

Quicksan bedrijven en milieuzonering

Bestemmingsplan 'Watergeuskade' (gemeente Leiden)

Van: KuiperCompagnons: Wanne Verweij, Rowan Kool, Mart van Wijngaarden, Femke van Avezaath
Voor: FSD: Fransje Sprunken en Nikander Hartemink
Datum: 28-09-2021
Werknummer: 621.122.90

1. Kader

Richtafstanden en omgevingstype

Om te borgen dat ter plaatse van de toekomstige milieugevoelige functies (woningen) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en te borgen dat bestaande en nieuwe bedrijven in redelijkheid hun bedrijfsvoering uit kunnen oefenen, is een juiste afstemming tussen deze functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieubelastende activiteiten (met de bijbehorende milieuaspecten geluid, geur, gevaar en stof) en milieugevoelige functies. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. In de Nederlandse ruimtelijke ordening is dit een algemeen geaccepteerde en veelvuldig toegepaste sturingsmethode. Bij een ruimtelijke procedure dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met deze richtafstanden. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

FSD Development BV werkt aan de ontwikkeling van het terrein tussen de Trekvljet, de Zoeterwoudseweg, de Veilingkade en de Tomatenstraat in Leiden. Waar nu zes bedrijfspercelen liggen, verschijnen in de toekomst moderne woongebouwen te midden van het groen. Het project heet 'Watergeuskade'.

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Gezien de aanwezigheid van bedrijvigheid aan de noord-, zuid- en westzijde kan het plangebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. In het vigerende bestemmingsplan 'Lammenschansdriehoek' is voor woningen ten westen van de Zoeterwoudseweg ook dit omgevingstype aangehouden. Om deze reden is in deze quickscan uitgegaan van dit omgevingstype. Dit betekent dat één stap soepeler met de richtafstanden mag worden omgegaan.

In onderstaande tabel zijn de (voor deze quickscan relevante) richtafstanden weergegeven. Deze afstand wordt gemeten vanaf de rand van de gevoelige bestemming of het gevoelige object tot de rand van de bestemming van de milieubelastende activiteit. Bij de toetsing hiervan geldt dat indien de richtafstand niet wordt overschreden verdere toetsing in beginsel achterwege kan blijven en de ontwikkeling mogelijk is. Indien de richtafstand wel wordt overschreden is een nader onderzoek (voor het betreffende milieuaspect) of een nadere afweging noodzakelijk.

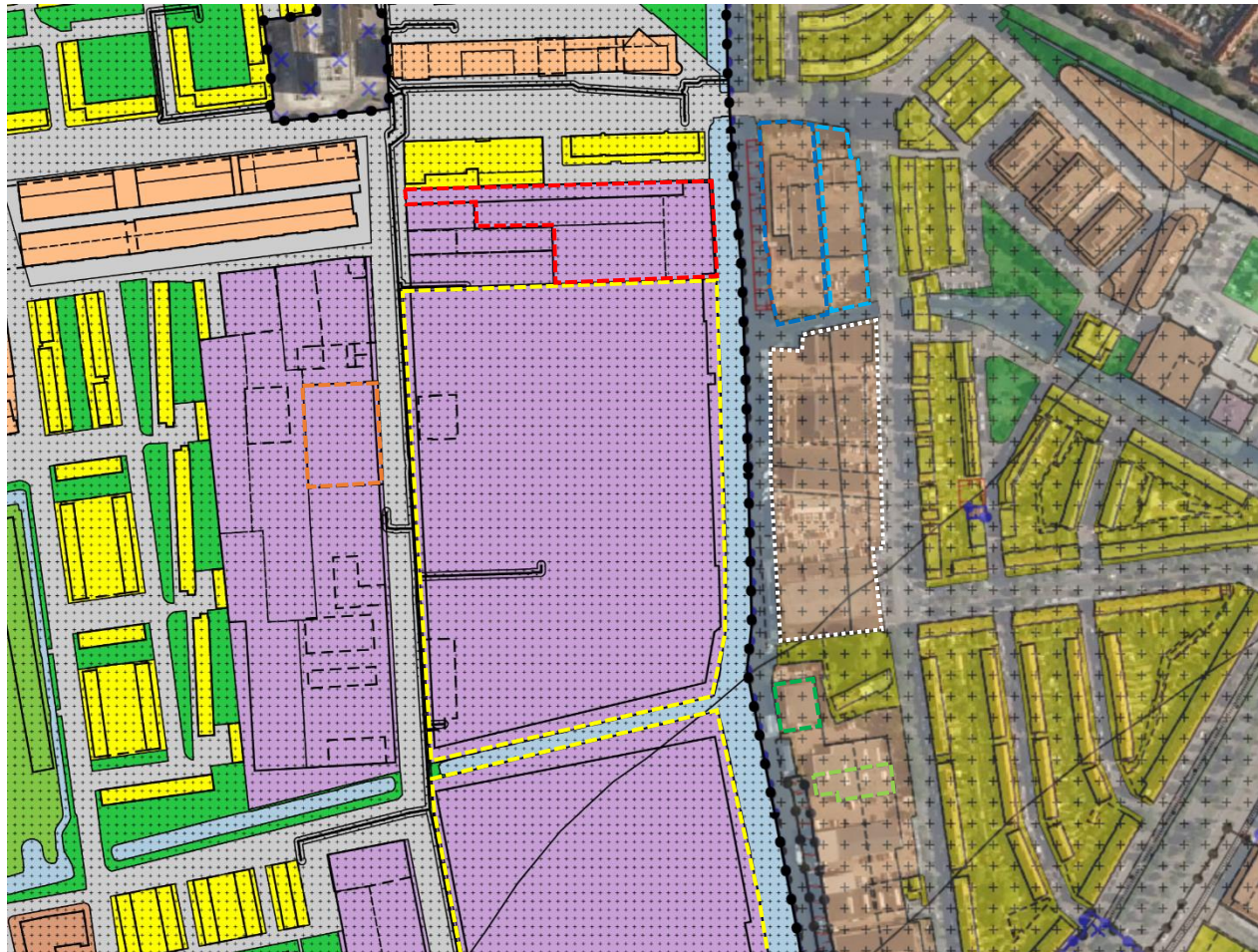
Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m

Tabel 1: Richtafstanden VNG-brochure tot en met milieucategorie 4.2, omgevingstype 'gemengd gebied'.

2. Onderzoek

Overzicht bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende (potentieel) milieubelastende functies aanwezig. Hiervoor gelden op grond van de VNG-brochure bepaalde richtafstanden. Daarnaast zijn in de vigerende bestemmingsplannen verschillende aanduidingen met betrekking tot toegestane bedrijvigheid en milieucategorieën opgenomen. Daarbij gaat het om het bestemmingsplan 'Lammenschansdriehoek' ter plaatse van het plangebied en 'Zuidwest' ten westen van het plangebied (overzijde van de Trekvljet). Afbeelding 1 geeft een overzicht van de (mogelijk) relevante bestemmingen en aanduidingen in de omgeving van het plangebied. Per bestemming zal hier in het vervolg nader op worden ingegaan. De relevante richtafstanden zijn vervolgens uitgezet in afbeelding 3 en 4.



- = 'bedrijf tot en met categorie 3.2' [50 m]
- = 'brandweerkazerne' [30 m]
- = 'specifieke vorm van bedrijf – zuivelproducten fabriek'
- = 'bedrijf tot en met categorie 3.1' [30 m]
- = 'bedrijf tot en met categorie 2' [10 m]
- = 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsbouwbedrijf' [50 m]
- = 'specifieke vorm van bedrijf – stempel en graveerinrichting' [50 m]

Afbeelding 1: Overzicht vigerende bestemmingsplannen en bestemmingen en aanduidingen in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is wit omlijnd.

Westzijde – aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'

Aan de overzijde van de Trekvljet vigeert het bestemmingsplan 'Zuidwest'. Ter hoogte van voorliggend plangebied is hierin de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. De

richtafstand voor categorie 3.2-bedrijvigheid van 50 m (gemengd gebied) reikt in ieder geval tot in het plangebied. Omdat deze aanduiding ter hoogte van het hele plangebied is opgenomen, vormt de richtafstand een strook (van ca. 20 m) over de gehele lengte van het plangebied.

Omdat deze planologische situatie mogelijk niet aansluit bij de daadwerkelijk aanwezige bedrijvigheid, kan worden ingezoomd op specifieke bedrijven. Van belang hierbij is ook dat in het vigerende bestemmingsplan 'Zuidwest' (artikel 6.4 a) is bepaald dat bedrijven binnen categorie 3.2 slechts zijn toegestaan als de afstand van het bedrijfsperceel tot een perceel waarop een woning aanwezig is dan wel tot de oever van de Trekvlief (zijde Zoeterwoudseweg) minimaal 50 m bedraagt. Dit geldt niet voor bestaande 3.2-bedrijven. Zodoende is nieuwvestiging van bedrijven waarbij niet aan de richtafstand van 50 m tot het plangebied wordt voldaan niet toegestaan, en zijn alleen al aanwezige bedrijven hier relevant. Daarmee lijkt al te zijn voorgesorteerd op de transformatie van voorliggend plangebied.

Door Tauw is in 2019 al een inventarisatie van bedrijvigheid in de omgeving uitgevoerd. Hieruit blijkt dat aan de overzijde van de Trekvlief feitelijk slechts enkele 3.2-bedrijven gevestigd zijn (zie afbeelding 2). Voor de overige feitelijk aanwezige bedrijvigheid binnen de 3.2-aanduiding wordt wel aan de richtafstand (maximaal categorie 3.1 – 30 m) voldaan. De twee 3.2-bedrijven aan de west- en zuidkant van het aanduidingsgebied bevinden zich op respectievelijk 165 en 85 m van het plangebied, waarmee ruim aan de richtafstand van 50 m voldaan wordt. In het midden van het bestemmingsvlak, bevindt zich ter hoogte van het plangebied tevens een 3.2-bedrijf. Het betreft het bedrijf aan de Rooseveltstraat 12a, op het kadastrale perceel 4644. Uitzetten van de richtafstand van 50 m rondom het perceel toont aan dat deze afstand deels tot in het plangebied reikt (zie afbeelding 3). In het onderzoek van Tauw zijn per bedrijf ook richtafstanden voor de afzonderlijke hinderaspecten (geluid, geur, gevaar, stof) uitgezet. Hieruit blijkt dat de geluidscontour van het bedrijf aan de Rooseveltstraat 12a als enige afstand deels binnen het plangebied valt. Dit vormt dan ook een aandachtspunt, waar verderop nader op ingegaan wordt (zie **Richtafstandenkaart**).



Afbeelding 2: Overzicht bedrijvigheid onderverdeeld naar milieucategorieën (Tauw, 2019) (het plangebied is globaal blauw omkaderd).

Westzijde – aanduiding ‘zuivelproducten fabriek’

Ten westen van de Rooseveltstraat bevindt zich de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – zuivelproducten fabriek’. Hier is op grond van het bestemmingsplan ‘Zuidwest’ een ‘fabriek inzake zuivelproducten’ toegestaan. In de toelichting is benoemd dat het gaat om de activiteit ‘zuivelproducten fabrieken < 55.000 t/j’, met milieucategorie 3.2 (Rooseveltstraat 37-39). Ook in de inventarisatie van Tauw is het aangemerkt als een 3.2-bedrijf. Omdat op deze gronden in principe bedrijvigheid tot en met categorie 2 is toegestaan, is hier middels de functieaanduiding voorzien in een maatwerkbestemming voor een bestaande situatie. Met een afstand van ca. 250 m tot het plangebied wordt ruimschoots aan de richtafstand voor categorie 3.2 (50 m) voldaan.

Hoewel de categorie 3.2 niet expliciet in de regels is vastgelegd, wordt met deze afstand zelfs voldaan aan de richtafstand voor categorie 4.2 – de theoretisch maximaal mogelijke categorie voor een zuivelproductenfabriek op een niet gezonde industrieterrein. Bovendien zijn op kortere afstand aan de westkant ook al woningen aanwezig.

Noordwestzijde – verschillende aanduidingen

Ten noorden van de 3.2-aanduiding is de functieaanduiding ‘brandweerkazerne’ opgenomen. Op grond van de VNG-lijst en Staat van bedrijfsactiviteiten betreft dit een 3.1-inrichting. In afwijking van de binnen de bestemming maximaal toegestane categorie 2, is hiervoor een maatwerkbestemming toegekend. De bijbehorende richtafstand van 30 m reikt niet tot in het plangebied (> 50 m). Vrijwel direct aangrenzend aan de noordkant liggen bovendien ook al woningen. Dit vormt zodoende geen belemmering.

Ten westen van de brandweerkazerne bevinden zich de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – autoschade herstelbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – laboratorium'. Autoplaatwerkerijen zijn in de VNG-lijst opgenomen als categorie 3.2; laboratoria zijn niet benoemd. Uit de inventarisatie van Tauw blijkt dat het hier gaat om maximaal categorie 3.1-bedrijven. Ook hier gaat het dus om maatwerkaanduidingen in afwijking van de algemene bestemming. Gezien de ruime afstand tot het plangebied (> 140 m), de tussenliggende bedrijvigheid en de woningen op kortere afstand aan de noordkant levert dit geen belemmeringen op.

Noordzijde – bestemming 'Gemengd – 1'

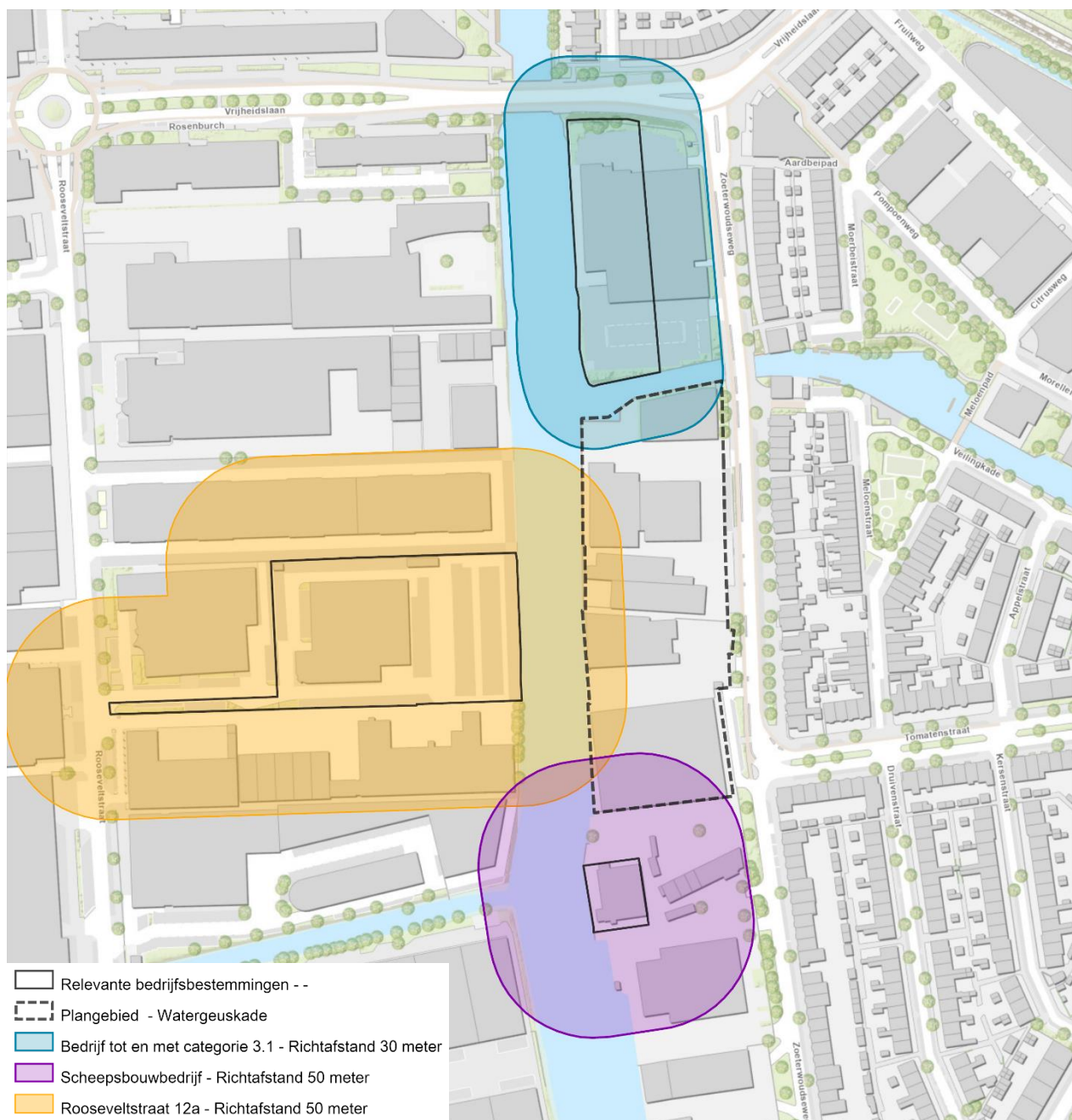
De gronden ten noorden van het plangebied zijn in het bestemmingsplan 'Lammenschansdriehoek' bestemd als 'Gemengd – 1'. Aan het westelijk deel is de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' toegekend, aan het oostelijk deel 'bedrijf tot en met categorie 2'. De richtafstand voor categorie 2 (10 m) reikt niet tot in het plangebied, de richtafstand voor categorie 3.1 (30 m) wel. Het onderscheid in milieucategorieën lijkt hier puur planologisch te zijn aangebracht als zonering ten opzichte van de woningen aan de oostkant van de Zoeterwoudseweg (in lijn met de vigerende bestemming ter plaatse van het plangebied). In werkelijkheid gaat het hier om één kadastraal perceel (2773). Dit perceel is geheel in gebruik door een bouwmarkt (Praxis), dat geldt als een categorie 2-bedrijf. Desalniettemin vormt dit een aandachtspunt, dat nader zal worden beschouwd (zie **Richtafstandenkaart**).

Zuidzijde – bestemming 'Gemengd – 1', aanduiding 'scheepsbouwbedrijf'

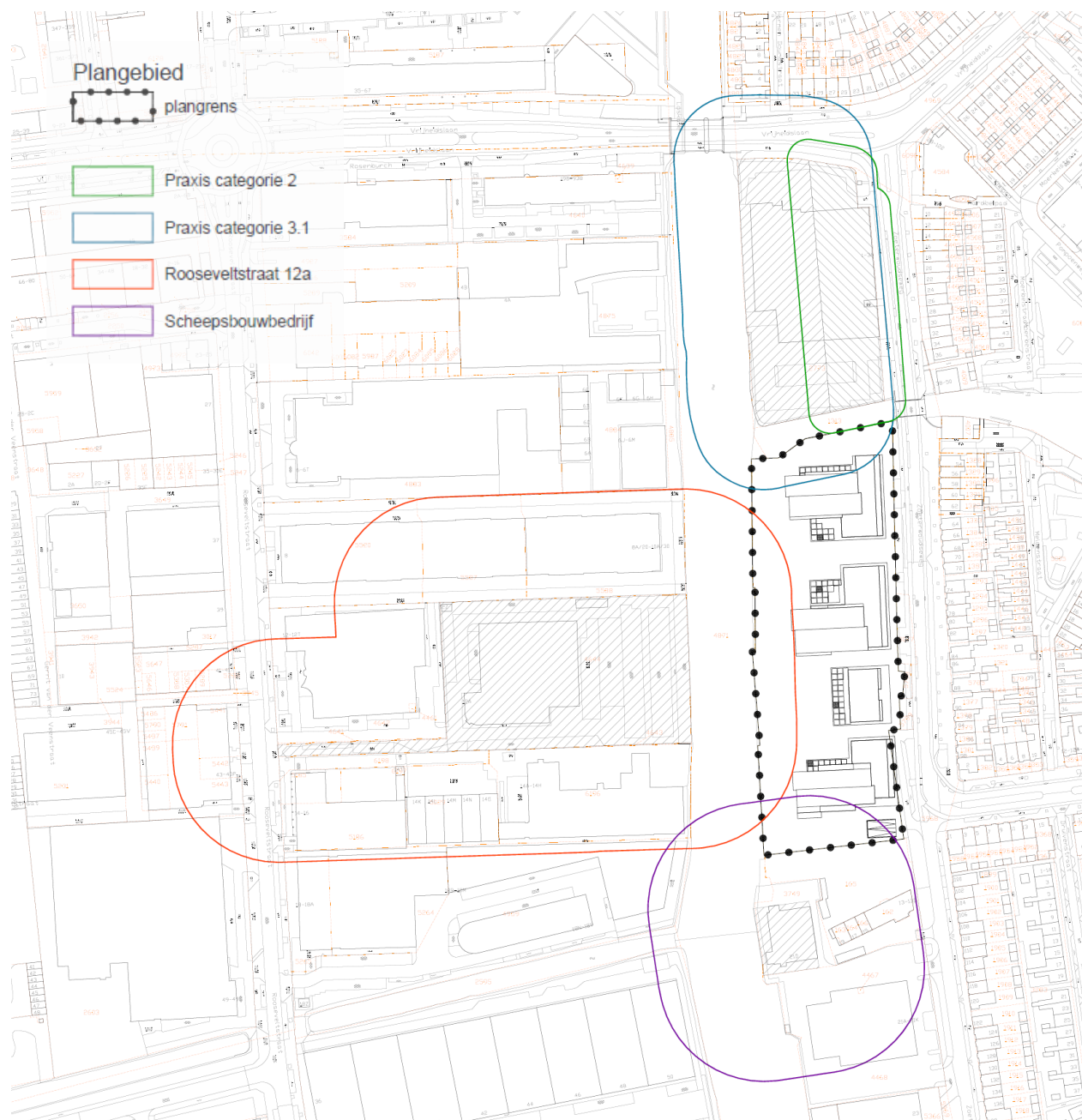
Ten zuiden van het plangebied ligt ook een bestemming 'Gemengd – 1'. Net als aan de noordzijde is hier een zonering opgenomen met aanduidingen voor categorie 2 en 3.1. De bijbehorende richtafstanden reiken niet tot in het plangebied. Daarnaast zijn hierbinnen twee maatwerkaanduidingen opgenomen nabij het plangebied: 'specifieke vorm van bedrijf – scheepsbouwbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – stempel en graveerinrichting'. Uit de toelichting blijkt dat het hier, in afwijking van de onderliggende milieuzonering, gaat om 3.2-inrichtingen. Daarbij is in de toelichting aangegeven dat deze bedrijven formeel niet passen binnen de bestemming (toegestane milieucategorie), maar dat deze door middel van de milieuvergunning / milieuregelgeving zodanig in hun activiteiten zijn beperkt dat hinder naar de omliggende woningen beperkt blijft. Voor de 'stempel en graveerinrichting' wordt aan de richtafstand van 50 m voldaan. In de inventarisatie van Tauw – die actueler is dan het bestemmingsplan – is hier bovendien hooguit een categorie 2-bedrijf aangeduid. De richtafstand vanaf de aanduiding 'scheepsbouwbedrijf' reikt wel tot binnen het plangebied (zie **Richtafstandenkaart**). Dit wordt als aandachtspunt hieronder nader besproken.

Richtafstandenkaart

Op basis van bovenstaande inventarisatie zijn er drie bestemmingen c.q. bedrijven aan te merken als aandachtspunt: het bedrijf aan de Rooseveltstraat 12a, de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' aan de noordzijde en de aanduiding 'scheepsbouwbedrijf' aan de zuidkant. Hiervoor zijn de bijbehorende richtafstanden uitgezet: afbeelding 3 toont deze in de huidige situatie, in afbeelding 4 zijn de contouren over het actuele bouwplan gelegd.



Afbeelding 3: Relevante bedrijvigheid met uitgezette richtafstanden (huidige situatie).



Afbeelding 4: Relevante bedrijvigheid met uitgezette richtafstanden, afgezet tegen het bouwplan.

Uit afbeelding 3 blijkt dat de richtafstand rondom het perceel van het bedrijf aan de Rooseveltstraat 12a over een strook aan de westzijde van het plangebied valt. In het bouwplan voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied wordt met deze richtafstand rekening gehouden, door over de gehele linie de afstand van 50 m aan te houden. Zodoende blijven de nieuwe woningen buiten de contour en wordt de richtafstand gerespecteerd, zoals te zien in afbeelding 4. Daarnaast blijkt ook dat, inzoomend op de feitelijke situatie van het bedrijfsperceel, de bron van de milieuhinder (het bedrijfsgebouw) zich aan de westkant van het perceel bevindt. Aan de kant van de Trekvlies en voorliggend plangebied ligt enkel een parkeerterrein. Gemeten vanaf het bedrijfsgebouw tot aan het plangebied wordt met ca. 80 m ruimschoots aan de richtafstand voldaan. Ook de richtafstand voor een parkeerterrein (categorie 2, 10 m) reikt niet tot in het plangebied.

Voor het perceel ten noorden van het plangebied, reikt alleen de richtafstand voor het westelijke deel (categorie 3.1, 30 m) gedeeltelijk tot in het plangebied. Zoals geconstateerd betreft het hier feitelijk één kadastraal perceel, waarop enkel planologisch middels functieaanduidingen een zonering is aangebracht ten opzichte van de woningen aan de oostzijde. Het kadastrale perceel 2773 is geheel in gebruik door een bouwmarkt (Praxis). Een bouwmarkt wordt geclassificeerd als categorie 2-bedrijf; aan de richtafstand van 10 m wordt voldaan. Bovendien wordt op deze gronden eveneens een transformatie voorzien, waarbij hier studentenwoningen worden gerealiseerd. Het huurcontract van de Praxis is inmiddels opgezegd, het eigendom is reeds overgegaan naar DUO. Sloop van de bebouwing staat gepland voor 2023. Omdat hier dus ook woningen gaan komen, is er in de toekomstige situatie geen strijdigheid met richtafstanden te verwachten. Aangezien de bestaande invulling van het perceel feitelijk een categorie 2-bedrijf is, wordt ook in de huidige situatie aan de richtafstand voldaan.

Uit de richtafstandenkaart blijkt dat de richtafstand van de aanduiding 'scheepsbouwbedrijf' aan de zuidkant tot in het plangebied reikt. In het vigerende bestemmingsplan uit 2012 is aangegeven dat deze functieaanduiding is opgenomen ten behoeve van de 'assemblage en verkoop van boten' aan de Zoeterwoudseweg 21d, en dat dit een categorie 3.2-bedrijf betreft. Bij nadere inspectie blijkt dat dit bedrijf hier niet langer gevestigd is, en zich hier momenteel een categorie 2-bedrijf bevindt (In-Zee). Op grond van het bestemmingsplan zijn op deze gronden maximaal categorie 2-bedrijven, en in afwijking daarvan een scheepsbouwbedrijf toegestaan. De aanduiding wordt momenteel al ingeklemd door gevoelige functies: woningen aan de oostkant en woonschepenligplaatsen aan de noordwest- en zuidwestkant (middels aanduidingen). Deze bevinden zich op kortere afstand dan het voorliggende plangebied. De planologische mogelijkheid voor de nieuwvestiging van een scheepsbouwbedrijf (hoger dan categorie 2) wordt door de nabij gelegen woningen dan ook beperkt. De beoogde nieuwbouw van woningen in voorliggend plangebied vormt zodoende geen extra belemmering voor de planologisch toegestane bedrijvigheid.

3. Conclusie

Uit de inventarisatie van de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied blijkt dat er enkele bestemmingen c.q. bedrijven een richtafstand kennen die tot in het plangebied reikt, en daardoor een aandachtspunt vormen. Uit nadere analyse blijkt ofwel dat de betreffende richtafstand niet over het bouwplan valt; ofwel dat in werkelijkheid sprake is van een lagere milieucategorie, waardoor de feitelijke richtafstand niet tot het bouwplan reikt. Ook is in alle gevallen toekomstige bedrijvigheid met hogere milieucategorie uitgesloten of niet reëel. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen, en bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.