In de feitelijke situatie bevinden de stallen en de mestplaat, die maatgevend zijn voor het relevante milieuaspect geur, zich bovendien nog verder noordelijk op het perceel en op meer dan 100 m van het plangebied. Daarmee wordt ook aan de afstanden uit het Activiteitenbesluit voldaan. Aan de zuidkant van het bouwvlak staat de bestaande bedrijfswoning. De gronden tussen de bebouwing en het plangebied zijn in gebruik als agrarisch grasland.

Toetsing milieubelastende activiteiten

Vanuit de onderwijslocatie, de sportvelden en het braakliggend perceel zijn de richtafstanden uitgezet, waarbij uitgegaan is van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In afbeelding 5 zijn de richtafstanden weergegeven.



Afbeelding 5: Richtafstanden die reiken tot in het plangebied.

Begraafplaats

Omdat de richtafstand vanuit de begraafplaats 0 meter bedraagt en daarmee buiten het plangebied blijft, is deze niet weergegeven. Omdat de richtafstand gerespecteerd wordt, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Onderwijslocatie

De richtafstand van de onderwijslocatie reikt tot over het plangebied. Zoals echter uit de verbeelding, zoals weergegeven in *afbeelding 3* blijkt, zijn aan de noordzijde van het plangebied de bestemmingen 'Water' en 'Groen' voorzien. Binnen deze bestemmingen zijn geen milieugevoelige functies toegestaan. De afstand van de bestemming 'Maatschappelijk' tot de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 10 meter, waarmee de richtafstand gerespecteerd wordt en nader onderzoek in principe niet noodzakelijk is.

Desondanks heeft KuiperCompagnons in relatie tot de onderwijslocatie een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel hiervan was het bepalen en beoordelen van de optredende geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten van de school ter plaatse van het plangebied. De onderzoeksresultaten, conclusies en mogelijkheden voor maatregelen zijn gepresenteerd in het rapport *'Akoestisch onderzoek Lentiz Maasland'* d.d. 17 februari 2023[3]. Uit het onderzoek blijkt onder welke voorwaarden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Sportvelden

De nieuwe woonbestemming bevindt zich binnen de richtafstand van de sportvelden. Dit betekent dat de nieuwe woningen alleen mogen worden gerealiseerd, wanneer uit nader onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden bewerkstelligd.

[3] KuiperCompagnons (17 februari 2023) *Akoestisch onderzoek Lentiz Maasland [kenmerk: 621.147.50]*

Door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. is dit nadere onderzoek uitgevoerd. De bevindingen daarvan zijn gerapporteerd in het rapport '*Maaslandse Zoom. Onderzoek naar geluid en lichthinder als gevolg van voetbalvereniging MVV '27*' d.d. 28 juli 2022[4].

Braakliggend perceel
De richtafstand van het braakliggende perceel reikt tot over het plangebied. Zoals echter uit de verbeelding, zoals weergegeven in afbeelding 3 blijkt, zijn aan de zuidwestzijde van het plangebied de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' voorzien. Binnen deze bestemmingen zijn geen milieugevoelige functies toegestaan. De afstand van de bestemming 'Maatschappelijk' tot de bestemming 'Wonen' bedraagt minimaal 10 meter, waarmee de richtafstand gerespecteerd wordt en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Voor het bestemmingsplan 'Maaslandse Zoom' is een quickscan met betrekking tot het aspect 'bedrijven en milieuzonering uitgevoerd.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor wat betreft de begraafplaats, het braakliggende perceel en de overige functies in de omgeving de richtafstanden gerespecteerd worden. Deze milieubelastende activiteiten vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de onderwijsfunctie (Lentiz Maasland) ten noorden van het plangebied heeft KuiperCompagnons een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen uit het onderzoek zijn gepresenteerd in het rapport *'Akoestisch onderzoek Lentiz Maasland'* d.d. 17 februari 2023.

De nieuwe woonbestemming bevindt zich binnen de richtafstand van de sportvelden. Dit betekent dat de nieuwe woningen alleen mogen worden gerealiseerd, wanneer uit nader onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden bewerkstelligd. Dit nadere onderzoek is uitgevoerd door DGMR. De bevindingen daarvan zijn gerapporteerd in het rapport '*Maaslandse Zoom. Onderzoek naar geluid en lichthinder als gevolg van voetbalvereniging MVV '27*' d.d. 28 juli 2022.

KuiperCompagnons
Projectverantwoordelijke: ing. V. Okhuijzen
Behandeld door: ir. M.J. van Wijngaarden
Telefoonnummer: 010-4330099

File: j:\621\147\50\3 projectresultaat\bmz\62114750 quickscan bmz maaslandse zoom - 20230217.docm

[4] DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. (28 juli 2022) *Maaslandse Zoom. Onderzoek naar geluid en lichthinder als gevolg van voetbalvereniging MVV '27' [kenmerk: M.2022.0211.00.R001, versie 003]*
NB: In de rapportage van DGMR wordt naar deze quickscan verwezen. De quickscan is sindsdien geactualiseerd. Daar waar wordt verwezen naar de quickscan d.d. 3 mei 2022, kan dit worden gelezen als verwijzing naar deze quickscan d.d. 17 februari 2023.