

DE OMGEVINGSJURIST

MAAKT UW BESTEMMINGSPLAN MILIEU-PROOF

**Onderzoek bedrijvigheid nabij plangebied
Noortveer**

De Omgevingsjurist

Groot Handelsgebouw Rotterdam Business Center
Weena 737, 3013 AM Rotterdam

T: 010 – 268 0689

www.omgevingsjurist.nl
info@omgevingsjurist.nl

DE OMGEVINGSJURIST

MAAKT UW BESTEMMINGSPLAN MILIEU-PROOF

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Bedrijven en milieuzonering	5
2.1.1	Algemeen	5
2.1.2	Kenmerk gebied ingevolge VNG-brochure	6
2.1.3	Analyse aanwezige functies nabij plangebied Noortveer	7
2.1.4	Conclusie aanwezige bedrijvigheid en milieuzonering	15

© 2018 De Omgevingsjurist®

Op dit advies berusten auteursrechten. De tekst van dit advies mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van deze opdracht. Niets uit dit advies mag worden gekopieerd of worden gewijzigd, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch hetzij mechanisch zonder voorafgaande toestemming van De Omgevingsjurist®. Het aanhalen van tekst uit dit advies is wel geoorloofd, mits de bron wordt genoemd o.v.v. titel rapportage en De Omgevingsjurist.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Noortveer is gelegen in het buitengebied van Voorschoten in de zogenaamde Duivenvoordecorridor. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn voor de Duivenvoordecorridor drie uitwerkingsgebieden opgenomen waar woningbouw gerealiseerd mag worden. Dit betreft Haagwijk (UWI), Roosenhorst (UWIII) en Noortveer (UWII). De gemeente staat voor de planologische invulling van de laatste locatie waar in het bestemmingsplan woningbouw mogelijk gemaakt is, Noortveer (UWII).

Met het ruimtelijke besluit – in casu de vaststelling van het bestemmingsplan – moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit houdt in dat gevestigde bedrijven niet mogen worden belemmerd door de woningen en dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig dient te zijn. In deze onderbouwing wordt onderzocht of er wellicht bedrijvigheid in de omgeving aanwezig is die de voorgenomen woningbouw kan belemmeren.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Noortveer maakt deel uit van de Duivenvoordecorridor, een landelijk gebied tussen Leidschendam-Voorburg en Voorschoten. Het gebied kan gekenmerkt worden als een overgangsgebied tussen stedelijke bebouwing en agrarisch gebied. De voorheen aanwezige glastuinbouwbedrijven zullen worden vervangen door een groene open inrichting en op enkele locaties door woningen. Voor een impressie van het plangebied, zie de luchtfoto bij afbeelding 1.



Afbeelding 1: luchtfoto ligging plangebied Noortveer en omgeving (rood kader, indicatief)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de beoogde woningbouwlocatie Noortveer geldt het bestemmingsplan “Buitengebied (2010)”. De percelen hebben hierin de bestemmingen ‘Overig uit te werken – Buitenplaats-2’ en ‘Water’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie-5’, ‘Waarde – Beschermd stads- en dorpsgezicht’ en ‘Waterstaat-waterkering’. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiotoop’.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Bedrijven en milieuzonering

2.1 Bedrijven en milieuzonering

2.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies zoals woningen, ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat tevens rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van aanwezige milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Voor milieuzonering bestaat geen wettelijke normstelling. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze brochure is in beginsel alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Ter vergelijking wordt de brochure ook wel toegepast op bestaande situaties. De brochure bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn indicatief voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat van die richtafstanden - mits zorgvuldig voorbereid en onderbouwd - kan worden afgeweken¹. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG brochure gaan uit van een rustige woonwijk. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug gebracht worden met één afstandsstep, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het onderstaande geeft inzicht in het verband tussen kwalificatie van het gebied, de milieucategorie en aanbevolen richtafstand.

milieucategorie	rustige woonwijk	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

tabel: richtafstanden VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

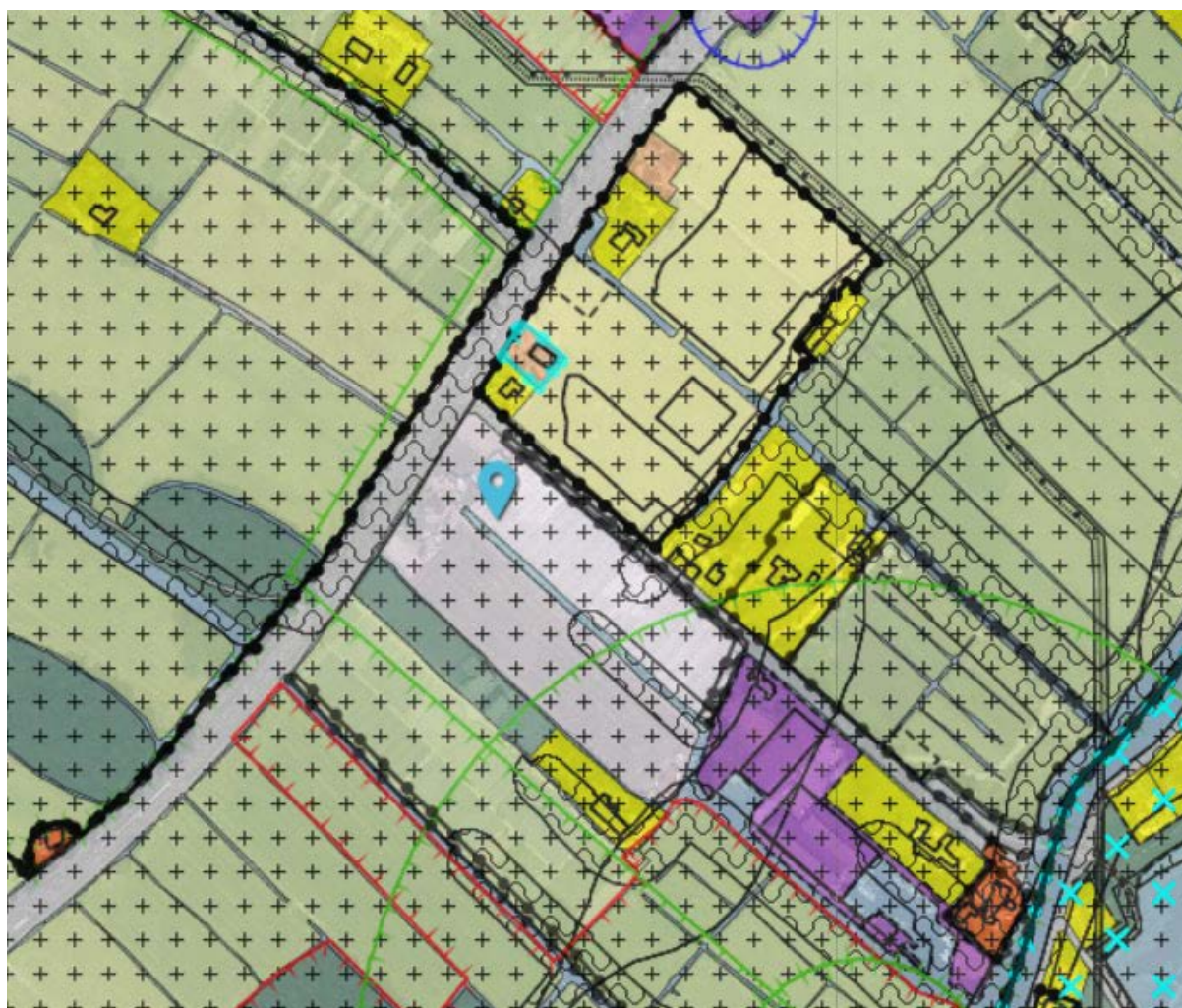
De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgeoefend, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). De VNG-brochure is niet van toepassing

¹ ABRS 5 oktober 2016, no. 201600701/1/R4, r.o. 10.5

op open teelten in de land- en tuinbouw².

2.1.2 Kenmerk gebied ingevolge de VNG-brochure

Binnen een gemengd gebied heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op vrij korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. De nabije omgeving en het plangebied kenmerken zich door enerzijds agrarische gebied en anderzijds de ligging in het overgangsgebied tussen de kernen van Leidschendam en Voorschoten. In de omgeving bevinden zich zowel burgerwoningen, bedrijven en agrarische bedrijvigheid. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, alsmede gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen – in dit geval de provinciale weg N447 - kunnen als gemengd gebied worden beschouwd volgens de VNG-brochure. Het gebied kan dan ook gekenmerkt worden als een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure.



Afbeelding 3: uitsnede verbeelding met diverse bestemmingen in omgeving van planlocatie (nabij blauwe knop)

² ABRS 23 september 2009, no. 200900570/1/R2

2.1.3 Analyse aanwezige functies nabij plangebied Noortveer

Zoals in par. 2.1.2 staat beschreven kan het gebied worden gekwalificeerd als een gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure kunnen in een gemengd gebied zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd.

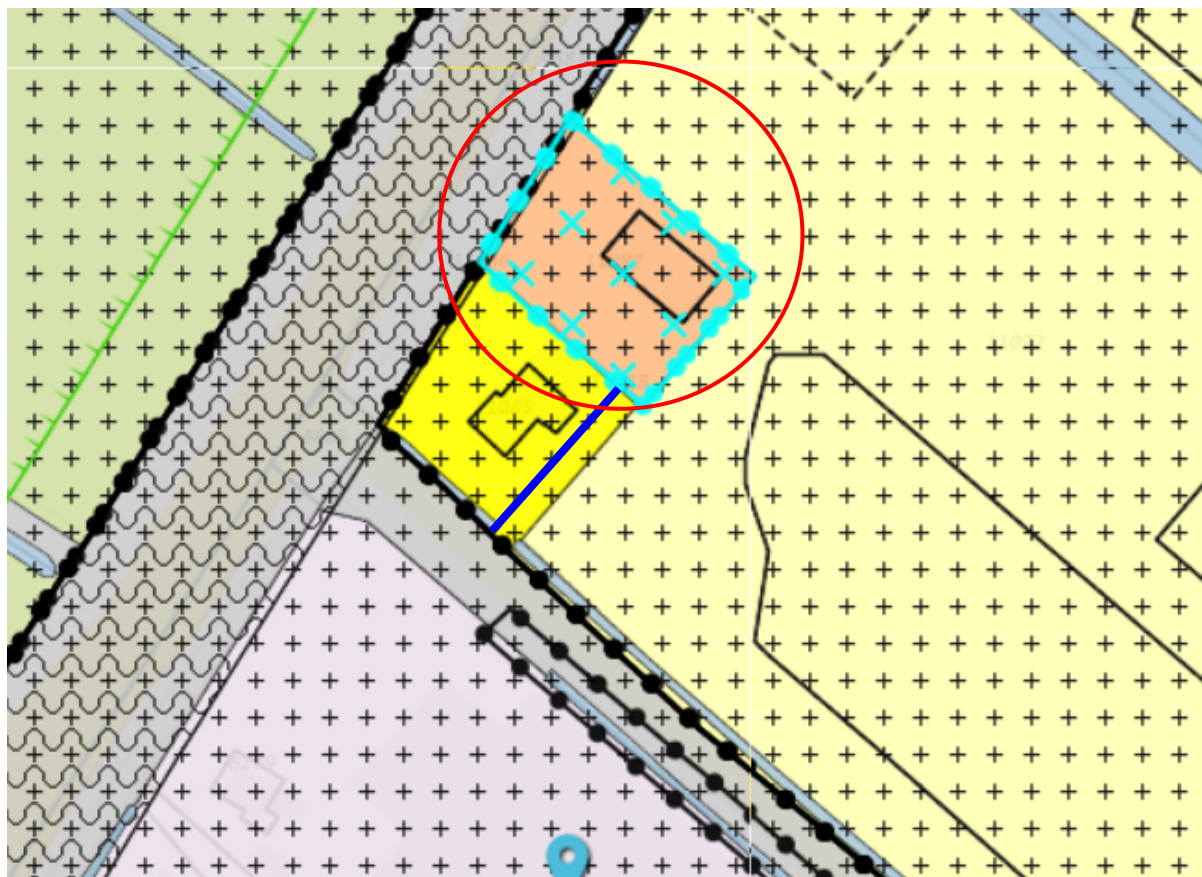
Bij de beoordeling van de vraag of ter plaatse van de voorziene woningen sprake is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dient uitgegaan te worden van hetgeen het bestemmingsplan in de omgeving toestaat³. Bij het bepalen van een geschikte afstand dient te worden uitgegaan van de hoogste milieucategorie die maximaal mogelijk wordt gemaakt ingevolge het geldende bestemmingsplan. Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel gemeten moet worden van het bestemmingsvlak/de perceelgrens van een bedrijf tot de uiterste situering van de gevel van een woning die op grond van het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is⁴.

In het hierna volgende volgt een analyse van de aanwezige bedrijven en functies die in de nabije omgeving van het plangebied liggen. Bij het meten is uitgegaan van de uiterste grens van het bestemmingsvlak. De meetbron is ruimtelijkeplannen.nl.

Veurseweg 265

Planologische situatie

Deze locatie ligt ten noorden van de beoogde planlocatie. Via een omgevingsvergunning is in 2016 een lunchroom mogelijk gemaakt. Deze functie is opgenomen in de bestemming 'Gemengd' in het geldende bestemmingsplan "Roosenhorst". Op het pand is de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1' opgenomen. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde stads- en dorpsgezicht'. Daarnaast is de bouwaanduiding 'gemeentelijk monument' van toepassing.



Afbeelding 4: planologische situatie locatie Veurseweg 265 (binnen rood kader)

³ ABRS 4 april 2018, no. 201606951/1/A1

⁴ ABRS 11 januari 2017, no. 201506709/2/R1 en ABRS 22 augustus 2012, no. 201113021/1/R1

Op grond van voornoemde bestemming zijn maximaal bedrijven die behoren tot milieucategorie 1 toegelaten. Tevens zijn kantoren, ateliers en de functie wonen toegestaan. Voor bedrijvigheid in milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 0 meter (in gemengd gebied), gemeten vanaf het bestemmingsvlak 'Gemengd' tot aan de beoogde gevels van de woningen. Omdat de ligging van de gevels van de woningen nog niet bekend is wordt veiligheidshalve uitgegaan van de beoogde plangrens van het gebied Noortveer. De feitelijke afstand tussen het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en de beoogde plangrens bedraagt 34 meter (blauwe lijn op afbeelding 4). Gezien de richtafstand van 0 meter is deze afstand ruim voldoende en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 5: foto met uitzicht op locatie Veurseweg 265

Feitelijke situatie

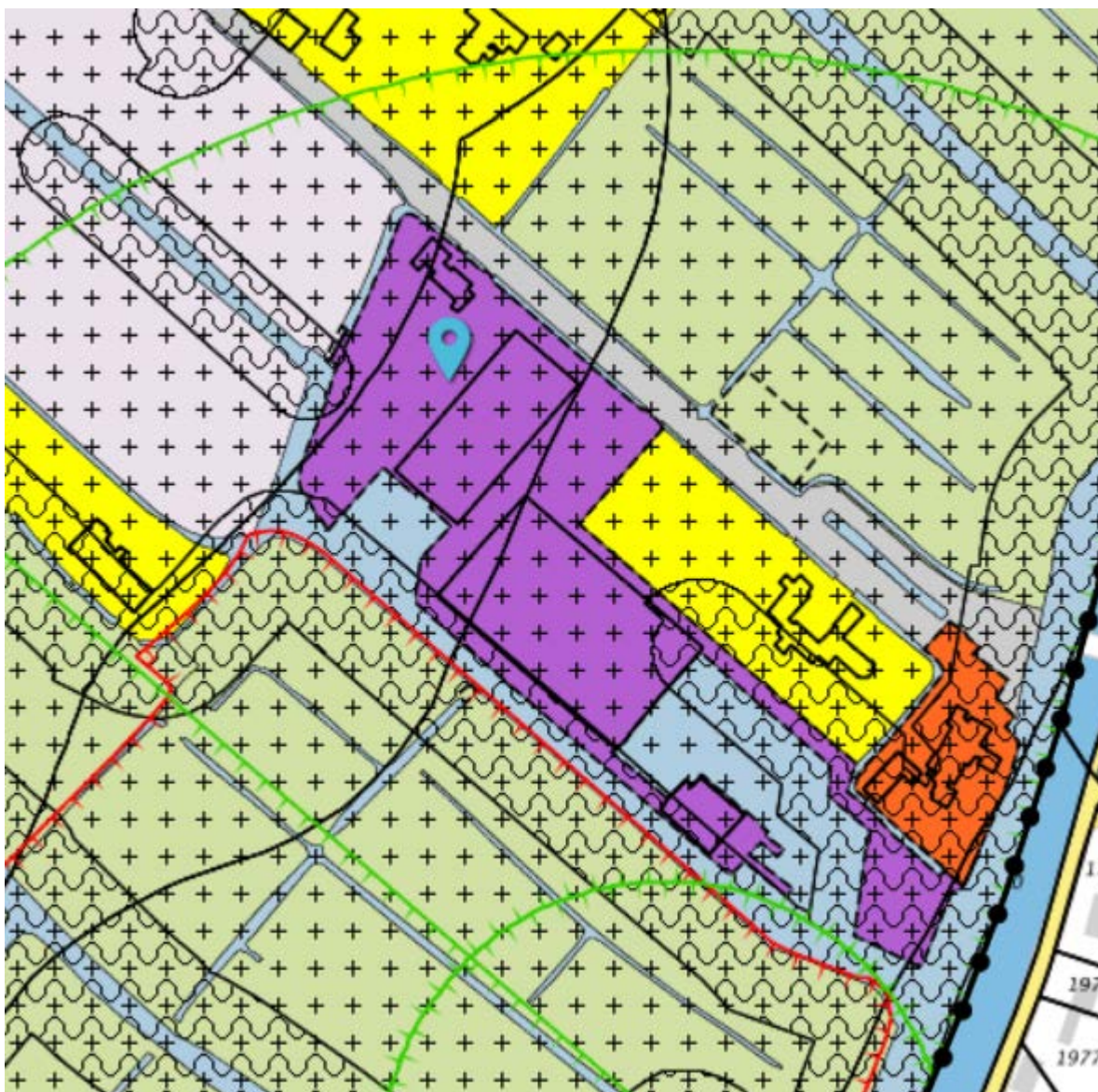
Op dit adres is tuinwinkel Extravert gevestigd. Er worden tuinmeubelen verkocht en er wordt tuindesign aangeboden. Tevens is er een lunchroom gevestigd. De lunchroom past onder de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1'. De tuinwinkel valt onder de omschrijving 'detailhandel' ingevolge de VNG-brochure. Detailhandel wordt ingedeeld als milieucategorie 1.

Kniplaan 12-14

Planologische situatie

Deze locatie bestaat uit de kadastrale percelen: sectie B, no. 10546 en 10543 en ligt ten oosten van het plangebied Noortveer. De percelen hebben de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'jachthaven'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-6' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Op de percelen is op grond van de bestemming alleen een jachthaven toegestaan.

Ingevolge lijst 1 van de VNG-brochure kan een jachthaven ingedeeld worden onder de omschrijving 'jachthavens met diverse voorzieningen': milieucategorie 3.1. Voor deze bedrijvigheid geldt een richtafstand (in gemengd gebied) van 30 meter vanwege het aspect geluid. De feitelijke afstand tussen de grens van het plangebied – de gevels van de beoogde woningen zijn nog niet bekend - en het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is 5 meter. Gezien de richtafstand van 30 meter is deze afstand niet voldoende in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder is vermeld gaan de richtafstanden uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgeoefend, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Omdat het aspect geluid bepalend is voor de richtafstand is bij afwijking van de richtafstand in beginsel een akoestisch onderzoek nodig.



Afbeelding 6: planologische situatie locatie Kniplaan 12-14 (grens bestemmingsvlak Bedrijf en planlocatie)

Feitelijke situatie

Op dit adres is Warmenhoven Botenstalling B.V. gevestigd. Er is tevens een jachthaven aanwezig. Volgens de website van het bedrijf (www.warmenhoven-botenstalling.nl) wordt ook het onderhoud van boten verzorgd, waaronder servicebeurten motorren, schuren, voorzien van anti-fouling, winterklaar maken, reparatie polyester, vernieuwen of reparatie van de bootkap, reinigen bootkap en kussens, lakken en repair & refit.



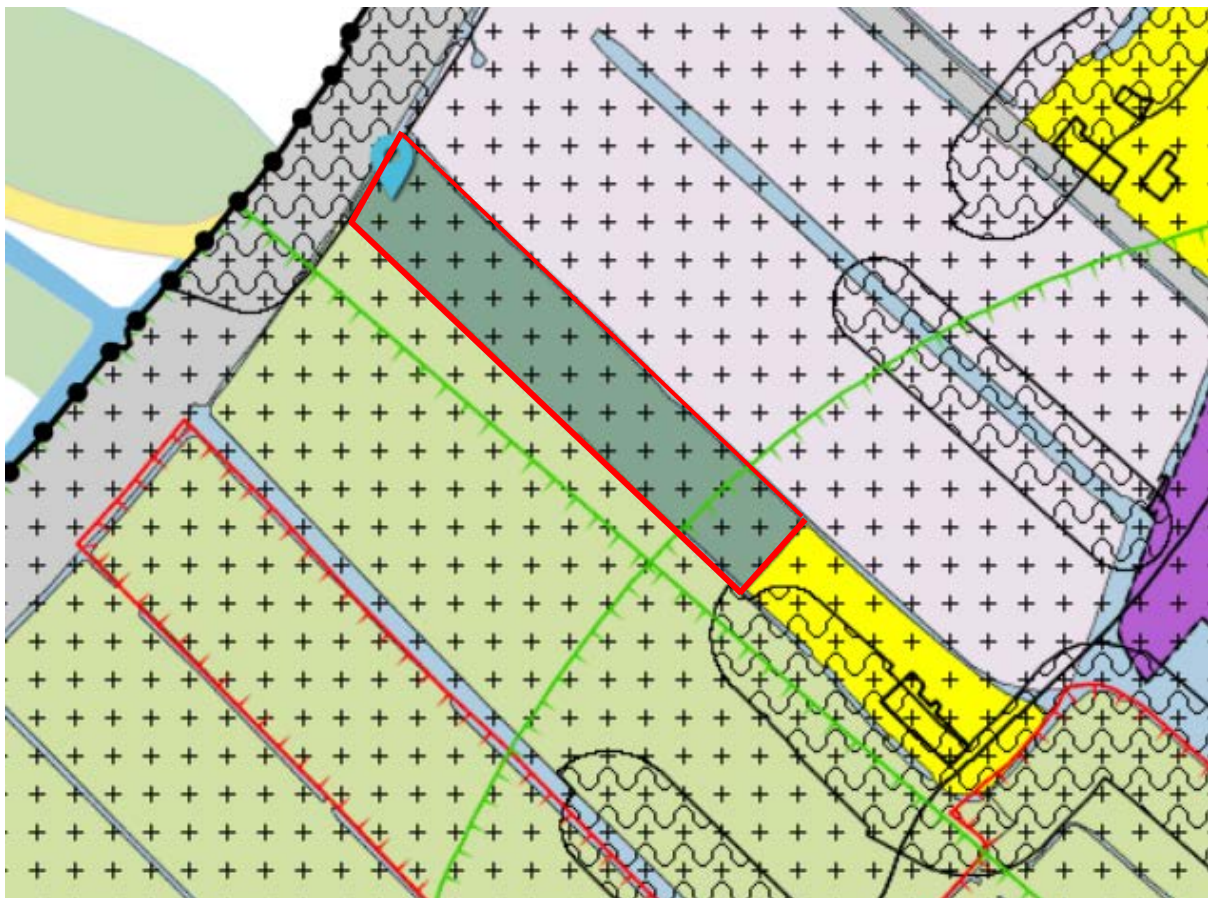
Afbeelding 7: luchtfoto locatie Kniplaan 12-14

Veurseweg (kadastrale percelen: sectie B, no. 3244 en 5791)

Planologische situatie

Deze kadastrale percelen liggen ten zuidwesten van het plangebied Noortveer. Het perceel heeft de bestemming 'Natuur – Bijzondere botanische waarden'. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-5' en 'Waarde-Beschermd stads- en dorpsgezicht'.

Op basis van voornoemde bestemming is het volgende toegestaan: de instandhouding van ter plaatse voorkomende dan wel aan de betreffende gronden eigen cultuurhistorische -, landschaps-, botanische - en/of natuurwaarden, extensief recreatief medegebruik, indien en voor zover de bedoelde waarden en/of belangen daardoor niet onevenredig (kunnen) worden aangetast en recreatiepaden. Op basis van deze bestemming is het verboden om te bouwen op deze gronden. Er is echter een kasgebouw aanwezig met een waterbassin. Omdat de kwekerij al enige tijd aanwezig is wordt uitgegaan van de feitelijke situatie.



Afbeelding 8: planologische situatie locatie Veurseweg (binnen rood kader)

Ingevolge lijst 1 van de VNG-brochure kan een kwekerij met een kasgebouw ingedeeld worden onder de omschrijving 'tuinbouw, kassen met gasverwarming': milieucategorie 2. Voor deze bedrijvigheid geldt een richtafstand (in gemengd gebied) van 10 meter vanwege het aspect geluid. De feitelijke afstand tussen de grens van het plangebied – de gevels van de beoogde woningen zijn nog niet bekend - en het kasgebouw is zo'n 1,5 meter. Gezien de richtafstand van 10 meter is deze afstand niet voldoende in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder is vermeld gaan de richtafstanden uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden uitgeoefend, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Omdat het aspect geluid bepalend is voor de richtafstand is bij afwijking van de richtafstand in beginsel een akoestisch onderzoek nodig. Omdat er ter plekke een stookinstallatie aanwezig is en omdat de inrichting dient te voldoen aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt er – tevens in verband met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen – een afstand van 30 meter aanbevolen tussen de gevel van de beoogde woningen en de kas.

Feitelijke situatie

De percelen zijn in eigendom van Stichting Duivenvoorde en worden gebruikt voor kwekerij doeleinden (containervelden) voor kwekerij Vliet en Wegen. Er is tevens een waterbassin aanwezig en een kasgebouw. De afstand van de kas tot aan het beoogde plangebied is 1,5 meter. Op het gedeelte van de percelen dat gebruikt wordt als containerveld (open teelt) is de VNG-brochure niet van toepassing. Hiervoor is een apart onderzoek ingesteld, te weten: 'Onderbouwing spuitzonering project Noortveer'. Voor de inhoud ervan wordt verwezen naar voornoemd onderzoek.



Afbeelding 9: luchtfoto containerveld locatie Veurseweg (binnen rood kader)



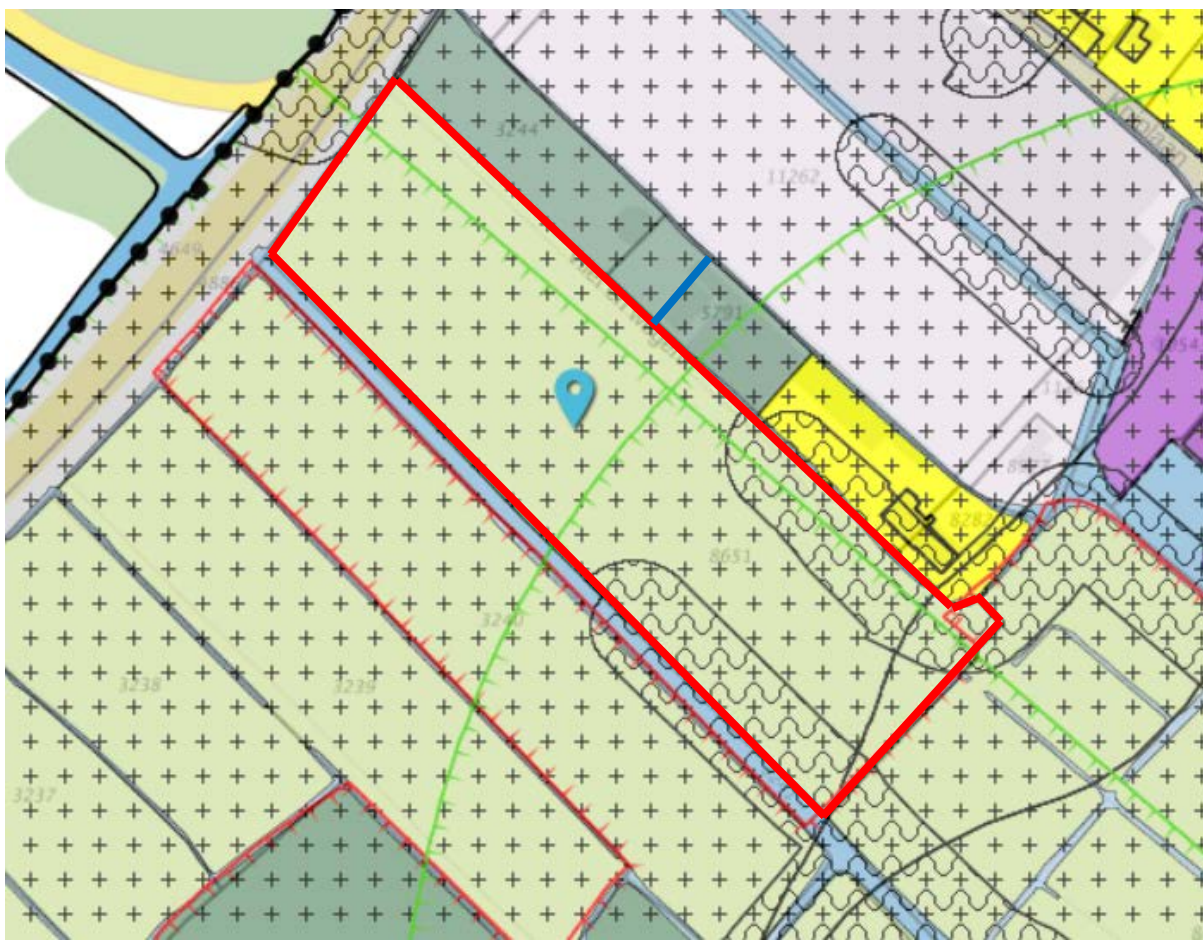
Afbeelding 10: uitzicht op containerveld en waterbassin met schuur en kasgebouw, locatie Veurseweg

Veurseweg (kadastrale perceel: sectie B, no. 8651)

Planologische situatie

Dit kadastrale perceel ligt ten zuidwesten van het plangebied Noortveer op een afstand van 34 meter (zie blauwe streep op afbeelding 11). Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open gebied'. Verder gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-5' en 'Waarde-Beschermd stads- en dorpsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Landgoedbiotoop'.

De voor 'Agrarisch met waarden - Open gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsuitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven, de bedrijfsuitoefening van niet-grondgebonden agrarische bedrijven voor zover deze voorkomen op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld, de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel aan deze gronden eigen landschapswaarden, waarbij de openheid van het landschap de primaire kenmerkende waarde daarvan is, extensief recreatief medegebruik, indien en voor zover de hiervoor bedoelde waarden daardoor niet onevenredig (kunnen) worden aangetast, recreatiepaden en de bijbehorende groen- en nutsvoorzieningen. Op het perceel is geen bouwvlak aanwezig. Er mag derhalve niet gebouwd worden.



Afbeelding 11: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan perceel no. 8651 (rood kader indicatief)

Feitelijke situatie

Op dit perceel is geen bebouwing aanwezig. Het betreft een perceel met een open teelt (containerveld voor de teelt van fragaria en brassica). De VNG-brochure is niet van toepassing op open teelten. Hiervoor is een apart onderzoek ingesteld, te weten: 'Onderbouwing spuitzonering project Noortveer'. Voor de inhoud ervan wordt verwezen naar voornoemd onderzoek.

2.1.4 Conclusie toets aanwezige bedrijvigheid en milieuzonering

Zoals onder par. 2.1.2 staat weergegeven is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies zoals woningen, ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat tevens rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Zoals geconcludeerd is in par. 2.1.2 kan de omgeving van het plangebied worden gekenschetst als omgevingstype gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure.

Op basis van de toets die onder par. 2.1.3 is uitgevoerd kan het volgende worden geconcludeerd:

- Veurseweg 265: er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er gelden ten aanzien van de beoogde woningen in het plangebied geen beperkingen.
- Knipplan 12-14: vanwege de maximale planologische mogelijkheid voor een jachthaven en bijbehorende milieucategorie 3.1 dient in een gemengd gebied in beginsel een afstand van 30 meter te worden aangehouden tussen het bestemmingsvlak Bedrijf en de gevel van een woning (inclusief vergunningvrije bouwmogelijkheden woningen). Om deze richtafstand te kunnen verkorten is vanwege het aspect geluid een akoestisch onderzoek noodzakelijk.
- Veurseweg (kadastrale percelen: sectie B, no. 3244 en 5791)
Op deze percelen is een containerveld aanwezig ten behoeve van kwekerij Vliet en wegen. Op basis van de geldende bestemming is geen kwekerij toegestaan. Omdat het bedrijf al enige tijd aanwezig is, is hier uitgegaan van de feitelijke situatie. Ingevolge lijst 1 van de VNG-brochure kan een kwekerij ingedeeld worden onder de omschrijving 'tuinbouw, kassen met gasverwarming': milieucategorie 2. Voor deze bedrijvigheid geldt een richtafstand (in gemengd gebied) van 10 meter vanwege het aspect geluid. De feitelijke afstand tussen de grens van het plangebied – de gevels van de beoogde woningen zijn nog niet bekend - en de kas is 1,5 meter. Omdat er ter plekke een stookinstallatie aanwezig is en omdat de inrichting dient te voldoen aan de geluidwaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt er – tevens in verband met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen – een afstand van 30 meter aanbevolen tussen de gevel van de beoogde woningen en de kas.
- Veurseweg (kadastrale perceel: sectie B, no. 8651)
Op dit perceel is een containerveld (open teelt) aanwezig ten behoeve van kwekerij Vliet en wegen. Op basis van de geldende bestemming is deze activiteit toegestaan. De VNG-brochure is niet van toepassing op open teelten.