

Notitie

betreft: **Woningbouw Geestwater te Lisse
Analyse Bedrijven en Milieuzonering**

datum: 11 augustus 2023

referentie: TKe/TKe/KS/O 16852-3-NO-001

1 Inleiding

In opdracht van Amvest Development Real Estate B.V. is een onderzoek uitgevoerd naar de impact van bestaande of planologisch mogelijke bedrijvigheid in relatie tot de beoogde woningen in het plangebied Geestwater te Lisse. In figuur 1 is de situering van het plangebied weergegeven.

f1 *Situering Geestwater.*



In voorliggende notitie wordt aan de hand van de systematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor de aspecten geluid, geur, gevaar en stof beoordeeld of sprake is van hindercirkels van omliggende bedrijvigheid die over de planlocatie liggen. Op basis hiervan wordt beoordeeld of sprake is van een inpasbare situatie en/of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

2 Systematiek Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van gevoelige bestemmingen krijgen, en anderzijds nieuwe gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een *eerste indicatie* verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

Stappenplan “bestemmingsplannen voor woningbouw nabij bedrijven”

In de VNG-publicatie is een stappenplan opgenomen voor het bepalen van de inpasbaarheid van de ontwikkeling van een woningbouwlocatie in de directe omgeving van bedrijvigheid. Het stappenplan ziet er -kort samengevat- als volgt uit:

A.) In eerste aanleg worden de richtafstanden in kaart gebracht op basis van de (maximaal toelaatbare) milieucategorieën volgens het vigerende bestemmingsplan. Indien sprake is van bestaande situaties die mogelijk tot grotere richtafstanden leiden dan deze benadering, dient tevens rekening gehouden te worden met de richtafstanden die horen bij de feitelijk gevestigde bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Indien de aldus bepaalde milieuzone de woningbouwlocatie overlapt, is een nadere analyse noodzakelijk.

B.) De ter plaatse feitelijk aanwezige bedrijvigheid kan afwijken van hetgeen maximaal planologisch toegestaan is; er kan bijvoorbeeld een bedrijf van een lagere milieucategorie gevestigd zijn of er zijn locatiespecifieke omstandigheden aan de orde waardoor toch sprake is van een inpasbare situatie. Indien sprake blijft van hindercirkels die over het plangebied lopen of anderszins de inpasbaarheid onzeker is, is nader onderzoek noodzakelijk.

C.) In het nader onderzoek wordt voor de relevante milieuaspecten de feitelijke milieubelasting bepaald, bijvoorbeeld op grond van een omgevingsvergunning milieu of melding Activiteitenbesluit. Hierbij dienen tevens concrete ontwikkelingsplannen bij het bedrijf betrokken te worden. Indien noodzakelijk, kunnen tevens mogelijke maatregelen beschouwd worden. Op basis van dit nader onderzoek kan beoordeeld worden of -uitgaande van de feitelijke bedrijfsvoering, inclusief uitbreidingsplannen en eventuele realistische maatregelen- sprake is van een inpasbare situatie.

3 Maximaal planologische mogelijkheden bedrijvigheid nabij het plangebied

Op basis van de bestemmingsplannen *Bedrijventerreinen Lisse* (2018), *Landelijk Gebied* (2013) en *Bedrijventerrein Mallegatspoort* (2011) is de rondom het plangebied planologisch toegestane bedrijvigheid geïnventariseerd.

In tabel 3.1 zijn de richtafstanden weergegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijfsperven en de gevels van woningen. De richtafstand is afhankelijk van de milieucategorie. Als uitgangspunt is aangehouden dat sprake is van het gebiedstype “rustige woonwijk”.

t3.1 Richtafstanden Bedrijven en Milieuzonering voor gebiedstype "rustige woonwijk".

Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonwijk)
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter

Voor agrarische bedrijvigheid is de systematiek van Bedrijven en Milieuzonering minder geschikt en/of gelden deels andere toepassingsrichtlijnen. In plaats van de richtafstanden in bovenstaande tabel worden in de navolgende situaties andere afstanden toegepast:

- afstand vanaf glastuinbouwbedrijven – hier wordt de richtafstand toegepast vanaf de bebouwing (bedrijfsgebouw, kassen) in plaats van de rand van het bedrijfsperceel;
- afstand vanaf grondgebonden veehouderijen – hier worden de dierenverblijven als uitgangspunt gehanteerd (niet de omliggende graslanden), met een afstand die volgt uit de Wet geurhinder en veehouderij danwel een geurcontour volgend uit de omgevingsvergunning milieu;
- afstand vanaf bedrijven met grondgebonden teelt – afstand van 50 meter ten opzichte van gronden die voor de teelt van gewassen gebruikt worden, in verband met de mogelijke drift van toegepaste gewasbeschermingsmiddelen (de "spuitzone")¹.

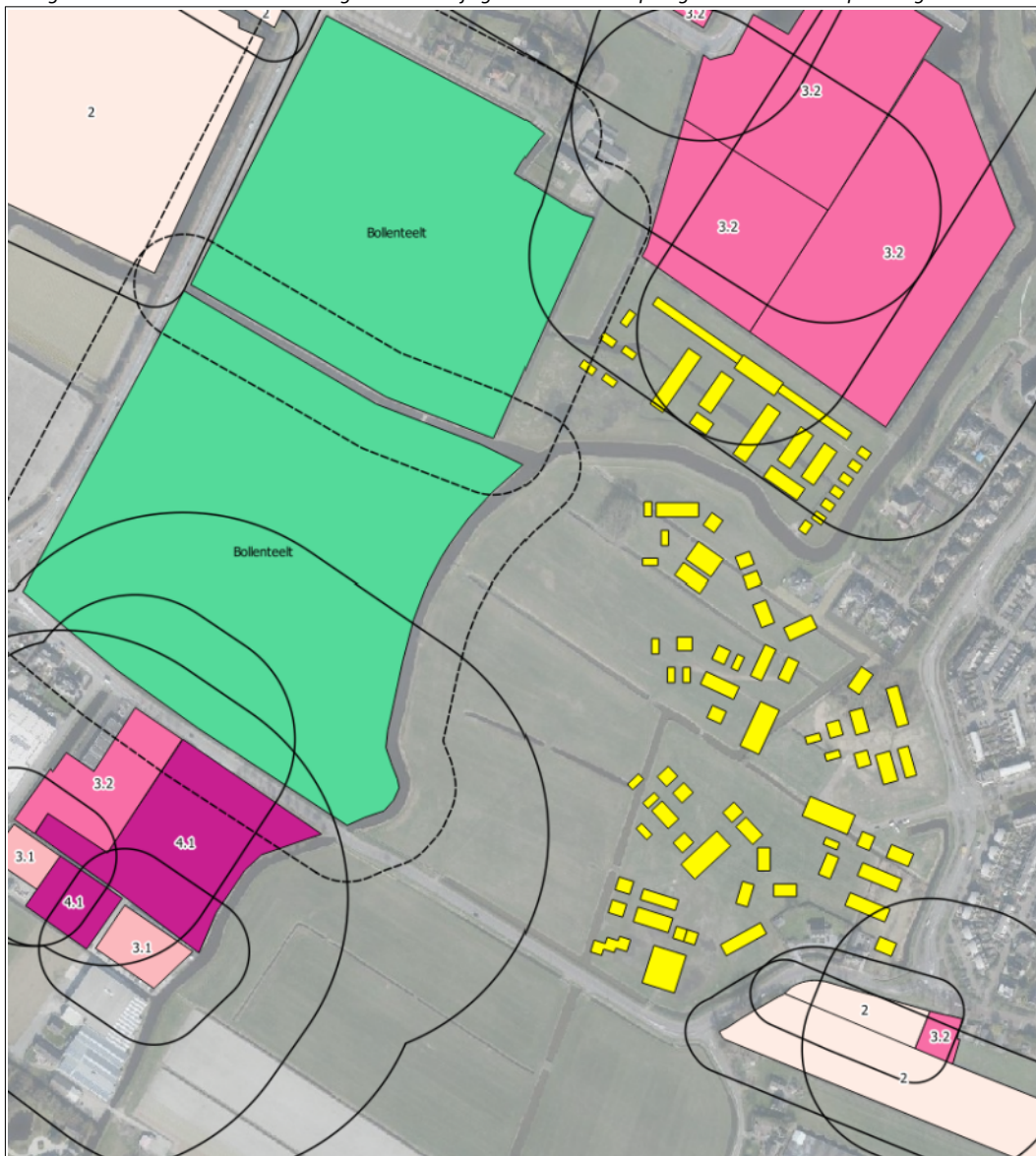
N.B. Gronden van de veehouderij aan de Heereweg 351 zijn aangekocht door de gemeente Lisse. Dit bedrijf is in voorliggend onderzoek niet nader betrokken.

In figuur 2 zijn deze richtafstanden (als zwarte lijnen) weergegeven voor de planologisch toegestane bedrijvigheid rondom het plangebied.

De bedrijven zijn in paartinten weergegeven met daarbij aangeduid de milieucategorie op grond van het bestemmingsplan. Percelen die bestemd zijn voor bollenteelt zijn in groen aangeduid. De beoogde woningen zijn weergegeven in geel.

¹ Voor spuitzones is geen wettelijke afstand voorgeschreven, maar een afstand van 50 meter wordt in het algemeen als uitgangspunt gehanteerd. Afwijking (verkleining) daarvan is slechts na nader onderzoek / nadere motivatie mogelijk.

f2 Weergave richtafstanden voor de maatgevende bedrijvigheid rondom het plangebied – maximaal planologische situatie.



Op basis van de maximaal planologische mogelijkheden is er sprake van een hindercirkel over of zeer nabij het plangebied voor de volgende bedrijfslocaties:

- 2 bedrijfskavels op bedrijventerrein Dever ten noorden van het plangebied
- dierenpension ten zuidoosten van het plangebied
- spuitzone bollenteelt perceel Heereweg
- tuincentrum ten zuidoosten van het plangebied

De bovengenoemde bedrijven worden in het volgende hoofdstuk nader geanalyseerd.

Overige bedrijven rondom het plangebied worden op basis van de uitgevoerde analyse niet als relevant aangemerkt voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4 Nadere analyse feitelijke bedrijvigheid

Vennestraat 15 – J. Bijwaard & Zn. Transport

Aan de Vennestraat 15 is J. Bijwaard & Zn. Transport gevestigd. Dit betreft een transportbedrijf. Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken van tanks) van deze omvang worden gekwalificeerd als milieucategorie 3.2, met een richtafstand tot woningen (rustige woonwijk) van 100 meter. Geluid is maatgevend voor deze richtafstand, overige milieuaspecten (geur, stof, gevaar) zijn in dit geval niet relevant.

Er dient derhalve nader geluidonderzoek met betrekking tot dit bedrijf plaats te vinden.

Vennestraat 17 – DC van C&A

Aan de Vennestraat 17 is een distributiecentrum van C&A gevestigd. Distributiecentra worden gekwalificeerd als milieucategorie 3.1, met een richtafstand tot woningen (rustige woonwijk) van 50 meter. Geluid en gevaar zijn maatgevend voor deze richtafstand, overige milieuaspecten (geur, stof) zijn in dit geval niet relevant. Voor wat betreft gevaar blijkt uit de onderzochte documenten (onder andere bestemmingsplan, vergunning, Risicokaart) dat dit aspect in voorliggende situatie niet relevant is.

Er dient derhalve nader geluidonderzoek met betrekking tot dit bedrijf plaats te vinden.

Rooversbroekdijk 105 – Dierenpension Van 't Lisserhoekje

Aan de Rooversbroekdijk 105 is dierenpension Van 't Lisserhoekje gevestigd. Het bestemmingsplan kent voor deze locatie de bestemming "bedrijf – hondenkennel". Dierenpensions worden gekwalificeerd als milieucategorie 3.2, met een richtafstand tot woningen (rustige woonwijk) van 100 meter. Geluid is maatgevend voor deze richtafstand, overige milieuaspecten (geur, stof, gevaar) zijn in dit geval niet relevant.

In de directe nabijheid van het dierenpension zijn reeds andere woningen gesitueerd, zowel aan de overzijde van de Rooversbroekdijk als aan bijvoorbeeld de Anne Frankstraat. Hierdoor is de maximale geluidbelasting vanwege het bedrijf reeds beperkt. De beoogde woningen in het plangebied komen op grotere afstand van het dierenpension dan de reeds aanwezige woningen.

Nader geluidonderzoek met betrekking tot dit bedrijf is derhalve niet noodzakelijk.

Rooversbroekdijk 109 – Postmus Sierbestrating

Aan de Rooversbroekdijk 109 is Postmus Sierbestrating gevestigd. Het bestemmingsplan kent voor deze locatie de bestemming "detailhandel – tuincentrum". Tuincentra worden gekwalificeerd als milieucategorie 2, met een richtafstand tot woningen (rustige woonwijk) van 30 meter. Geluid is maatgevend voor deze richtafstand, overige milieuaspecten (geur, stof, gevaar) zijn in dit geval niet relevant. De afstand tot de beoogde nieuwe woningen is net groter dan de richtafstand.

In de directe nabijheid van Postmus zijn reeds andere woningen gesitueerd, aan de overzijde van de Rooversbroekdijk. Hierdoor is de maximale geluidbelasting vanwege het bedrijf reeds

