

MEMO bedrijven en milieuzonering Maalderij-Ziederij Amstelveen

opdrachtgever: TW/BPD Amstelveen VOF
datum: 1 oktober 2021
projectmedewerker: dhr. R. van den Heuvel | dhr. H. van Arendonk
betreft: Memo bedrijven en milieuzonering Maalderij-Ziederij Amstelveen

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie aan de Maalderij-Ziederij in Amstelveen woningen te realiseren. In totaal voorziet de ontwikkeling in de realisatie van 52 woningen van verschillende types, met name rijwoningen. Op de afbeelding hieronder is de beoogde indeling van het plangebied weergegeven.



Situatietekening beoogde ontwikkeling (bron: Molenaar & Co architecten)

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West', vastgesteld op 18 maart 2015. Op dit moment geldt ter plaatse overwegend de bestemming 'Gemengd 2'. Omdat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan vereist. Hierbij dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de voorliggende memo wordt ingegaan op het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

Door de ligging in de nabijheid van bedrijvigheid dient onderbouwd te worden of er ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens dient onderbouwd te worden of de nabij gelegen bedrijven beperkt worden in de mogelijkheden. In voorliggende memo wordt hier nader op ingegaan.

Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen).

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie aan Maalderij voorziet in de realisatie van 52 woningen. Deze woningen worden in het kader van het aspect milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is onder meer aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-West 2014' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie. In de navolgende tabel zijn de voor deze ontwikkeling belangrijkste bedrijven weergegeven. Vanwege de ligging van het plangebied op een bedrijventerrein en in de nabijheid van diverse bedrijven is hier sprake van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstand voor alle aspecten, behalve gevaar, met één stap verlaagd mag worden.

Activiteit	SBI-2008	Adres	Milieu-categorie	Richtafstand	Afstand tot woningen
Cafetaria (Carel's Cafetaria)	561	Maalderij 4	1	0 m	3 m
Café (Café De Manen/ De Eetkamer)	563	Noorddammerlaan 9	2	10 m	13 m
Tankstation met LPG (BP Amstelveen)	473	Noorddammerlaan 11-13	3.1	30 m	22 m
Rioolgemaal	3700	-	2	10 m	24 m

Carel's Cafetaria

Aan de westzijde van het plangebied, direct aangrenzend aan enkele woningen bevindt zich een cafetaria. De richtafstand is in gemengd gebied 0 m, hier wordt aan voldaan.

Aanvullend is in het geuronderzoek (Tauw, N001-1273284BGJ-V03-bgj-NL, 25 maart 2020) de betreffende cafetaria meegenomen in de overwegingen. In dit onderzoek wordt beargumenteerd dat om overlast van de snackbar te voorkomen de afzuiginstallatie dient te voldoen aan het Activiteitenbesluit met betrekking tot de geurcontour. Er worden twee opties genoemd om dit te realiseren:

1. een schoorsteen die minimaal 2 meter boven de daklijn van de nieuwbouw woningen uitsteekt, welke zich binnen 30 meter vanaf de bron bevindt;
2. de afzuiginstallatie dient te zijn voorzien van een ontgeuringsinstallatie.

Dit komt nader aan bod in het kader van de Omgevingsvergunningen.

Café De Manen/ De Eetkamer

Dit café ligt direct ten noorden van het plangebied, waarbij de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen circa 13 m bedraagt. Daarmee wordt aan de richtafstand voldaan.

Tankstation met LPG (BP Amstelveen)

Aan de Noordammerlaan bevindt zich een tankstation met LPG. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst met de eigenaar van het LPG-vulpunt dat de uitgifte van LPG beëindigd zal worden. Hierdoor zal het tankstation binnen milieucategorie 2 vallen. Dit betekent dat de richtafstand in gemengd gebied 10 m bedraagt. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Hierbij is het overigens wel van belang dat de 'veiligheidszone lpg' definitief wordt verwijderd uit het bestemmingsplan.

Rioolgemaal

Direct ten westen van het plangebied bevindt zich een rioolgemaal. Er wordt voldaan aan de richtafstand in gemengd gebied van 10 m.

Aanvullend is een onderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting van dit rioolgemaal (Tauw, N001-1273284BGJ-V03-bgj-NL, 25 maart 2020). Uit dit onderzoek blijkt dat de geurbelasting van het rioolgemaal op de dichtstbijzijnde geplande woningen voldoet aan de grenswaarden uit het geurbeleid van de provincie Noord-Holland. Het rioolpomp(gemaal) vormt daarom geen belemmering.

Overige bedrijven

In het geldende bestemmingsplan zijn nabij het plangebied binnen de bestemming 'Gemengd – 2' bedrijven uit milieucategorieën 1 en 2 mogelijk, alsmede sport, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en perifere detailhandel. Deze zijn in de directe omgeving niet hoger dan categorie 2. Aangezien sprake is van een gemengd gebied, is het in principe voldoende om 10 meter afstand aan te houden tussen een bedrijf en een woning. Hier is met alle woningen rekening mee gehouden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningen op voldoende afstand zijn gelegen van hinderproducerende bronnen waardoor omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun werkzaamheden en dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.