

ARKEL »

Vlietskade 1509  
4241 WH Arkel

NEER »

Steeg 27  
6086 EJ Neer

NUENEN »

Collse Heide 48  
5674 VN Nuenen

PRINSENBEEK »

Groenstraat 27  
4841 BA Prinsenbeek

RIJKEVOORT »

Veldweg 11  
5447 BH Rijkevoort

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

od205

T.a.v. mevrouw J. Gaasbeek Janzen  
Schiehavenkade 158 - 160  
3024 EZ ROTTERDAM

**Per e-mail** : **judit.gaasbeekjanzen@od205.nl**

Vestiging, datum : Nuenen, 30 oktober 2020

Ons kenmerk : 2002/219/JOW-03.2

Uw kenmerk : -

Behandeld door : Roman Schumacher

Telefoonnummer : 06 53 24 57 08

Gecontroleerd door : Joost Welmers

**Betreft** : **Quickscan bedrijven en milieuzonering Keulseweg 36 te Pijnacker**

Geachte mevrouw Gaasbeek Janzen,

In opdracht van od205 is het aspect bedrijven en milieuzonering beschouwd ten behoeve van het wijzigen van de bestemming en het bouwvlak ten behoeve van de realisatie van maximaal twee nieuwe woningen op de locatie aan de Keulseweg 36 te Pijnacker, gemeente Pijnacker-Nootdorp. Daarnaast wordt beoogd de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal een juridisch-planologische procedure (nieuw bestemmingsplan) worden doorlopen. In dit kader is het aspect bedrijven en milieuzonering beschouwd.



**Figuur 1:** huidige situatie Keulseweg 36 (betrokken percelen rood omljnd)



**Figuur 2:** uitsnede voorontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Pijnacker-Nootdorp 2020 - 2021'

### **Ligging plangebied**

De locatie van het plangebied betreft de kadastrale percelen gemeente Pijnacker, sectie B, nummers 5884 en 5885. De percelen hebben een oppervlakte van circa 9270 m<sup>2</sup>. De locatie is in het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Katwijkerbuurt' van de gemeente Pijnacker-Nootdorp, vastgesteld op 27 november 2014, deels bestemd voor 'Agrarisch' en deels bestemd voor 'Agrarisch-weide'. Het noordelijke gedeelte van het perceel wordt momenteel gebruikt ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Het zuidelijke gedeelte van het perceel wordt momenteel gebruikt als weide en is onbebouwd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen met tuin, een educatief centrum met paarden, (agrarische) graslanden en verschillen bedrijven.

### **Beleidskader**

Elk project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan dient goed onderbouwd te worden. Hierbij dient ook ingegaan te worden op het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. De Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG) heeft een handreiking geschreven om duidelijkheid te geven in welke situaties deze begrippen dienen te worden toegepast en van welke richtafstanden dient te worden uitgegaan.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-uitgave) geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

#### *Werking handreiking op hoofdlijnen*

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 tot 1500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Samengevat dient men als volgt te werk te gaan:

1. bedrijf(s)activiteit indelen in een SBI-code;
2. de hoogste bij de SBI-code behorende richtafstand is bepalend;
3. bepalen van welke omgevingstype er sprake is;
4. de richtafstand met 1 stap verlagen indien sprake is van type 'gemengd gebied'.

#### *Gemotiveerd toepassen*

Soms is niet geheel duidelijk in welke categorie een bepaalde situatie valt. Ook kan een feitelijke situatie significant verschillen als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinderbeperkende maatregelen, de concrete inrichting van het bedrijf en/of de geldende milieuvergunning. De daadwerkelijke milieubelasting kan in dat geval aanzienlijk afwijken van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het bepalen van de standaard richtafstanden. Dit is de reden dat de Afdeling heeft bepaald dat de richtafstanden niet zondermeer overgenomen mogen worden: er dient te worden gemotiveerd waarom welke afstanden gelden (ofwel waarom een situatie in een bepaalde categorie valt) en waarom hier (eventueel) van kan worden afgeweken. Voor een onderzoek naar de milieuzonering kan daarom concreet en gedetailleerd onderzoek naar de feitelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. De handreiking bevat hiervoor een aantal stappenplannen.

#### *'rustige woonwijk/rustig buitengebied' of 'gemengd gebied'*

In een intensief gebruikt gebied met veel functies en "bedrijvigheid" wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft onder andere te maken met acceptatie, gewinning en achtergrondbelasting. De VNG-uitgave hanteert twee omgevingstypen:

1. 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'

*"Een rustige 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 stiltegebied of een natuurgebied."*

## 2. 'gemengd gebied'

*"Een gemengd 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."*

Bij het bepalen van het van toepassing zijnde omgevingstype moet niet gekeken worden naar de locatie zelf, maar naar het (soort) gebied waarin de locatie ligt. Het vigerend bestemmingsplan kwalificeert het gebied als een gemengd gebied in de zin van de VNG-uitgave. De richtafstanden van zowel een 'rustige woonwijk' als van 'gemengd gebied' zijn in navolgende tabel 1 weergegeven.

**Tabel 1: Richtafstanden en omgevingstype**

Milieucategorie	Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

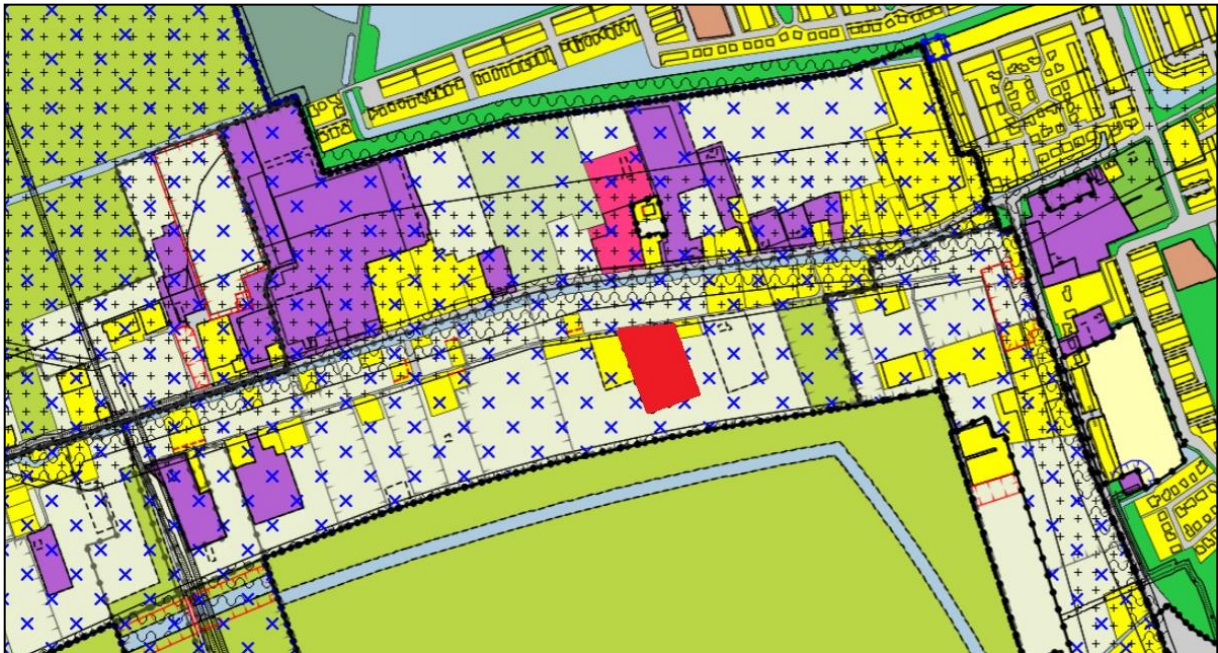
### *Wijze van meten van de richtafstanden*

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een woning (milieugevoelige bestemming) volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, wordt gekeken naar de maximale bouwmogelijkheden.

### **Inventarisatie en toetsing**

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Katwijkerbuurt', vastgesteld op 27 november 2014. Op basis van de verbeelding valt op te maken dat ten westen en oosten van het plangebied meerdere (in het kader van dit onderzoek) relevante bestemmingen toegewezen zijn.





**Figuur 3:** uitsnede plankaarten (betrokken perceel aangeduid met rode vlak)

Op de uitsnede zijn verschillende bedrijven c.q. bestemmingen gelegen die mogelijk van invloed zijn op het plangebied. De roze gekleurde aanduiding geeft een bestemming 'cultuur en ontspanning' aan. De paars gekleurde aanduiding geeft een bedrijfsbestemming aan. De lichtgroen gekleurde aanduiding geeft de bestemming 'Agrarisch – weide' aan. De geel gekleurde aanduiding geeft een woonbestemming aan. In figuur 4 op de volgende pagina zijn de relevante bedrijfsfuncties genummerd.

In onderhavig plangebied is volgens vigerend bestemmingsplan sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gelet op de veelheid aan functies rondom het plangebied en de aanwezigheid van relatief drukke infrastructuur lijkt deze aanname terecht en wordt deze redenering overgenomen in onderhavige rapportage. De VNG-brochure beargumenteert dat voor dit soort gebieden deze stap niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Verdere reducties zijn niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en tegelijkertijd het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

Van een gemengd gebied is al sprake van min of meer milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. 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.

### Bedrijven relevante voor het plangebied

In onderstaande figuur zijn de functies genummerd die relevant zijn voor onderhavig planvoornemen. Deze worden vervolgens beknopt toegelicht.



**Figuur 4:** genummerde functies relevant voor het plangebied, perceel aangeduid met rode vlak.

#### 1. Keulseweg 34

Op deze locatie is een educatief centrum gevestigd waar met paarden gewerkt wordt (genaamd 'Keulseweg'). In het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Katwijkerbuurt' (vastgesteld op 27 november 2014) is de locatie bestemd voor 'Wonen - 1' (noordkant) en 'Agrarisch - weide' (zuidkant). Het terrein heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - educatief centrum'. Uit jurisprudentie volgt dat indien er minder dan 5 paarden worden gehouden, de paardenhouderij als hobbymatig wordt gezien. Bij onderhavig educatief centrum worden 7 paarden gehouden. Derhalve is sprake van een semi-bedrijfsmatige paardenhouderij.

Voor een paardenhouderij beveelt de VNG-brochure voor geur een afstand aan van 50, voor stof en geluid 30 meter. Voor een gemengd gebied geldt derhalve een aan te houden richtafstand van 30 meter. Deze afstanden zijn richtwaarden. Het uitgangspunt hierbij is dat bij het aanhouden van deze afstanden een aangenaam woon- en leefklimaat wordt verondersteld. Opgemerkt dient te worden dat het hierbij niet om een paardenhouderij gaat, maar een bedrijf met paarden. Derhalve betreft de richtafstand van 30 meter een worst-case benadering om een aangenaam woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

In artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit wordt benoemd dat de afstand gemeten wordt tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en het geurgevoelig object. De paarden bevinden zich op het gedeelte van het perceel aangeduid met 'Agrarisch - weide'. Ze verblijven hier 24 uur per dag het gehele jaar buiten. Er bevinden zich op het perceel verschillende plekken met overkappingen waar zij gedurende slecht weer kunnen schuilen. Dit impliceert dat de paarden vrij staan om binnen dit gedeelte van het perceel te staan waar zij willen. Het is derhalve redelijk om het midden van het gedeelte van het perceel met de aanduiding 'Agrarisch - weide' als emissiepunt te beschouwen. Figuur 5 weergeeft de afstand



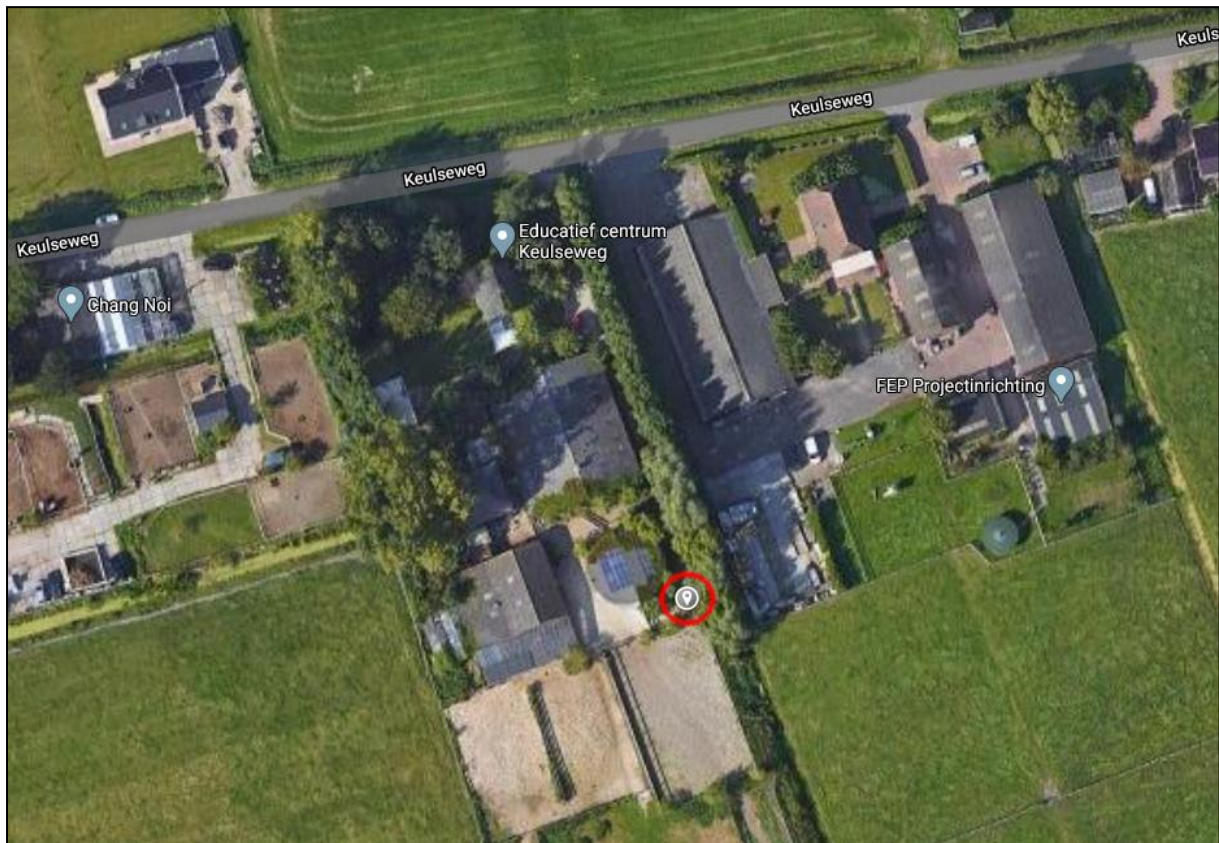
tussen het emissiepunt en het perceel Keulseweg 36. Hieruit blijkt dat maar een klein gedeelte van het perceel gelegen is binnen de aan te houden afstand vanuit het emissiepunt in navolging van het aspect 'geur'. Voor het overgrote gedeelte van het perceel geldt dat deze voldoet aan de aan te houden richtafstand. Binnen dit gedeelte mogen dan ook geurgevoelige objecten gebouwd worden.



**Figuur 5:** Radius van 30 meter vanuit het emissiepunt

Naast het educatief centrum ligt aan de Keulseweg 32 een perceel met de bestemming 'Wonen - 1'. In de al bestaande situatie wordt wonen direct naast het educatief centrum al gefaciliteerd. Hiermee wordt voor onderhavig planvoornemen het aanhouden van deze afstand als redelijk beschouwd. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand met betrekking tot de aanwezige paarden.

Voorts is binnen het plangebied aan de erfgrans een mestopslag gelegen. Deze is groter 3 m<sup>3</sup>, maar kleiner dan 600 m<sup>3</sup>. Figuur 6 weergeeft de ligging van de mestopslag



**Figuur 6:** ligging mestopslag binnen het plangebied

In het Activiteitenbesluit milieubeheer is onder artikel 3.46 opgenomen dat het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen (waaronder mest) plaatsvindt op ten minste 50 meter van een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom gelegen is. De afstanden worden gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde punt van de plaats waar de agrarische bedrijfsstoffen zijn opgeslagen. Dit betekent dat binnen de volgende radius, zoals weergegeven in figuur 7, geen geurgevoelig object gebouwd mag worden.





**Figuur 7:** radius van 50 meter vanuit de mestopslag

Geadviseerd wordt om deze milieuzone planologisch in het bestemmingsplan te waarborgen. Uiteraard zou ook aan andere oplossingen gedacht kunnen worden, zoals het (naar de linkerkant) verplaatsen van de mestbak opdat er voldaan wordt aan de aan te houden afstand van 50 meter. Indien de bouw van de woningen buiten de aan te houden afstand volgende de aanwezigheid van de paarden en de mestopslag (respectievelijk 30 en 50 meter), zoals weergegeven in figuur 5 en 7, wordt voldaan aan de te hanteren richtafstand en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Ten aanzien van het omzetten van de bestaande bedrijfswoning kan worden vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de aanwezige paarden en de mestopslag; deze is buiten de aan te houden afstand gelegen. Het planvoornemen is ten aanzien van de Keulseweg 34 haalbaar in acht nemende het voorgaande.

## 2. Katwijkerlaan 105

Op deze locatie is een sauna/spa genaamd Centre du Lac gevestigd. In het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Katwijkerbuurt' (vastgesteld op 27 november 2014) is de

locatie bestemd voor 'Cultuur en ontspanning'. Het bedrijf valt het beste onder de omschrijving 'overige dienstverlening', 'fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden' en valt hierdoor aan te merken als een milieucategorie 2 bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Het perceel ligt op ruim 90 meter van de sauna/spa af. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

### 3. *Katwijkerlaan 113*

Op deze locatie is aannemersbedrijf 'Meersma Holding B.V.' gevestigd. In het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Katwijkerbuurt' is de locatie bestemd voor 'Bedrijven', met als nadere aanduiding 'bedrijf-4'. Deze aanduiding houdt een toegestane milieucategorie van 1 t/m 3.1 in. Onderhavig bedrijf voorziet in verschillende diensten, zoals groenvoorziening, grond- weg- en waterbouw, beschoeiing en waterwerk, aanleg/reparatie van waterbassins en het verhuur van machines en mensen. Op basis van de diensten valt het bedrijf het best onder de omschrijving 'bouwnijverheid', 'aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.> 1000 m<sup>2</sup>'. Dit valt aan te merken als een milieucategorie 3.1 bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Het plangebied ligt op circa 90 meter van het bedrijfsperceel af. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

### 4. *Keulseweg 40*

Ten oosten van het plangebied bevindt zich aan de Keulseweg 40 een agrarisch loonbedrijf. Het loonbedrijf heeft een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, waarmee het loonbedrijf aangemerkt kan worden als milieucategorie 3.1. Dit behelst een aan te houden richtafstand van 30 meter binnen gemengd gebied. Het bedrijf bevindt zich op 75 meter van de nieuw te bouwen woningen. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

De overige bedrijven / functies liggen op een dermate grote afstand dat deze niet relevant zijn. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan kan worden aan de aan te houden richtafstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies op basis van de VNG-brochure binnen onderhavige planontwikkeling.

## **Conclusie**

In de directe omgeving zijn een aantal bedrijven c.q. bestemmingen gelegen die mogelijk van invloed zijn op het plangebied. Voor de bedrijven / functies gelegen aan de Katwijkerlaan 105, de Katwijkerlaan 113 en de Keulseweg 40 is vastgesteld dat deze geen belemmering vormen voor het planvoornemen. De overige bedrijven / functies (met uitzondering van het educatief centrum gelegen aan de Keulseweg 34) liggen op een dermate grote afstand dat deze niet relevant zijn

Voor het educatief centrum (welke paarden houdt) geldt dat aan de richtafstanden volgende de het houden van paarden wordt voldaan; enkel een klein gedeelte van het perceel valt binnen de aan te houden afstand van 30 meter. Hier worden geen geurgevoelige objecten beoogd. Ten aanzien van de mestopslag geldt wel dat een groot gedeelte van het perceel waar de woningen worden voorzien valt binnen de aan te houden afstand van 50 meter (zie figuur 7). Geadviseerd wordt om deze milieuzone planologisch in het bestemmingsplan te waarborgen. Uiteraard zou ook aan andere oplossingen gedacht kunnen worden, zoals het (naar de linkerkant) verplaatsen van de mestopslag opdat er voldaan wordt aan de aan te houden afstand van 50 meter. Indien de bouw van de woningen buiten de aan te houden afstand volgende de aanwezigheid van de paarden en de

mestopslag (respectievelijk 30 en 50 meter), zoals weergegeven in figuur 5 en 7, wordt voldaan aan de te hanteren richtafstand en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Ten aanzien van het omzetten van de bestaande bedrijfswoning kan worden vastgesteld dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de aanwezige paarden en de mestopslag; deze is buiten de aan te houden afstand(en) gelegen.

Het bovenstaande in acht nemende, vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen realisatie van twee nieuwe woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Keulseweg 36 te Pijnacker,

Wij gaan ervan uit u hiermee op passende wijze van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

**Tritium Advies B.V.**

drs. R. Schumacher  
Projectleider ruimtelijke ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies.