

Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: EB4 BV
van: SAB
kenmerk: 200237
datum: 9 september 2021
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Edisonbaan 4 te Nieuwegein

Inleiding

Op de gronden aan de Edisonbaan 4 te Nieuwegein bevindt zich een leegstaand kantoorgebouw, dat gesloopt zal gaan worden. Het voornemen bestaat om op het perceel 105 woningen en een supermarkt (2.040 m² bvo) te realiseren. In het kader van de te doorlopen planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een '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

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie ontwikkellocatie

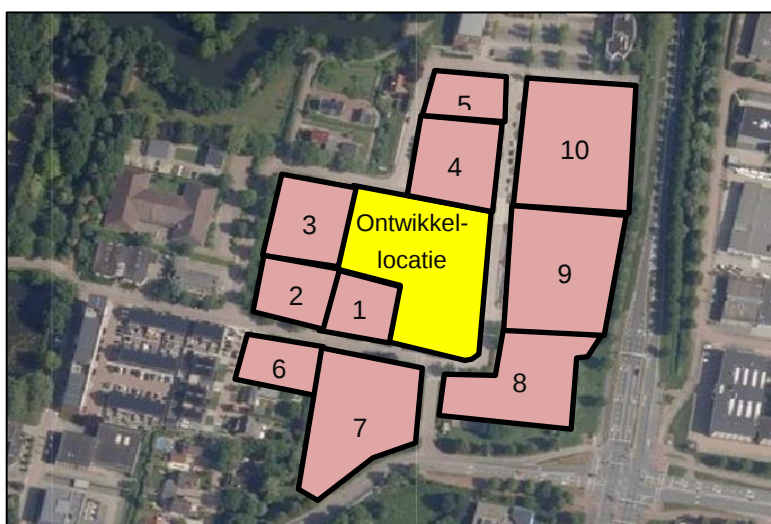
De ontwikkellocatie ligt binnen de bebouwde kom van Nieuwegein in de wijk Rijnhuizen (gelegen op Plettenburg-de Wiers). In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. Zo bevinden zich hier bijvoorbeeld kantoorpanden, bedrijven en woningen. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemenging en kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-brochure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

Het plan voorziet in de realisatie van een supermarkt van 2.040 m² bvo. Een supermarkt betreft een milieuhinderveroorzakende functie behorend tot milieucategorie 1 van de VNG-publicatie. Voor een dergelijke functie gelden geen richtafstanden in gemengd gebied. Ondanks het feit dat in voorliggende situatie voldaan kan worden aan de richtafstanden is algemeen bekend dat supermarktfuncties hinder kunnen veroorzaken tot op grotere afstand. Daarom wordt in voorliggende situatie aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar het aspect geluid in de vorm van een akoestisch onderzoek industrielawaai.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnterpreteerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies.



De ontwikkellocatie (globaal in geel weergegeven) en omliggende (kantoor)functies (Bron: PDOK Viewer, bewerking SAB).

Kantoor (roze)

De ontwikkellocatie wordt vrijwel geheel omsloten door kantoorfuncties. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Plettenburg-De Wiers 2009' zijn deze gronden bestemd voor de bestemming 'Kantoor'. Deze bestemming voorziet in kantoren, opleidingsinstituten, onderzoeksinstituten en laboratoria. Ook is horeca in de categorie 1a, 1b en 1c van de Staat van Horeca-activiteiten juridisch-planologisch gezien toegestaan op de percelen. Daarnaast is het perceel aan de Edisonbaan 8 (in de voorgaande kaart weergegeven door het nummer '1') voorzien van de functieaanduiding 'sch'. Deze bestemming voorziet tevens in de aanwezigheid van een schildersbedrijf, voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 3A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Op basis van de VNG-brochure kan een kantoor worden gezien als 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (milieucategorie 1). Ook restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen etc. behoren tot milieucategorie 1 (indien behorend tot categorie 1a, 1b en 1c van de Staat van Horeca-activiteiten). Voor bedrijven in milieucategorie 1 gelden geen richtafstanden in een gemengd gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Wel geldt dat het bestemmingsplan een schildersbedrijf tot en met milieucategorie 3.1 toestaat op het perceel aan de Edisonbaan 8. In de feitelijke situatie is ter plaatse een kantoor van een internetwinkel gesitueerd. Zoals vermeld kan op basis van de VNG-brochure een kantoor worden gezien als 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (milieucategorie 1). Voor een dergelijke functie gelden geen richtafstanden in gemengd gebied. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Ondanks het feit dat in voorliggende situatie voldaan kan worden aan de richtafstanden is algemeen bekend dat supermarktfuncties hinder kunnen veroorzaken tot op grotere afstand. Daarom wordt in voorliggende situatie aanbevolen nader onderzoek uit te voeren naar het aspect geluid in de vorm van een akoestisch onderzoek industrielawaai.

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuzonering in het kader van bestaande bedrijvigheid is hiermee niet noodzakelijk.