

Notitie

betreft: Het Codrico Terrein te Rotterdam
Beschouwing bedrijven en milieuzonering
datum: 27 oktober 2023
referentie: MN/IKa/DvdH/HA 8751-5-NO-002
van: MSc I.H. Kalverboer

1 Inleiding

Het voornemen bestaat het fabrieksterrein van Codrico op Katendrecht te Rotterdam te herontwikkelen. Hierbij zal de monumentale fabriek worden gerestaureerd en zal daarnaast sprake zijn van nieuwbouw. Het totale programma behelst maximaal 1.550 woningen. Daarnaast zullen nog overige stedelijke functies gerealiseerd worden. Sprake zal zijn van een woontoren van maximaal 220 meter hoog.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Katendrecht Pols', dat op 18 april 2012 door gemeente Rotterdam is vastgesteld. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een planologische procedure doorlopen moeten worden. Hiertoe zal aangetoond moeten worden dat de realisatie van het plan niet in strijd is met wet- en regelgeving en een goede ruimtelijke ordening. In dat kader vraagt het aspect bedrijven en milieuzonering om aandacht.

2 De beoogde ontwikkeling

Het bedrijf Codrico is een bedrijf dat mais en peulvruchten opwerkt tot halffabricaten voor de voedselindustrie. Deze bedrijfsactiviteiten zullen worden verplaatst, waardoor de Codrico-locatie vrijkomt voor herontwikkeling. In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied weergegeven. Sprake is van een stedelijke locatie in Rotterdam.



f 2.1 Ligging plangebied (bron: luchtfoto Google Earth)

Het voornemen bestaat om de monumentale fabriek te restaureren, en alsmede nieuwbouw te realiseren. Voor deze ontwikkeling is reeds een Nota van Uitgangspunten vastgesteld door gemeente Rotterdam.

Het totale programma behelst thans maximaal 1.550 woningen. Daarnaast zullen nog overige stedelijke functies gerealiseerd worden, onder andere horeca, bedrijvigheid en hotelfuncties. Mogelijk zal daarbij ook sprake zijn van maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf. Sprake zal zijn van een woontoren van maximaal 220 meter hoog.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. In figuur 2 wordt een impressie van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



f.2.2 Impressie verbeelding

3 Wettelijk kader

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'gevoelige' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder kan optreden ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in de twee te onderscheiden 'omgevingen' bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in tabel 3.1.

t3.1 Indicatieve afstand in meters tot omgevingstype (bron: VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering")

Categorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Volgens de voornoemde VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt: 'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het plangebied kan worden getypeerd als een dergelijk gemengd gebied.

De in tabel 3.1 weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelgrens van de activiteiten (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de (geluid)gevoelige bestemming (zoals woningen). De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

Ook onderscheidt de VNG-publicatie 'functiemengingsgebieden'. Dit zijn bijvoorbeeld stadscentra, dorpscentra of winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen, of in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid liggen tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. Vanwege de kenmerken van dit type gebied wordt niet gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandstappen, maar met een categorisering van bedrijfsactiviteiten tussen A, B en C, waarvoor specifieke (kwalitatieve) criteria voor de toelaatbaarheid van functies gelden. Voor de beoordeling van de inpasbaarheid van de beoogde gemengde functies binnen het plangebied, welke naar verwachting overwegend relatief kleinschalige bedrijvigheid betreffen, kan daarom worden aangesloten op deze categorisering.

De betekenis van deze categorieën kan als volgt worden omschreven:

- Categorie A. Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij over het algemeen toereikend.

- Categorie B. Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C. De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In voorliggend onderzoek wordt de inpasbaarheid van bedrijvigheid in relatie tot de beoogde woningbouw in eerste aanleg op basis van richtafstanden beoordeeld. Indien uit voorliggend onderzoek blijkt dat bedrijvigheid in de omgeving van de beoogde ontwikkeling om een nadere beschouwing vraagt, komt de werkelijke milieubelasting aan bod. Ook indien wel aan richtafstanden wordt voldaan, maar verwacht wordt dat voor een bedrijf mogelijk sprake is van een hogere milieu-impact, komt de feitelijke situatie aan bod.

4 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet onder andere in de realisatie van woningen. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige functies. In de omgeving van de beoogde ontwikkeling zijn de bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd. Aan de hand hiervan kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden, en of de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een beperkende situatie voor de bestaande bedrijvigheid. De inpasbaarheid van de beoogde milieugevoelige functies in de omgeving is hierbij in eerste aanleg beoordeeld op basis van de maximaal planologische mogelijkheden conform de bestemmingsplannen ter plaatse van de omgeving van het plangebied. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de richtafstanden uit de publicatie richtafstanden betreffen en geen harde afstandseisen zijn. Indien wordt voldaan aan deze afstanden biedt dit nog geen garantie op het voorkomen van hinder. Vervolgens komt, indien benodigd, daarom eveneens een beoordeling op basis van de feitelijke situatie aan bod.

Daarnaast wordt ook de inpasbaarheid van de beoogde overige functies, welke juist als milieubelastend kunnen worden beschouwd, binnen het plan beoordeeld.

Maximaal planologische invulling bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn zowel bedrijven als woningen gesitueerd. Een groot aantal locaties rondom het plangebied is bestemd voor gemengde bebouwing. De vigerende bestemmingsplannen in de directe omgeving van het plangebied staan bedrijven toe die tot maximaal milieucategorie 4.2 behoren. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een richtafstand van 200 meter in gemengd gebied. Hierbij wordt opgemerkt dat deze bedrijvigheid middels het nieuwe bestemmingsplan voor Katendrecht deels wordt wegbestemd. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode tussen 31 maart 2023 en 11 mei 2023 ter inzage gelegen. Aangezien deze wegbestemde bedrijvigheid grotendeels in de huidige situatie al niet meer aanwezig is, wordt dit ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt aangehouden.

In figuur 8 wordt de ligging van de meest nabijgelegen percelen alwaar bedrijvigheid is toegestaan weergegeven. Tevens worden de van toepassing zijnde richtafstanden voor gemengd gebied (zie ook tabel 2) weergegeven.

Figuur 1 Ligging van de meest nabijgelegen percelen alwaar bedrijvigheid is toegestaan



Uit de bovenstaande figuur volgt dat niet voor alle bedrijvigheid aan de van toepassing zijnde richtafstanden wordt voldaan. Hier wordt overigens wel aan voldaan als rekening wordt gehouden met de richtafstand tot aan de gevels van de beoogde bebouwing binnen het plangebied. Desalniettemin wordt de feitelijke situatie nader beschouwd. Dat wordt voldaan aan richtafstanden is immers nog geen garantie dat geen sprake kan zijn van hinder.

Het plangebied was voorheen bovendien onderdeel van het industrieterrein 'Maas- en Rijnhaven'. Doordat het bedrijf Codrico op deze locatie verdwijnt, wijzigt de begrenzing van het industrieterrein eveneens. Hiermee ligt het plangebied niet meer op een geluidgezoneerd industrieterrein. Alsmede is het plangebied niet binnen de toekomstige geluidzone van dit industrieterrein gelegen.

Feitelijke situatie bedrijvigheid in omgeving van plangebied

Ten westen van het plangebied is de Fenixloods 1 gesitueerd. De functies binnen deze loods behoren tot maximaal milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De begrenzing van het plangebied is binnen deze richtafstand gelegen. De beoogde bebouwing valt echter niet binnen de richtafstand. Deze loods betreft een loods die ruimte

biedt aan gemengde functies, waaronder woningen. De realisatie van woningen op korte afstand van de Fenixloods 1, gezien deze ontwikkeling zelf al woningen omvat, is hiermee inpasbaar. De Fenixloods 2, die iets verder van de beoogde ontwikkeling is gelegen, wordt getransformeerd en zal onder andere ruimte bieden voor een museum.

Op grotere afstand van de beoogde ontwikkeling bevindt zich bovendien het bedrijf 'Provimi'. Dit bedrijf behoort tot milieucategorie 5.1 en kent hiermee een richtafstand van 300 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Tevens zijn er aldus reeds woningen op kortere afstand tot dit bedrijf gesitueerd. Dit bedrijf vormt hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Aan de zuidzijde van de beoogde ontwikkeling bevinden zich aan de Rijnhaven Zuidzijde en Brede Hilledijk diverse bedrijven, waaronder een casino en garagebedrijf. Deze bedrijvigheid behoort tot maximaal milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter van toepassing is. Tussen deze bedrijven en de woningen binnen de beoogde ontwikkeling zal echter aan deze richtafstand worden voldaan. Het plangebied grenst direct aan deze bedrijfspercelen, de bebouwing ter plaatse van het plangebied is echter op ten minste 10 meter afstand van deze percelen gesitueerd. Daarnaast zijn de bestaande bedrijven niet richting de beoogde ontwikkeling georiënteerd. Bovendien wordt opgemerkt dat deze gronden in de toekomst, zoals ook volgt uit de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor Codrico, tevens herontwikkeld worden.

Ten oosten van de beoogde ontwikkeling is tevens sprake van gronden alwaar op basis van de maximale planologische mogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan niet aan de van toepassing zijnde richtafstand van 10 meter wordt voldaan. Ter plaatse van de betreffende gronden, die direct grenzen aan het plangebied aan de Rijnhaven Zuidzijde, wordt echter voorzien in woningbouw. Bovendien geldt hier ook voor dat de beoogde bebouwing niet op een kortere afstand dan 10 meter gesitueerd zal worden tot deze percelen.

Bedrijvigheid binnen het plan

Ter plaatse van het plangebied zal in de toekomstige situatie tevens sprake zijn van enige bedrijvigheid. Het voornemen bestaat immers om een gemengd woon- en werkgebied te realiseren. Hierbij zal beoordeeld moeten worden of sprake is van een inpasbare situatie.

Naar alle verwachting zal sprake zijn van relatief kleinschalige bedrijvigheid. Hierbij worden geen of zeer beperkt milieubelastende activiteiten ontplooid, welke overwegend zullen aansluiten op categorie A uit de "Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging". Voor deze activiteiten geldt dat deze aanpandig aan gevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden en dat de eisen uit het Bouwbesluit over het algemeen toereikend zijn. Ingeval sprake is van activiteiten uit categorie B zullen deze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere milieugevoelige functies uitgevoerd moeten worden. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd.

De woningen binnen het plan zullen daarbij maatgevend zijn voor de beoordeling van de inpasbaarheid van bedrijvigheid binnen het plan. Deze woningen zullen immers de meest dichtstbijzijnde woningen betreffen.

5 Conclusie

De beoogde woningen bevinden zich op een passende afstand tot bedrijvigheid. Daarnaast is naar verwachting sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.



(i.o.)

Deze notitie bevat 8 pagina's.