

NOTITIE

Onderwerp	Milieuzonering A.J. Jongeneel Beheer B.V. te Leidsevaart 228
Project	Diverse onderzoeken Nieuw Boekhorst
Opdrachtgever	Terra Ontwikkeling C.V.
Projectcode	129862
Status	Definitief
Datum	3 maart 2022
Referentie	129862_23-003.953
Auteur(s)	[REDACTED]
Gecontroleerd door	[REDACTED]
Goedgekeurd door	[REDACTED]
Paraaf	[REDACTED]
Bijlage(n)	-
Aan	Terra Ontwikkeling C.V.
Kopie	

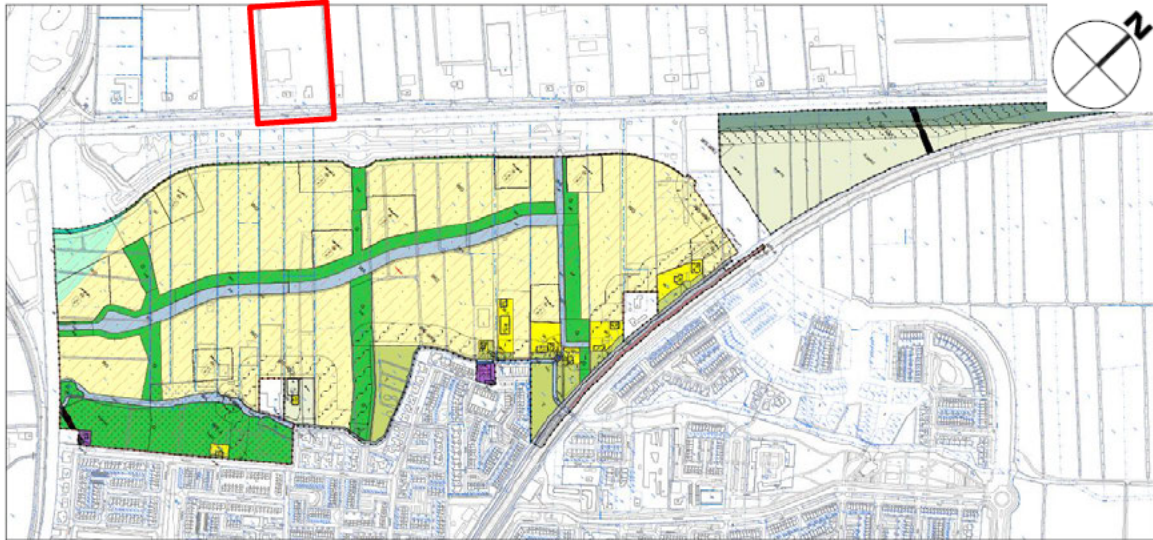
1 INLEIDING

Nieuw Boekhorst is een nieuw te ontwikkelen woningbouwplan in Voorhout in de gemeente Teylingen. Vijf marktpartijen bezitten een grondpositie en werken in samenwerking met de gemeente Teylingen aan een ontwikkelingsplan. Doelstelling is om op deze locatie een programma tot 1.300 woningen, alsmede een school, 10.000 m² sportvoorzieningen en 1.400 m² commercieel te realiseren. Het huidige bestemmingsplan op het plangebied voorziet uitsluitend in agrarische bestemmingen. Voor het planvoornemen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, om de realisatie van het voorgenomen woningbouwplan mogelijk te maken.

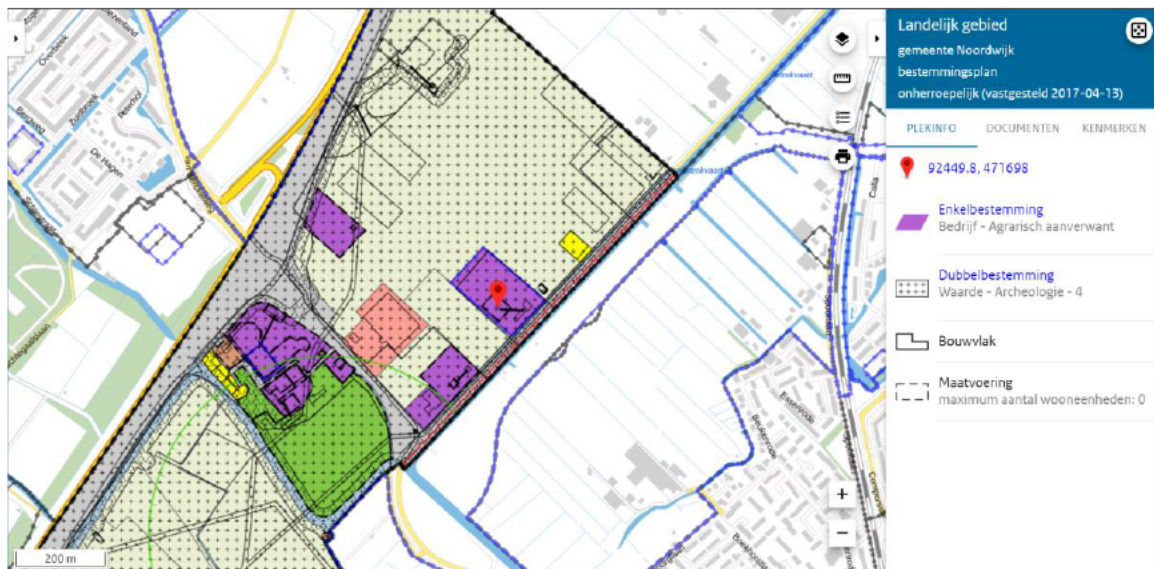
Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is onderzoek naar de milieuzonering van bestaande bedrijven noodzakelijk. Dit omdat moet worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatste van de voorziene woningen. Ook mag een planvoornemen de bedrijfsvoering van de reeds bestaande bedrijven niet belemmeren.

Eén van deze bedrijven is A.J. Jongeneel Beheer B.V. (hierna: Jongeneel), gelegen aan de Leidsevaart 228 te Noordwijk. Hoofdzakelijk is de inrichting bedoeld voor het innemen van grond en de opslag van materieel ten behoeve van de aannemerij en transport. De locatie van Jongeneel ten opzichte van het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst is rood omkaderd in afbeelding 1.1. De planologische situatie is in afbeelding 1.2 weergegeven.

Afbeelding 1.1 Situatieoverzicht plangebied Nieuw Boekhorst en Jongeneel (rood omkaderd)



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Landelijk gebied (d.d. 13 april 2017)



In deze notitie wordt nader ingegaan op de vraag of ter hoogte van de voorziene (geluid)gevoelige objecten conform het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten van Jongeneel. Daarnaast is onderzocht of de beoogde ontwikkelingen beperkingen opleggen aan het huidige bedrijf Jongeneel en de planologische mogelijkheden die de locatie heeft.

2 BESCHRIJVING VAN DE SITUATIE

2.1 Nieuw Boekhorst

Het plangebied van bestemmingsplan Nieuw Boekhorst is in de huidige situatie landelijk gebied, met agrarische bestemmingen conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Teylingen¹. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst worden de agrarische bestemmingen omgezet naar (hoofdzakelijk) de bestemming 'Woongebied', wat de realisatie van het voorgenomen nieuwbouwprogramma (bestaande uit woningen en voorzieningen) mogelijk maakt. Omdat Nieuw Boekhorst een globaal bestemmingsplan is, staat nog niet vast waar de woningen exact komen.

2.2 Jongeneel

Op de locatie van Jongeneel rust conform het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied² de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant'. Op deze bestemming zijn 'aan het bollencomplex verwante niet-agrarische bedrijven' toegestaan, met bijbehorende voorzieningen als groen, nuts- en parkeervoorzieningen. Op het moment van schrijven loopt er nog een vergunningsprocedure voor de realisatie van een waspeenbedrijf op de locatie. Deze vergunning is nog niet onherroepelijk. Daarom staat nog niet vast dat deze beoogde ontwikkeling ook daadwerkelijk doorgang vindt. Volledigheidshalve is deze ontwikkeling wel beschouwd.

2.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van woningen (en andere gevoelige objecten) nabij een bedrijf of bedrijventerrein moet vanuit de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen:

- a. ontstaat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, en;
- b. worden de bestaande, reeds vergunde, rechten en milieubelangen gerespecteerd.

Voor de bepaling hiervan wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. Deze publicatie geeft richtafstanden die, als gevolg van jurisprudentie, in acht moeten worden genomen tussen gevoelige objecten en bedrijven. De te hanteren richtafstanden zijn gebaseerd op en afhankelijk van de milieucategorie van een bedrijf. Daarbij speelt ook de aard van het gebied een rol. Een stille woonomgeving verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige functiemenging aan de orde is. Om die reden kunnen de richtafstanden in een gemengd gebied met één trede worden verlaagd.

¹ Gemeente Teylingen, bestemmingsplan Buitengebied Teylingen. Onherroepelijk vastgesteld op 30 april 2015. Identificatie NL.IMRO.1525.TEY01015-0401. Opgevraagd via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1525.TEY01015-0401/t_NL.IMRO.1525.TEY01015-0401.html op 10 oktober 2022.

² Gemeente Noordwijk, bestemmingsplan Landelijk gebied. Onherroepelijk vastgesteld op 13 april 2017. Identificatie NL.IMRO.0575.BPlandgeb-VA01. Opgevraagd via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0575.BPlandgeb-VA01/t_NL.IMRO.0575.BPlandgeb-VA01.html op 10 oktober 2022.

³ VNG, Handreiking Bedrijven en milieuzonering, d.d. juni 2009. ISBN 9789012130813.

Tabel 2.1 Richtafstand per milieucategorie uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Milieucategorie	Omgevingstypering	
	Rustige woonwijk toetswaarde 45 dB(A)	Gemengd gebied toetswaarde 50 dB(A)
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

De richtafstanden uit tabel 2.1 gelden tussen de rand van de bestemmingsgrens van het bedrijf en de bestemmingsgrens van het nieuwe gevoelige object. De richtafstanden geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting, gebaseerd op een gemiddeld bedrijf. De feitelijke milieubelasting van bedrijfsactiviteiten kan afwijken als gevolg van specifieke processen, hinderbeperkende maatregelen, de inrichting het bedrijf(terrein) en de vigerende milieuvergunning.

Om te bepalen of nieuwe gevoelige objecten nabij (bestaande) bedrijven gerealiseerd kunnen worden, moet onderstaande stappenplan doorlopen worden.

Tabel 2.2 Stappenplan milieuzonering voor gevoelige objecten nabij (bestaande) bedrijven

Stap	Actie
1	bepaal met behulp van de algemene richtafstanden tabel de relevante bedrijventerreinen en bedrijfspercelen in de omgeving van de locatie
2	bepaal op basis van het bestemmingsplan de toelaatbare milieucategorieën van deze bedrijven en teken de bijbehorende richtafstanden (milieuzones) op de kaart
3	indien de milieuzones de gewenste gevoelige objecten overlappen: a. pas de plannen voor de gevoelige objecten aan, óf; b. ga na wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn. Indien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten kleinere richtafstanden opleveren, beoordeel dan of het hanteren van een kleinere richtafstand wenselijk is
4	indien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten van de gevestigde bedrijven strijdig zijn met de gewenste gevoelige objecten: a. pas de plannen voor de gevoelige objecten aan, óf; b. doe desgewenst vervolgonderzoek naar de feitelijke milieubelasting van de bedrijven. Neem hierin mee: - de milieubelasting voor de maatgevende milieuaspecten conform de milieuvergunning of het Activiteitenbesluit; - eventuele ontwikkelplannen van de bedrijven waarmee rekening gehouden dient te worden; - ga na welke maatregelen mogelijk zijn de milieubelasting in de omgeving te verkleinen; - ga na op het nemen van maatregelen aan de gevoelige objecten mogelijk is of pas de plannen voor de gevoelige objecten aan; - borg voor de gevoelige objecten de noodzakelijke maatregelen (zoals hinderbeperkende voorzieningen) bijvoorbeeld via de voorschriften in de milieuvergunning

3 ONDERZOEK BESTEMMINGSPLAN VNG-SYSTEMATIEK

3.1 Stap 1 en 2

Het plangebied van Nieuw Boekhorst kan na realisatie worden aangemerkt als hoofdzakelijk een 'rustige woonomgeving', met op sommige stukken een kwaliteit tussen een rustige woonwijk en een woonwijk in de stad in, door onder andere de komst van de Noordelijke Randweg. Daarmee blijven de richtafstanden van een rustige woonwijk van toepassing.

Classificering Jongeneel

Jongeneel kan worstcase worden geclassificeerd als een groothandel in zand en grind met een bruto oppervlakte groter dan 200 m² (cat. 3.2, SBI 467355) en een stalling van vrachtwagens (cat. 3.2, SBI 52212). Overige classificering is een algemeen bouwbedrijf (cat. 3.2, SBI 41, 42, 43 0) en een groothandel in hout en bouwmaterialen (cat. 3.1, SBI 46731). De maatgevende richtafstand bij een categorie 3.2 bedrijf is 100 m.

Classificering locatie

Het vigerende bestemmingsplan maakt de realisatie van aan het bollencomplex verwante niet agrarische bedrijven mogelijk. In de planregels is geen nadere beperking aan de omschrijving hiervan opgenomen in bijvoorbeeld de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer gekeken wordt naar de Richtafstandenlijst van de VNG kunnen grofweg de onderstaande bedrijven worden geclassificeerd als mogelijke aan het bollencomplex verwante niet agrarische bedrijven. Daaruit volgt dat de bestemming aan het bollencomplex verwante niet agrarische bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk maakt.

Tabel 3.1 Lijst toegestane bedrijven Leidsevaart 228

Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand	SBI-code
algemene dienstverlening ten behoeve van landbouw (onder andere loonbedrijven): b.o. >500 m ²	3.1	50	0161
groothandel in bloemen en planten	2	30	4622
goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks): b.o. >1.000 m ²	3.2	100	4940
distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1	50	52102, 52109
stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2	100	52212
verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1	50	773

Classificering Waspeenbedrijf

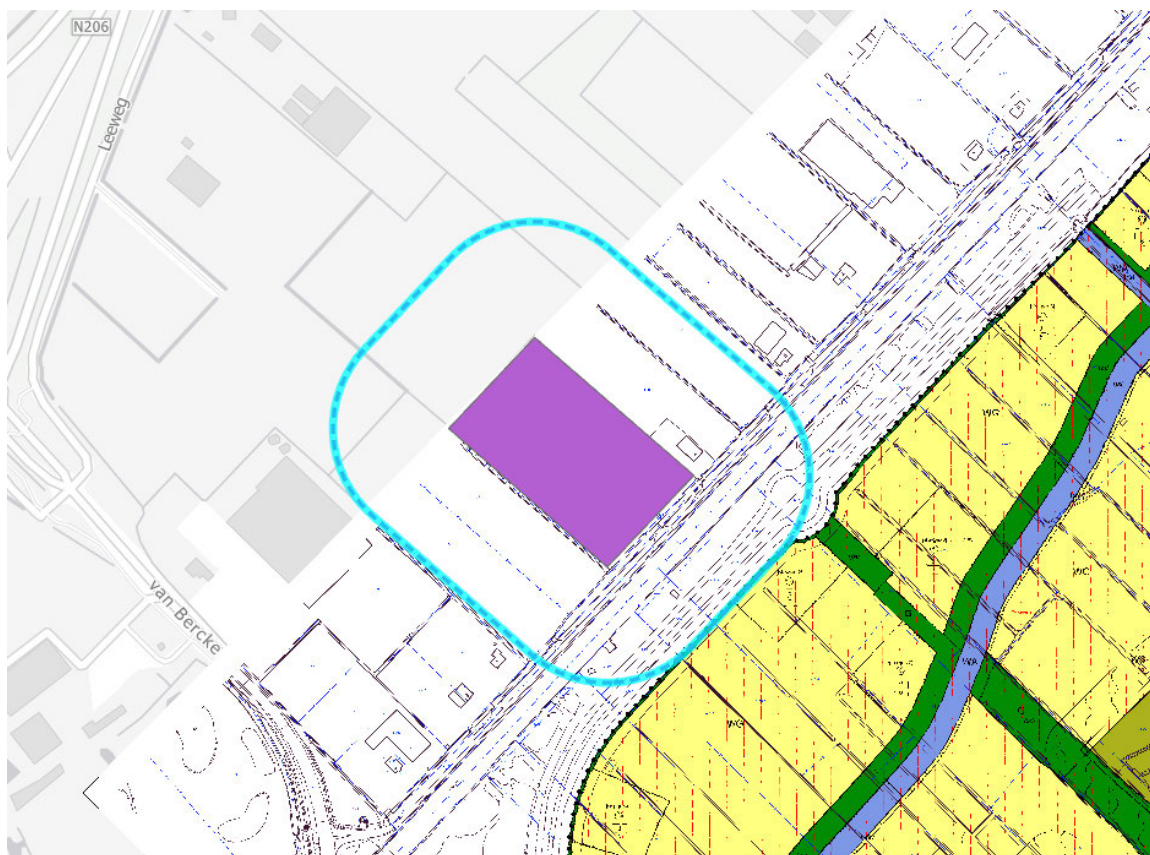
Momenteel loopt er een vergunningsprocedure voor de verplaatsing van het bedrijf Waspeencentrum Katwijk BV (hierna: waspeenbedrijf) naar deze locatie. Op het moment dat de afgegeven vergunning onherroepelijk wordt vóór onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan Nieuw Boekhorst, moet aan deze nieuwe situatie getoetst worden.

In de ruimtelijke onderbouwing¹ waarop de omgevingsvergunning van het waspeenbedrijf is afgegeven, is reeds onderbouwd dat het waspeenbedrijf op haar huidige locatie in Katwijk valt in milieucategorie 3.2. Daarmee geldt dezelfde richtafstand voor de situatie met het waspeenbedrijf als voor het huidige bedrijf Jongeneel en de planologische mogelijkheden op de locatie.

Richtafstanden op de kaart

Uitgaande van een richtafstand van 100 m, op basis van een bedrijf met milieucategorie van 3.2 voor zowel de huidige situatie als de planologisch maximaal mogelijke situatie, levert dat de situatie op zoals weergegeven in afbeelding 3.2.

Afbeelding 3.1 Situatieoverzicht plangebied Nieuw Boekhorst en Jongeneel/ Leidsevaart 228



3.2 Stap 3

Uit afbeelding 3.2 blijkt de richtafstanden van Jongeneel/ Leidsevaart 228 de bestemming 'Woongebied' van Nieuw Boekhorst niet overlappen. De richtafstand van Jongeneel/ Leidsevaart 228 is 100 m, terwijl de afstand tussen de bestemming 'Woongebied' en de bedrijfsbestemming net iets meer is dan 100 m. Dit door een smalle grondstrook langs de Noordelijke Rondweg Voorhout. Daarmee is er op basis van de VNG-richtafstanden geen milieuhinder vanuit de locatie naar de woningen en overige gevoelige bestemmingen te verwachten. Ook wordt door het planvoornemen van Nieuw Boekhorst geen beperking opgelegd aan de bedrijfsvoering van Jongeneel en de maximaal planologische mogelijkheden die de locatie biedt. Verdere uitwerking van het stappenplan van tabel 2.1 is niet nodig.

¹ RooBeek Advies, Ruimtelijke onderbouwing vestiging bedrijf Waspeen Katwijk BV aan de Leidsevaart 228 te Noordwijk, referentie RB 70.026. Opgevraagd via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0575.OVLeidsevaart228A-VA01/t_NL.IMRO.0575.OVLeidsevaart228A-VA01.pdf op 13 oktober 2022.

Omdat de richtafstand van Jongeneel/ Leidsevaart 228 wel kort op de bestemming 'Woongebied' van Nieuw Boekhorst is gelegen, is nader geïnventariseerd welke activiteiten zijn toegestaan op basis van de vigerende milieuvergunning van Jongeneel. Daarbij gaat het om:

- 1 het opslaan en mengen en zeven van grond, stekzand, potgrond, laagveen, hoogveen, turf, compost, champost, gft, organische meststoffen, lavalite, rijstkaf en papierpulp;
- 2 handel in en transport van bovenstaande stoffen;
- 3 afleveren van diesel aan voertuigen op naam van de inrichting;
- 4 opslag en gebruik van kleine hoeveelheden gevaarlijke vloeistoffen ten behoeve van licht onderhoud;
- 5 de opslag van propaan in een bovengrondse tank;
- 6 het uitwendig reinigen van voertuigen, machines en onderdelen op naam van de inrichting;
- 7 de stalling van (vracht)wagens en overige transportmiddelen
- 8 het verzamelen van hemelwater voor het reinigen onder punt 6;
- 9 opslag en bewerking van categorie I-bouwstoffen volgens het Bouwstoffenbesluit en schoon zand;
- 10 opslag/stalling van materieel ten behoeve van de aannemerij en transport;
- 11 opslag van bestratingsmateriaal;
- 12 opslag van afvalbakken;
- 13 reinigen en reviseren van metalen (overwegend aluminium) panelen;
- 14 opslag van houten pallets;
- 15 opslag van bouwhekken.

De relevante milieuhinder die kan ontstaan bij bovengenoemde activiteiten vallen onder de milieuthema's geur en geluid. Geuroverlast kan ontstaan door de opslag en/of bewerking van champost en organische meststoffen.

Geur

In de considerans van de revisievergunning van 2003 is vermeld dat het beschermingsniveau van 1,9 se/m³ als 98-percentiel (wat overeenkomt met mogelijke hinder) voor aaneengesloten woonbebouwing geldt. Op circa 110 m afstand ten noordoosten van Jongeneel is de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning gesitueerd. In de considerans is opgenomen dat, bij toepassing van geurbeperkende maatregelen, ook op deze (bedrijfs)woning voldaan kan worden aan dit beschermingsniveau. Dit volgt uit uitgevoerde geuronderzoeken¹² naar de inrichting. De beoogde nieuwbouw van Nieuw Boekhorst worden op eenzelfde orde grootte afstand van circa 100 m voorzien, maar dan ten zuidoosten van Jongeneel in plaats van ten noordoosten. Met de overheersende zuidwestelijke windrichting in Nederland zijn de woningen van Nieuw Boekhorst beter gesitueerd dan de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning. Aangezien voor de bestaande woningen in de omgeving van Jongeneel voldaan wordt aan het beschermingsniveau voor gesloten woonbebouwing, kan op basis van het voorgaande vastgesteld worden dat voor het aspect geur geen te verwachten hinder optreedt ter hoogte van de beoogde woningbouw van Nieuw Boekhorst. Ook legt deze beoogde woningbouw vice versa geen nieuwe beperkingen op aan de bedrijfsvoering van Jongeneel.

Geluid

In de considerans van de revisievergunning van 2003 is vermeld dat de richtwaarde voor het landelijk gebied 40 dB(A) etmaalwaarde is. Op basis van uitgevoerd akoestisch onderzoek³ is gebleken dat aan deze etmaalwaarde voldaan wordt op omliggende woningen, waaronder dus ook de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning op circa 110 m afstand van de inrichting. Ook de maximale geluidsniveaus blijven in alle etmaalperioden van omliggende woningen binnen de aanbevolen grenswaarde van 70 dB(A) overdag en 65 dB(A) 's avonds. In de wijzigingsvergunningen van 2006, 2008 en 2010 en de melding van 2017 is vastgesteld dat de inrichting blijft voldoen aan de etmaalrichtwaarde van 40 dB(A) en de maximale geluidsniveaus. In de wijzigingsvergunning van 2006 is daarnaast al rekening gehouden met de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Nieuw Boekhorst, waarbij getoetst is aan de richtwaarde van 45 dB(A) in de dagperiode voor een rustige woonwijk met weinig verkeer. Uit de gedane berekeningen is gebleken dat met waarden tussen de 40 en 43 dB(A) hieraan wordt voldaan.

¹ PRA OdeurNet BV, d.d. juli 2001, rapportnummer IDDS01A1.

² PRA OdeurNet BV, d.d. maart 2022, rapportnummer IDDS02A1.

³ AV Consulting, d.d. 12 juli 2001, nummer IL.01.8164 (met aanvulling op 13 maart 2022).

Aangezien voor de bestaande woningen in de omgeving van Jongeneel voldaan wordt aan het beschermingsniveau voor het landelijk gebied, kan op basis van het voorgaande vastgesteld worden dat voor het aspect geluid geen te verwachten hinder optreedt ter hoogte van de beoogde woningbouw van Nieuw Boekhorst. Ook legt deze beoogde woningbouw vice versa geen nieuwe beperkingen op aan de bedrijfsvoering van Jongeneel.

4 CONCLUSIE

In opdracht van Terra Ontwikkeling C.V. heeft Witteveen+Bos getoetst of het huidige bedrijf Jongeneel aan de Leidsevaart 228, en de planologische mogelijkheden die de locatie heeft, wel leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de woningen en overige gevoelige objecten. Anderzijds is ook bekeken of deze bestemmingen leiden tot beperkingen van Jongeneel/ Leidsevaart 228.

Op basis van de classificatie van milieucategorie van 3.2 waarin Jongeneel/ Leidsevaart 228 kan worden gedeeld, en de bijbehorende richtafstand van 100 m, blijkt dat de richtafstand onder de afstand tussen de bestemmingen 'Bedrijf - agrarisch aanverwant' en 'Woongebied' van net iets meer dan 100 m blijft. Verder blijkt uit de afgegeven vergunningen voor Jongeneel dat op de omliggende woningen van de inrichting voldaan wordt aan het beschermingsniveau voor geur en geluid, die gelijk of strenger zijn als het beschermingsregime wat geldt voor de woningen in het plan Nieuw Boekhorst. Daarmee is er geen milieuhinder of beperkingen te verwachten. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.