

Rijk Zwaan – Quicksan bedrijven en Milieuzonering Locatie Kralingerpad De Lier

Datum	25-01-2021
Betreft	Quicksan bedrijven en Milieuzonering Rijk Zwaan - Locatie Kralingerpad De Lier
Werknummer	620.104.50

1. Inleiding

In opdracht van Rijk Zwaan is voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten aan het Kralingerpad in De Lier een quickscan uitgevoerd met betrekking tot het milieuaspect bedrijven & milieuzonering.

Het bedrijf Rijk Zwaan heeft gronden aan de zuidwestzijde van haar bestaande eigendommen in De Lier aangekocht om deze bij bedrijfsterrein te betrekken. Het doel van de 'quicksan bedrijven & milieuzonering' is te bepalen in hoeverre het milieuaspect 'bedrijven & milieuzonering' een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

2. Uitgangspunten

In het onderzoek zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Hoewel het plan nog maar ter inzage ligt als ontwerp is uitgegaan van het bestemmingsplan 'Verzamelpark Glastuinbouw' dat ten noordoosten van het plangebied ligt.
- De bedrijfswoning Burgerdijkseweg 5B is thans eigendom van Rijk Zwaan. In het licht van de gemeentelijke wens om de woningen langs het lint zoveel mogelijk te behouden, heeft Rijk Zwaan besloten om de woning in de vorm van een bedrijfswoning te behouden. Deze woning is niet gevoelig voor het eigen bedrijf. Deze woning zal dan ook niet worden meegenomen in de onderstaande analyse.

3. Onderzoek

3.1 Algemeen

Om de ruimtelijke inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling te beoordelen, is aangesloten bij de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Deze geeft per bedrijfscategorie een "veilige" of "goede" afstand voor de diverse milieuaspecten, de zogenaamde richtafstand. Wanneer woningen binnen deze richtafstand zijn gelegen, is de ontwikkeling alleen gemotiveerd mogelijk indien wordt aangetoond dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan (geluid)grenswaarden.

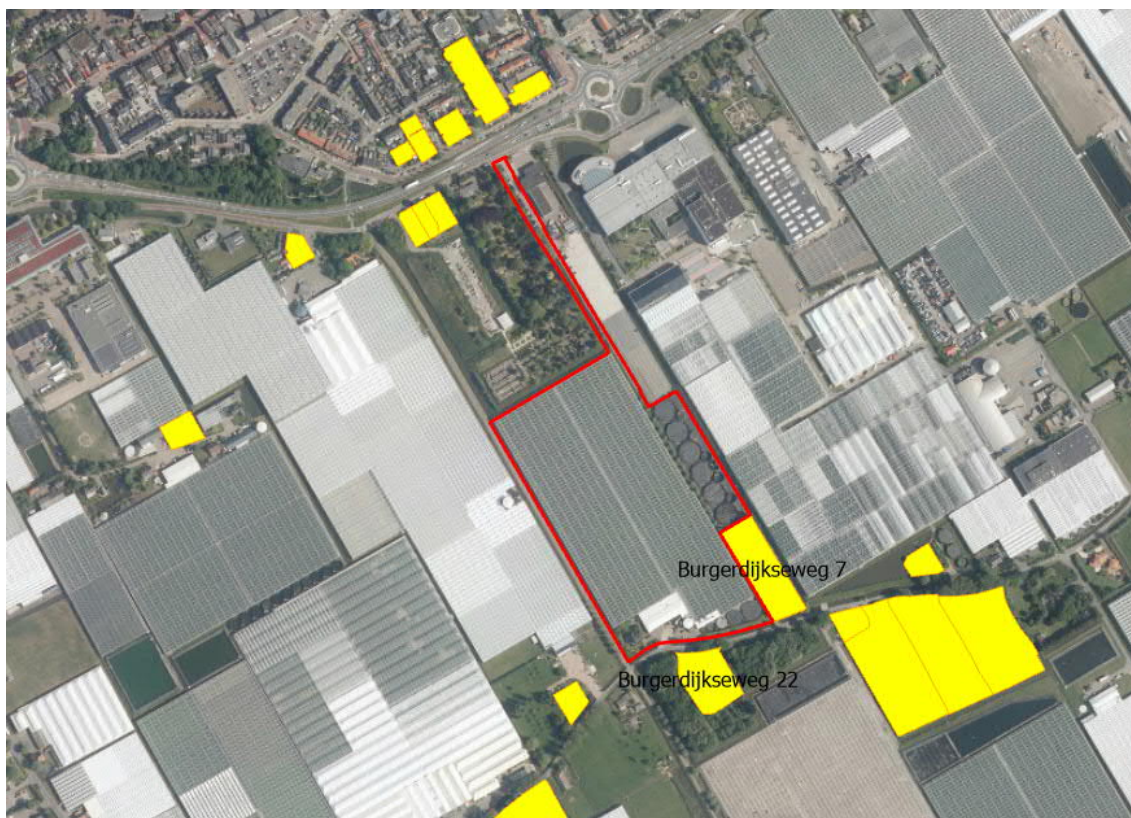
In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen "rustige woonwijk / rustig buitengebied" en "gemengd gebied". In het geval van het omgevingstype "gemengd gebied" mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

3.2 Omgevingstype van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn, naast woningen, verschillende bedrijven/inrichtingen aanwezig en/of bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast ligt het plangebied in het noorden aan de Burgemeester Crezeelaan, een hoofdontsluitingsweg. Ten zuiden ligt het gebied aan de Burgerdijkseweg, ook een ontsluitingsweg. Daardoor is het gebied aan te merken als 'gemengd gebied'. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genoemd in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand).

3.3 Inventarisatie omliggende woonbestemmingen.

In de (directe) omgeving van het plangebied zijn diverse woonbestemmingen opgenomen in de vigerende plannen. In afbeelding 1 zijn deze woonbestemmingen in geel weergegeven. Het plangebied is rood omlijnd.



Afbeelding 1: Omliggende woonbestemmingen, plangebied is rood omlijnd.

3.4 Typering toekomstige bedrijfsactiviteiten

Om te kunnen bepalen of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk tot belemmeringen leidt, is het noodzakelijk om allereerst de toekomstige bedrijfsactiviteiten te definiëren.

Belangrijk is om eerst te constateren dat Rijk Zwaan met de gemeente reeds is overeengekomen dat de locatie Kralingerpad in het nieuw op te stellen bestemmingsplan, de bestemming "Agrarisch – Glastuinbouw" behoudt. Een veredelingsbedrijf als Rijk Zwaan is te scharen onder de definitie 'glastuinbouwbedrijf' in de definities die de gemeente Westland momenteel hanteert (en ook al is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Seed Quality Center): *"een bedrijf gericht op het onder geconditioneerde omstandigheden voortbrengen van producten en het leveren van diensten, door middel van het duurzaam en intensief kweken van assimilerende organismen onder invloed van licht waarbij er sprake moet zijn van tenminste één volwaardige arbeidskracht die gedurende het hele jaar, een volledige dagtaak, hoofdberoep, hoofdinkomen en hoofdbestaan uit het bedrijf haalt (arbeidsbehoefte), gekenmerkt door juridische en/of*

emotionele binding van de ondernemer(s) of de arbeidskracht(en) met het bedrijf (duurzaam bedrijfsperspectief) en een perspectief om langere tijd te kunnen blijven bestaan (bedrijfscontinuïteit)”.

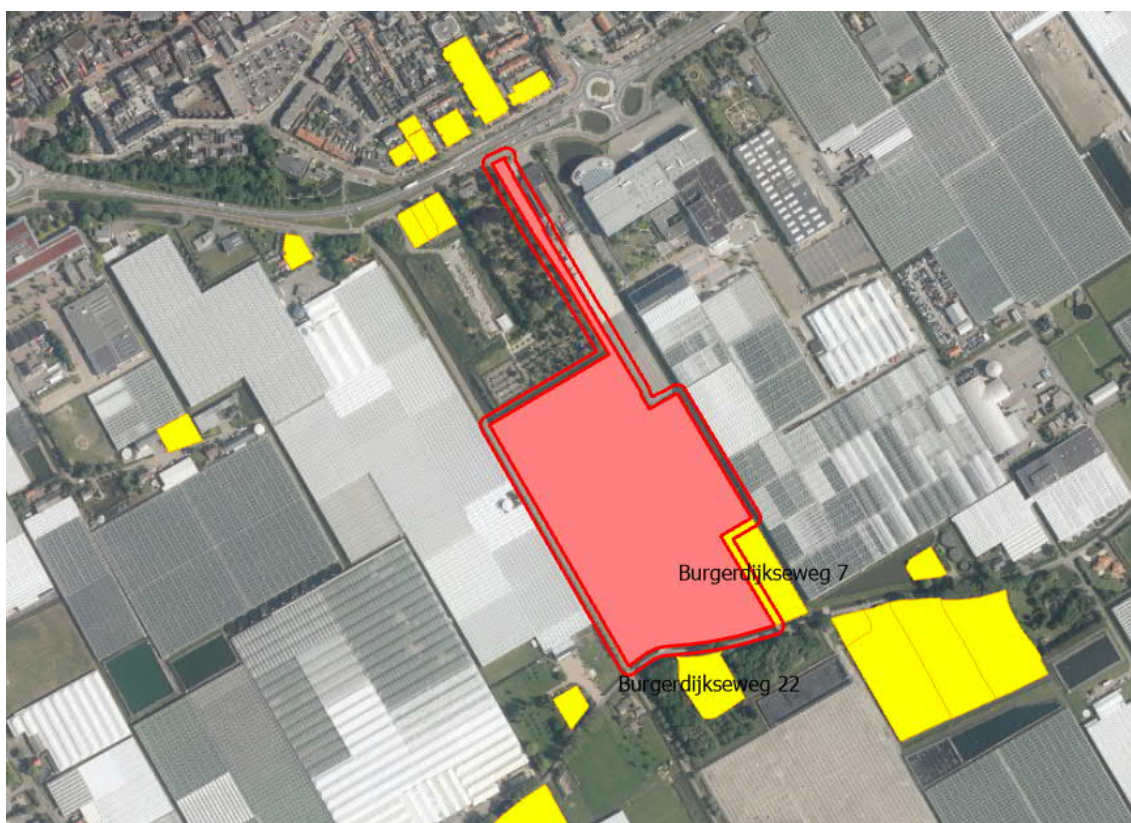
Onder ‘kweken’ wordt vervolgens verstaan: *“het proces van telen, opkweken, afkweken, veredelen, selecteren en/of verzorgen”.*

Nu Rijk Zwaan als glastuinbouwbedrijf is aan te merken, en het gebiedstype is aan te merken als ‘gemengd gebied’, gelden richtafstanden tot aan omliggende gevoelige functies (zoals burgerwoningen of bedrijfswoningen van derden) van 30 m (kassen zonder gasverwarming en kassen met gasverwarming zijn aangemerkt als categorie 2 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, opgenomen als bijlage bij het vigerende bestemmingsplan ‘Glastuinbouwgebied Westland’. Hierbij hoort een gereduceerde richtafstand van 10 m.

Voor wat betreft het aspect geluid komen de grenswaarden uit de concept-milieuvergunning overeen met de toetswaarden behorende bij een gereduceerde afstand van 10 meter.

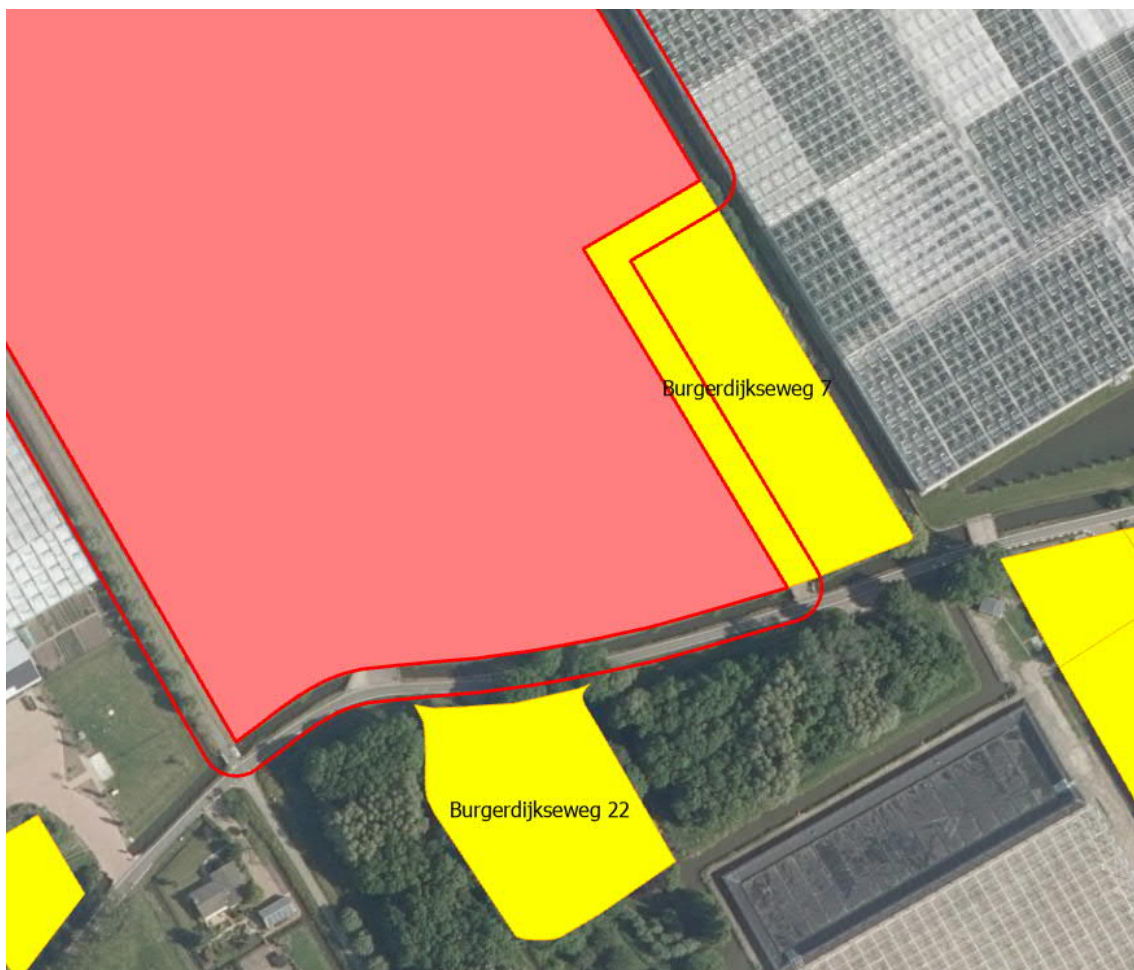
3.5 Richtafstand toekomstige bedrijfsactiviteiten

Om te bepalen of de toekomstige activiteiten mogelijk leiden tot belemmeringen, is de richtafstand van 10 meter vanaf de grens van het plangebied uitgezet. In afbeelding 2 is hiervan het resultaat weergegeven.



Afbeelding 2: Richtafstand uitgezet vanaf het plangebied ten opzichte van de omliggende woonbestemmingen.

Uit afbeelding 2 blijkt dat de meeste woonbestemmingen buiten de richtafstand van het plangebied zijn gelegen. Alleen in het zuidoosten liggen er mogelijk woonbestemmingen binnen deze richtafstand. Om dit te verduidelijken is in afbeelding 3 ingezoomd op de situatie ten zuidoosten van het plangebied.



Afbeelding 3: Situatie met uitgezette richtafstand van 10 m ten zuiden oosten van het plangebied.

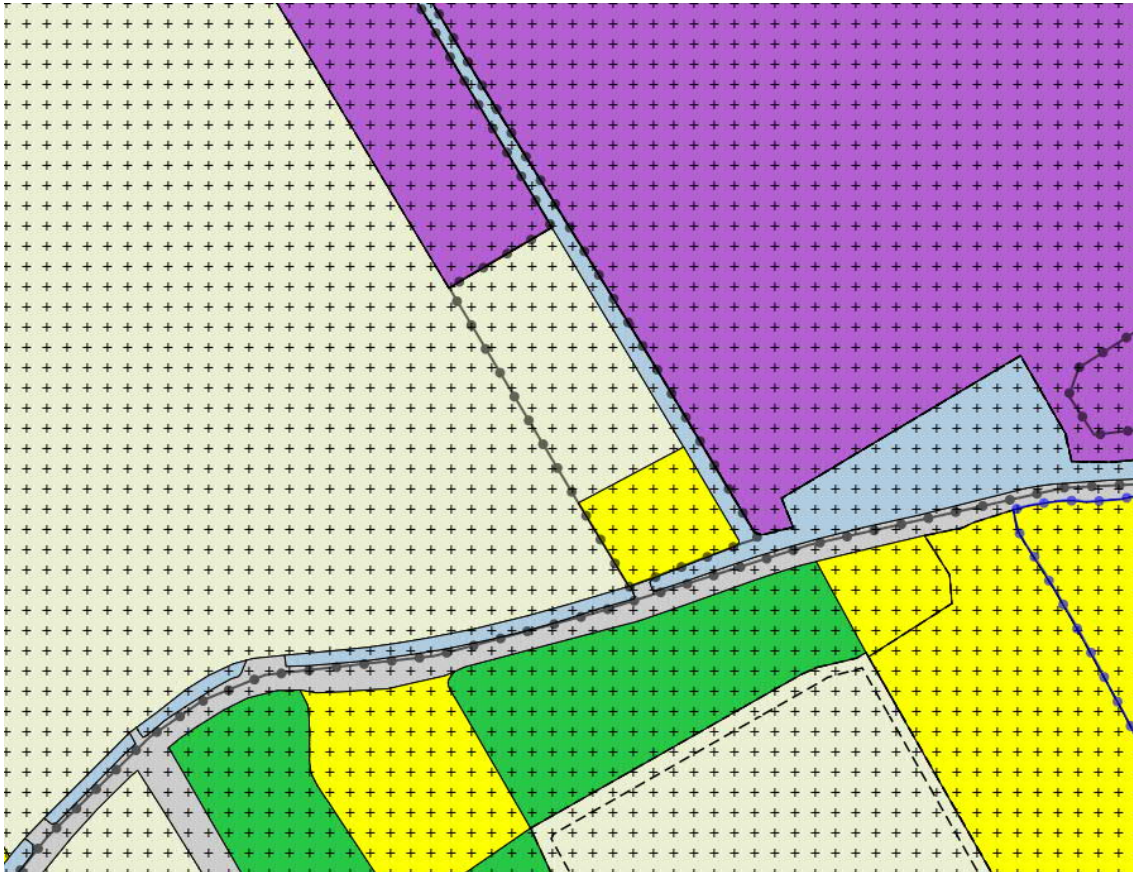
Uit afbeelding 3 blijkt dat de woonbestemming van de woning aan de Burgerdijkseweg 22 buiten de richtafstand van het plangebied ligt. Het woon- en leefklimaat van deze woning zal dan ook niet worden geschaad door voorgenomen ontwikkeling.

De woonbestemming behorende bij de woning aan de Burgerdijkseweg 7 ligt wél binnen de richtafstand van het plangebied. Voor deze woning is niet zonder meer te stellen dat het woon- en leefklimaat niet zal worden geschaad. Om deze reden is de situatie voor deze woning verder onderzocht

3.6 Analyse woning Burgerdijkseweg 7

Vigerend bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'

In het vigerende bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland' kent het voorste deel van het perceel de bestemming 'Wonen'. In afbeelding 4 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Glastuinbouwgebied Westland'.

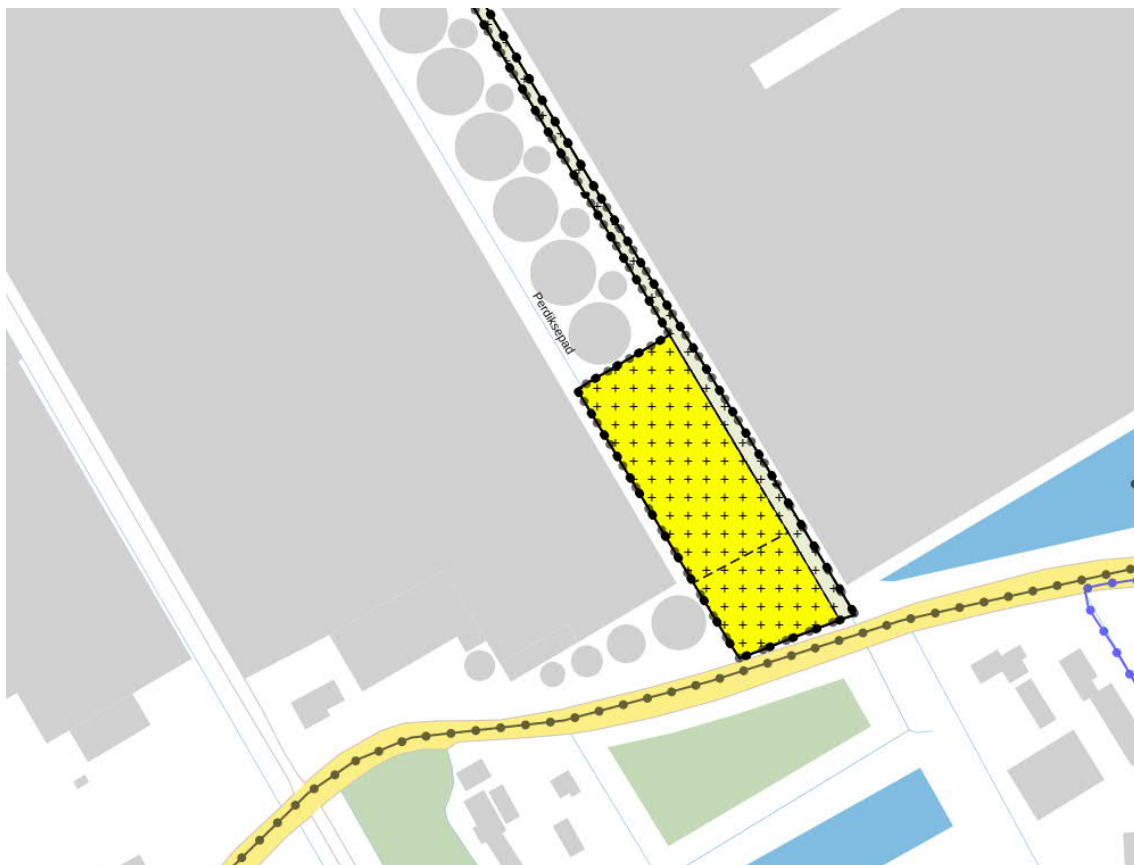
In bijbehorende regeling is de volgende bepaling opgenomen:

"de afstand van het hoofdgebouw plus aan- en uitbouw tot aan de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 meter;"

Met deze regeling is geborgd dat hoofdgebouwen én aan- en uitbouwen niet binnen een afstand van 12,50 meter vanaf de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' mogen worden gerealiseerd.

Ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw'

In het ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw' kent niet alleen het voorste deel van het perceel de bestemming 'Wonen – Voormalige Boerderij' maar kent ook het achterste deel van het perceel de bestemming 'Wonen – Voormalige Boerderij'. Het achterste deel van het perceel kent daarnaast de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – 1'. In afbeelding 5 is een uitsnede van dit ontwerpbestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 5: Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan Glastuinbouw'.

Ook in dit bestemmingsplan is de volgende bepaling opgenomen:

"de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens bedraagt, voor zover deze grenst aan gronden die op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw" hebben, minimaal 12,50 meter;"

Met deze regeling is geborgd dat hoofdgebouwen niet binnen een afstand van 12,50 meter vanaf de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is in de algemene bouwregels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – 1' geen hoofdgebouwen zijn toegestaan. Op het achterste deel van het perceel mogen geen hoofdgebouwen worden gerealiseerd.

Op het perceel is het echter wel mogelijk om vergunningsvrije bouwwerken te realiseren. Hierbij geldt op basis van algemene wetgeving (vergunningsvrij bouwen-regeling uit het Besluit omgevingsrecht) een maximale bebouwing van 150 m². Aangezien er gebouwen staan die, als ze gesloopt worden, niet meer mogen worden teruggebouwd, omdat er in de bestemmingsregeling is opgenomen dat aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 300 m³ aan inhoud mogen hebben, is de kans daarmee zeer klein dat er binnen de planperiode wijzigingen worden doorgevoerd in de situering van de erfbebouwing. Hierbij wordt opgemerkt dat een gedeelte van de bestaande erfbebouwing binnen de richtafstand van de bestaande bedrijfsbestemming is gelegen. Bovendien is het in de huidige situatie ook al mogelijk om nieuwe vergunningsvrije bouwwerken binnen de richtafstand te realiseren. Hiermee is geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

4. Conclusie

De meeste omliggende woonbestemmingen liggen buiten de richtafstand van de toekomstige bedrijvigheid. Hiermee is ter plaatse van deze woonbestemmingen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alleen de woonbestemming behorend bij de woning aan de Burgerdijkseweg 7 ligt binnen de richtafstand. In de bestemmingsplannen (vigerend en ontwerpbestemmingsplan) is een regeling opgenomen dat hoofdgebouwen niet binnen 12,5 meter van de perceelsgrens mogen worden gerealiseerd. Gezien de huidige invulling van het woonperceel en de maximale inhoud van aan-, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, is het zeer onaannemelijk dat binnen de richtafstand dergelijk bebouwing wordt gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat een gedeelte van de bestaande erfbebouwing binnen de richtafstand van de bestaande bedrijfsbestemming is gelegen. Hiermee bestaat ook ter plaatse van de het woonperceel aan de Burgerdijkseweg 7 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is ter plaatse van deze woning geen sprake van een verslechtering.