

Notitie bedrijven milieuzonering

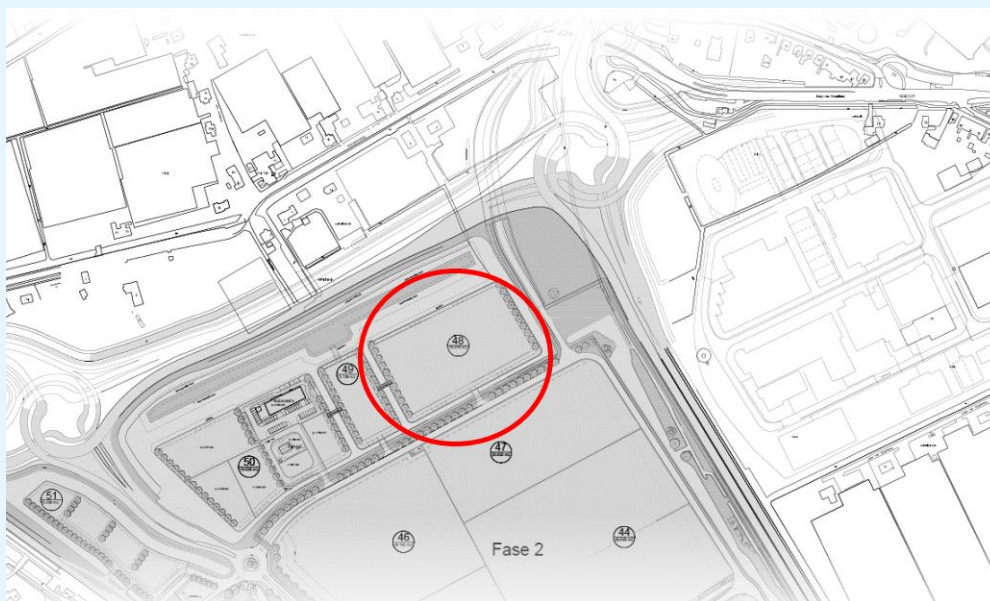
datum 23 juni 2022
vestiging Den Haag
uw kenmerk -
ons kenmerk B.2020.0780.13.N001
2e lezer/secr. EDA|HW

project Bedrijfsruimte PDI, Maasdijk
betreft BMZ-onderzoek
versie 001
auteur L. (Luka) van der Klaauw MSc
contactpersoon ing. E.C. (Elza) van Dam
e-mail/telefoon eda@dgm.nl/088 346 78 54

Analyse bedrijfsruimte Peter Dekker Installaties B.V. Maasdijk

1. Inleiding

Peter Dekker Installaties B.V. (hierna PDI) is van plan om een bedrijfshal op de locatie Eiland 3, Honderdland in Maasdijk te realiseren. In de bedrijfshal worden goederen (screens voor in kassen en dergelijke) geproduceerd en opgeslagen voor distributie. De nieuwbouw heeft ook een kantoor. In onderstaande figuur is de locatie weergegeven, het betreft kavel 48.



figuur 1: ligging kavel 48

De huidige bestemming van de locatie is op basis van het vigerende bestemmingsplan 1^e Herziening Honderdland fase 2 en van 19 maart 2019 'Gemengd'. Binnen deze bestemming geldt dat bedrijven slechts zijn toegestaan voor zover deze zich verdragen met deze bestemming (zie paragraaf 4.2). De bedrijfshal valt niet onder gronden die zijn aangewezen in het bestemmingsplan. Daarnaast wil PDI minder parkeerplekken realiseren dan is beschreven in de parkeernormering van de gemeente Westland. Voor het realiseren van deze bedrijfshal met bijbehorende parkeerplaatsen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Voor de haalbaarheid van deze ontwikkeling is een onderzoek naar 'Bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst om te bepalen of er bij gevoelige bestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden. Deze notitie beschrijft dit onderzoek.

2. Kader

Voor de analyse om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de gevoelige bestemmingen en of de nieuwe bedrijvigheid voldoende gebruiksmogelijkheden hebben, is aangesloten bij de systematiek met richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In de volgende paragraaf is deze methodiek beschreven.

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. Deze publicatie is bedoeld om in nieuwe situaties te onderzoeken of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en kent hiervoor een stappenplan.

Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven of activiteiten een passende locatie krijgen in de nabijheid van milieugevoelige functies en dat deze milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De VNG-publicatie is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming voor de aspecten gevaar, stof, geluid en geur. In de VNG-publicatie staan voor deze milieuaspecten richtafstanden aangegeven per bedrijfscategorie.

Deze richtafstanden moeten gemotiveerd worden toegepast bij ruimtelijke inpassingen van milieugevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten. Hiermee wordt zoveel mogelijk hinder en gevaar voor omwonenden voorkomen en hebben bedrijven voldoende zekerheid dat zij hun activiteiten kunnen uitoefenen.

Plangebied en gebiedstype

De VNG-publicatie kent twee typen omgeving, de *rustige woonwijk* en *rustig buitengebied* en *gemengd gebied*. Voor deze ontwikkeling geldt het gebiedstype gemengd gebied. De definitie van dit gebiedstype is hieronder opgenomen.

Gebiedstype *gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden opgenomen per milieucategorie. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel en zijn afhankelijk van het gebiedstype.

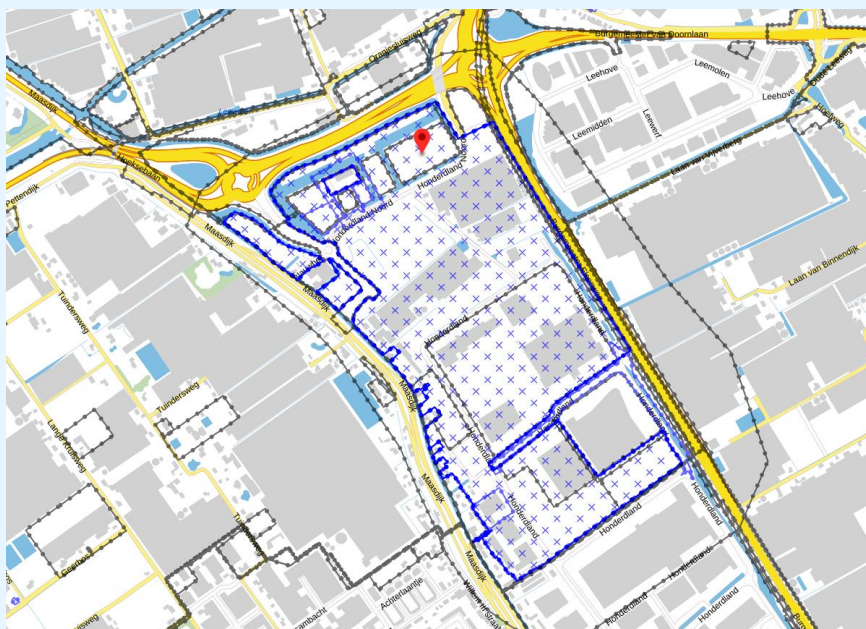
tabel 1: Richtafstanden VNG-publicatie

Mileucategorie	Richtafstand tot gebiedstype gemengd gebied [m]
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500
5.3	700
6	1.000

In het kader van ruimtelijke ordening moeten de afstanden, weergegeven in tabel 1, voor nieuwe gebiedsontwikkelingen gewaarborgd worden voor bedrijvigheid binnen de betreffende milieucategorie. In paragraaf 4 wordt verder ingegaan op het gebiedstype van het plangebied.

3. Het plangebied

Het plangebied van de beoogde vestiging van de bedrijfshal is het bestaande bedrijventerrein Honderdland (fase 2) in Maasdijk. In figuur 2 is dit bedrijventerrein weergegeven. Hierin is het bedrijventerrein aangeduid met de blauwe arcering en de locatie van de kavel van PDI is aangegeven met de rode pin.



figuur 2: het bedrijventerrein Honderdland (fase 2)

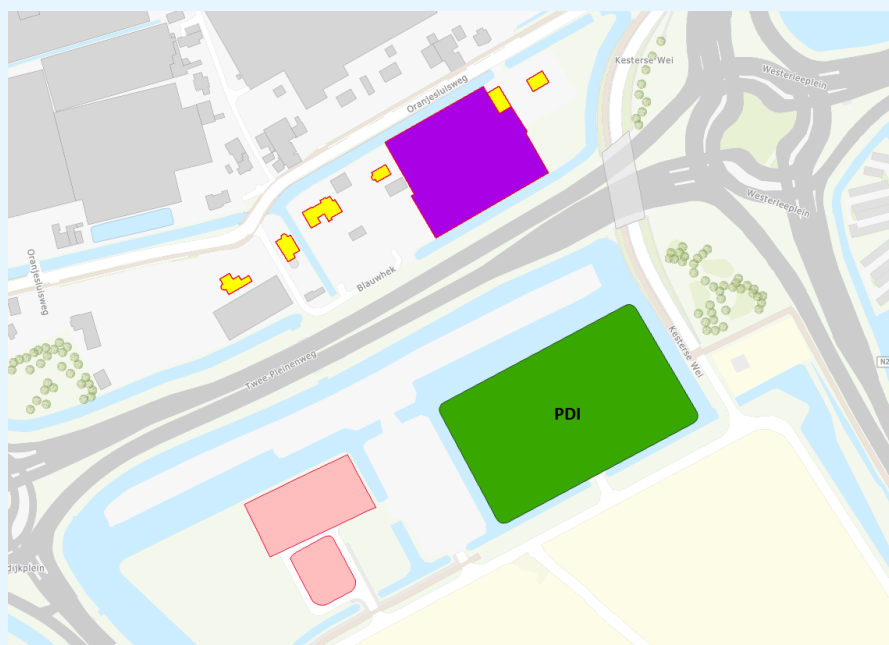
4. Analyse

4.1 Gebiedstype

De locatie ligt in het noordelijke deel van het bestaande bedrijventerrein (fase 2). Verder is de locatie naastgelegen aan een grote rotonde van provinciale wegen, waar de N223 en N213 elkaar kruisen, en enkele andere lokale wegen. Rondom de locatie is vooral bedrijvigheid aanwezig, binnen en buiten het bedrijventerrein Honderdland. Hiernaast zijn er ook enkele woningen gevestigd op circa 200 meter van de planlocatie vandaan en is er glastuinbouw aanwezig.

De locatie valt binnen het gebiedstype gemengd gebied. De beoogde bedrijfshal valt onder de milieucategorie 3.2. De richtafstanden uit de VNG-publicatie tussen bedrijvigheid met een milieucategorie van 3.2 en gevoelige bestemmingen moet gewaarborgd worden. De richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied is 50 meter.

Aan de Oranjesluisweg en het Blauwhek, ten noorden van het plangebied, zijn de dichtstbijzijnde woningen gevestigd. Naast deze woningen is er ten noorden van het plangebied een bedrijf gevestigd. Dit is een caravanstalling, wat valt onder milieucategorie 2. Verder zijn er twee bedrijven op het bedrijventerrein Honderdland, met de bestemming gemengd, gelegen in de buurt van de planlocatie. Dit zijn een fastfoodketen van milieucategorie 1 en een tankstation (zonder lpg) van milieucategorie 2. In onderstaande figuur zijn de aanwezige gevoelige bestemmingen weergegeven, met in het geel de woningen, in het paars bedrijven en in het oranje bedrijven met bestemming gemengd.

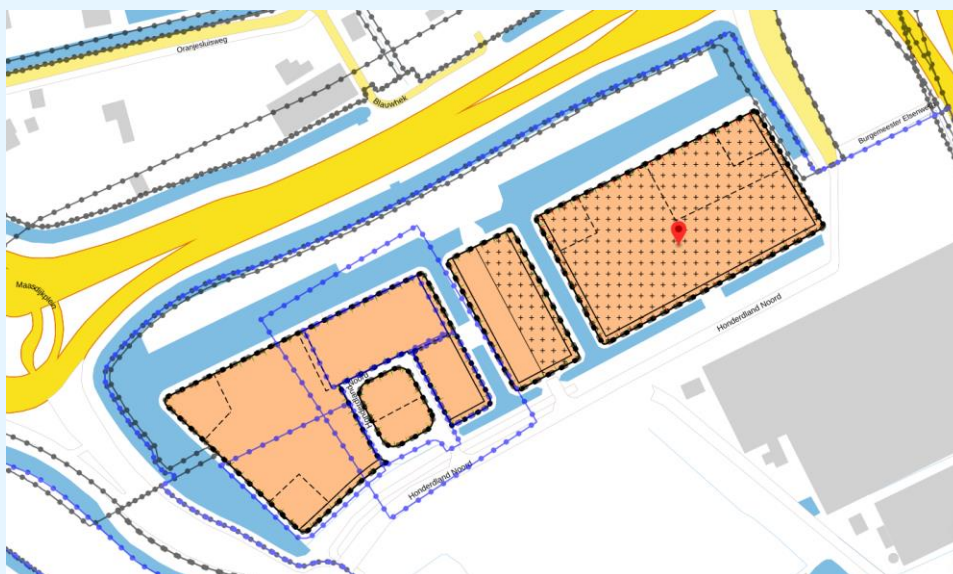


figuur 3: de kavel van PDI met gevoelige bestemmingen

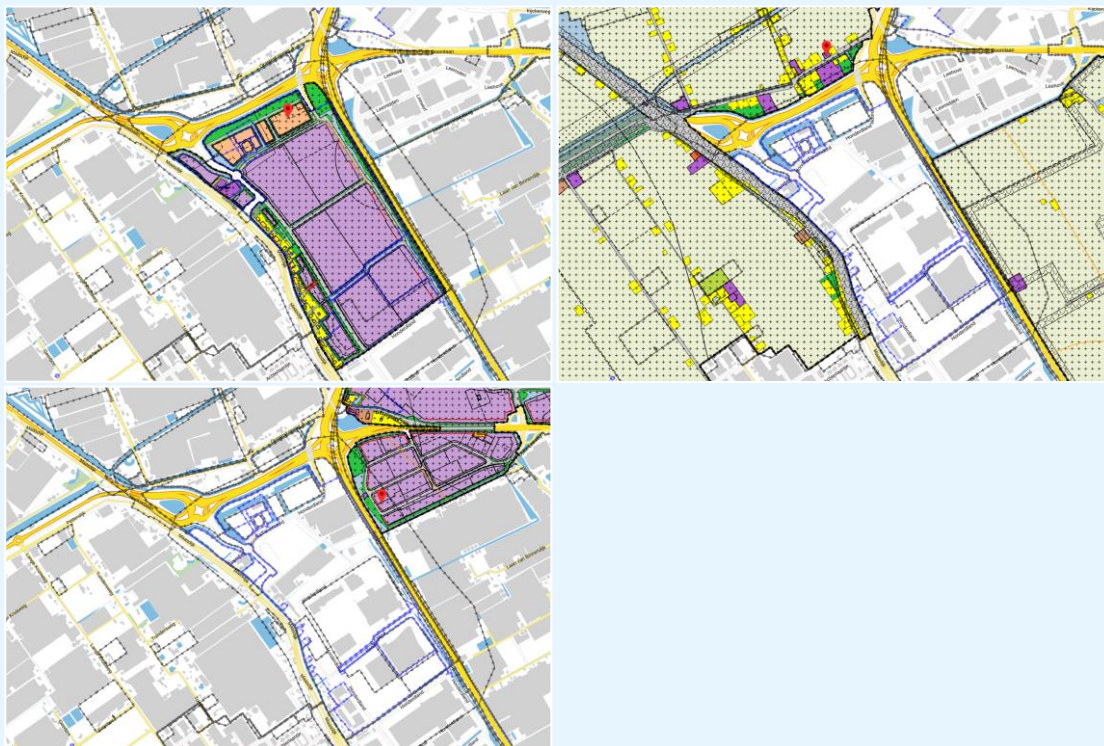
4.2 Bestemmingsplan

De gebiedsontwikkeling betreft nieuwe bedrijvigheid in een gemengd gebied. Wonen is een gevoelige activiteit in combinatie met bedrijfsmatige activiteiten.

Op de locatie is het vigerende bestemmingsplan “1^e Herziening Honderdland fase 2” vastgesteld op 19 maart 2019. Deze plankaart is in figuur 4 weergegeven. Voor aangrenzende relevante gebieden zijn de vigerende bestemmingsplannen “Honderdland fase 2” vastgesteld op 19 september 2018, “Glastuinbouwgebied Westland” vastgesteld op 19 december 2012 en “Bedrijventerrein De Lier” vastgesteld op 11 februari 2015. Deze bestemmingsplannen zijn in figuur 5 weergegeven.



figuur 4: bestemmingsplan “1^e Herziening Honderdland fase 2” vastgesteld op 19 maart 2019



figuur 5: met de klok mee de bestemmingsplannen “Honderdland fase 2”, “Glastuinbouwgebied Westland” en “Bedrijventerrein De Lier”

Rondom de planlocatie zijn een aantal bestemmingen toegelaten. Het betreft de bestemmingen wonen, gemengd, bedrijven en agrarisch (glastuinbouw).

In het bestemmingsplan van de planlocatie zelf is alleen de bestemming gemengd toegelaten, welk is aangewezen voor:

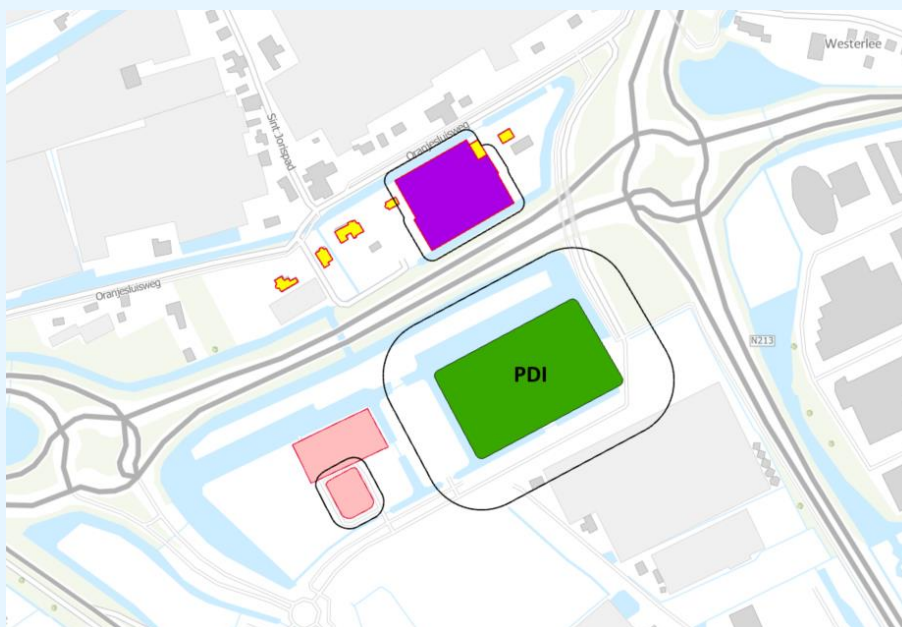
- a horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b één indoor speeltuin;
- c één afhaalpunt voor niet-dagelijkse artikelen;
- d ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k): ook zelfstandige kantoren zonder baliefunctie;
- e ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' (vm): ook ten hoogste één verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, met oplaadinfrastructuur met bijbehorende autowasstraat en ondergeschikte detailhandel met een maximale oppervlakte van 200 m²;
- f bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

De planlocatie ligt daarnaast in een wijzigingsgebied. Op deze gronden kan de bestemming wijzigen in de bestemming “Bedrijventerrein -1” als wordt voldaan aan de volgende aspecten:

- a het wijzigingsplan financieel en economisch uitvoerbaar is;
- b voldaan wordt aan het bepaalde in de Natuurbeschermingswet;
- c voldaan wordt aan het bepaalde in de milieuwetgeving;
- d het plan niet tot verkeerskundige bezwaren leidt;
- e het plan niet tot stedenbouwkundige bezwaren leidt.

4.3 Analyse richtafstanden VNG

In onderstaande figuur is de richtafstand voor de beoogde ontwikkeling op de planlocatie weergegeven. Aangezien de beoogde bedrijfshal van PDI onder milieucategorie 3.2 valt, is de richtafstand 50 meter.



figuur 6: richtafstanden rondom planlocatie

In figuur 6 zijn ook de richtafstanden van de omliggende bedrijven weergegeven. De drie kavels rondom de planlocatie waar bedrijven gevestigd zijn, hebben verschillende richtafstanden. Op de meest noordelijke (paarse) kavel is een caravanstalling gevestigd, wat valt onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter. Op de bovenste oranje kavel is een fastfoodketen gevestigd van milieucategorie 1 met een richtafstand van 0 meter. Op de onderste oranje kavel is een tankstation gevestigd (zonder lpg) van milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter.

Voor de kavels met bestemming gemengd gebied geldt dat er geen bedrijven kunnen vestigen met een hogere milieucategorie. Op de kavel met bestemming bedrijf kan dit ook niet, aangezien deze kavel de functieaanduiding “caravanstalling” heeft.

Er zijn naast de gevestigde bedrijven ook nog lege kavels rondom de planlocatie die de bestemming bedrijf of gemengd hebben. Deze kavels, samen met kavel PDI, bevinden zich allemaal op een geluidgezonde industrieterrein. Voor deze terreinen is bepaald dat bedrijven niet worden gehinderd in vestiging door omliggende bedrijven. Vandaar dat deze bedrijven niet van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van de bedrijfshal.

5. Conclusie

Voor de vestiging van een nieuwe bedrijfshal van PDI hebben we een analyse uitgevoerd in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Uit de analyse blijkt dat rondom de planlocatie vooral bedrijven zijn gevestigd samen met enkele woningen, wat leidt tot een gemengd gebied. De bestemming wonen vormt geen beperking voor het realiseren van een bedrijfshal, aangezien deze op een afstand van circa 200 meter zijn gesitueerd. Deze afstand is groter dan de richtafstand. Daarnaast is tussen de woningen en het nieuwe distributiecentrum de N223 gelegen. Verder vindt er met de realisatie van de functies in het besluitgebied geen aantasting plaats van het woon- en leefklimaat van omliggende voor milieuhindergevoelige functies.

Wel blijkt dat een aantal bedrijfskavels ten zuiden van de planlocatie een richtafstand kent die overlapt met het plangebied. Deze richtafstand is bepaald op basis van de in het bestemmingsplan toegelaten milieu-categorieën, omdat er nog geen werkelijke bedrijven zijn gevestigd. Van de bestaande bedrijven rondom de planlocatie vindt er geen overlapping plaats, waardoor deze geen beperkingen vormen voor het realiseren van de bedrijfshal.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is er op de planlocatie de mogelijkheid om gebruik te maken van een wijzigingsbesluit. In dit wijzigingsbesluit staat dat bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de regels in artikel 2.6 van dit wijzigingsbesluit. De gemeente Westland heeft aangegeven dat het bestemmingsplan toch wordt gewijzigd om de functie 'Gemengd' te wijzigen in 'Bedrijf' en het verminderen van het aantal parkeerplaatsen toe staat.

In het plangebied is sprake van een goed werkklimaat. Daarnaast vindt er met de realisatie van de functies in het plangebied geen aantasting plaats van het woon- en leefklimaat van omliggende voor milieuhindergevoelige functies (woningen).

Ons onderzoek toont aan dat er geen sprake is van een belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, bedrijfsvoering van PDI en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

p.o. ing. M.H.M. (Michel) van Kesteren

R.P.W. (Ronald) Oldengarm
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.