

Notitie bedrijventerrein milieuzonering

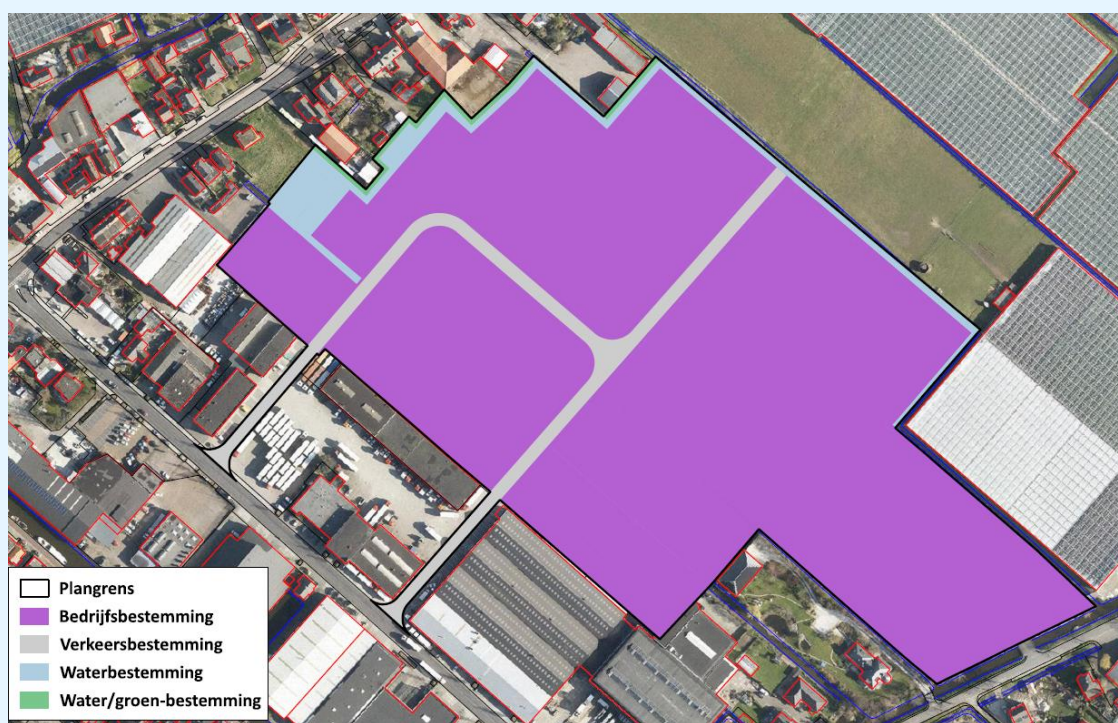
datum 1 juni 2022
vestiging Den Haag
uw kenmerk -
ons kenmerk M.2022.0148.00.N001
2e lezer/secr. JPO|OZU

project Gemeente Westland/uitbreiding
bedrijventerrein Kwintsheul
betreft BMZ-onderzoek
versie 001
auteur M. (Martijn) Stroeken
contactpersoon ing. J.D. (Jasper) Pondman
e-mail/telefoon jpo@dgm.nl/088 346 78 17

Analyse uitbreiding bedrijventerrein Bovendijk, Kwintsheul

1. Inleiding

Het bedrijventerrein Kwintsheul wordt uitgebreid. Het betreft een bestaand bedrijventerrein dat uitgebreid wordt naar een gebied waar momenteel met name agrarische bedrijvigheid plaatsvindt. In onderstaande figuur is de plankaart weergegeven.



figuur 1: plankaart

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst om voldoende afstand tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen, zoals woningen, te realiseren. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft een systematiek om in ruimtelijke procedures te waarborgen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en bedrijven voldoende gebruiksmogelijkheden hebben. Daarvoor bevat de VNG-publicatie afstanden die horen bij een categorie bedrijvigheid. De gemeente wil deze systematiek toepassen bij de toedeling van toegelaten milieucategorieën voor de verschillende delen van het terrein.

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 bedrijfs categorie.

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*. De definities van deze gebiedstypen zijn hieronder opgenomen.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype 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

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied [m]	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk [m]
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100
4.1	100	200
4.2	200	300
5.1	300	500
5.2	500	700
5.3	700	1.000
6	1.000	1.500

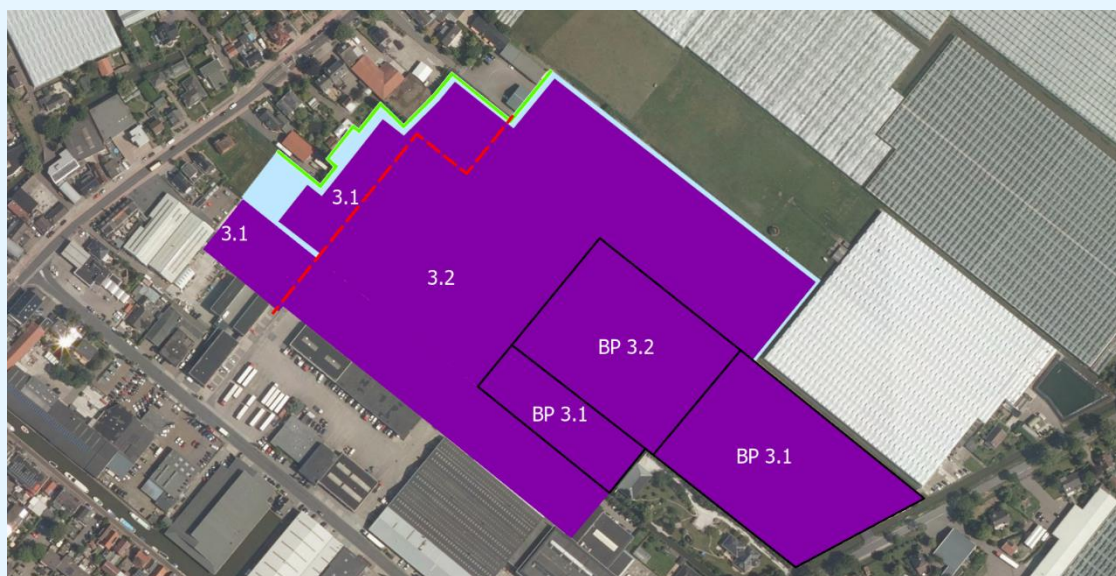
In het kader van ruimtelijke ordening geven de afstanden in tabel 1 voor nieuwe bedrijfsontwikkeling aan wanneer sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Het plangebied

Het plangebied is de beoogde uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Bovendijk' te Kwintsheul. In figuur 2 is het plangebied weergegeven. Hierin is het bedrijventerrein aangeduid in het paars. Water is aangeduid met lichtblauw en vegetatie is aangegeven in het groen.

Het wordt beoogd om op het bedrijventerrein bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie 3.1 en 3.2 toe te staan. Hiervoor zijn specifieke gebieden aangewezen. De gestippelde rode lijn is (de noordelijke) de gewenste grens tussen bedrijvigheid met een milieucategorie van 3.1 en bedrijvigheid met een milieucategorie van 3.2.

Voor de bestemmingen aangegeven met BP is vrij recent al een bestemmingsplan vastgesteld, namelijk: 'Bovendijk 38 en 50 Kwintsheul' vastgesteld in augustus 2018. Twee bestemmingen hebben hierdoor al een milieucategorie van 3.1 (BP 3.1) en een bestemming milieucategorie 3.2 (BP 3.2). Uit de toelichting op deze bestemmingsplannen blijkt dat met deze milieucategorieën in dit geval sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



figuur 2: het plangebied, uitbreiding bedrijventerrein Bovendijk in Kwintsheul

4. Analyse

4.1 Het gebiedstype

De locatie van het plangebied ligt voor een groot deel in agrarisch gebied met glastuinbouw, ten noorden van het bestaande bedrijventerrein. De weg 'Bovendijk' is hoofdinfrastructuur voor het bedrijventerrein en mondt uit op de provinciale weg N211. Via de weg 'Keurmeester' rijdt het wegverkeer het bedrijventerrein op. Daarnaast ligt het plangebied vlak langs de Heulweg waar zowel woon- als bedrijfsfuncties gevestigd zijn.

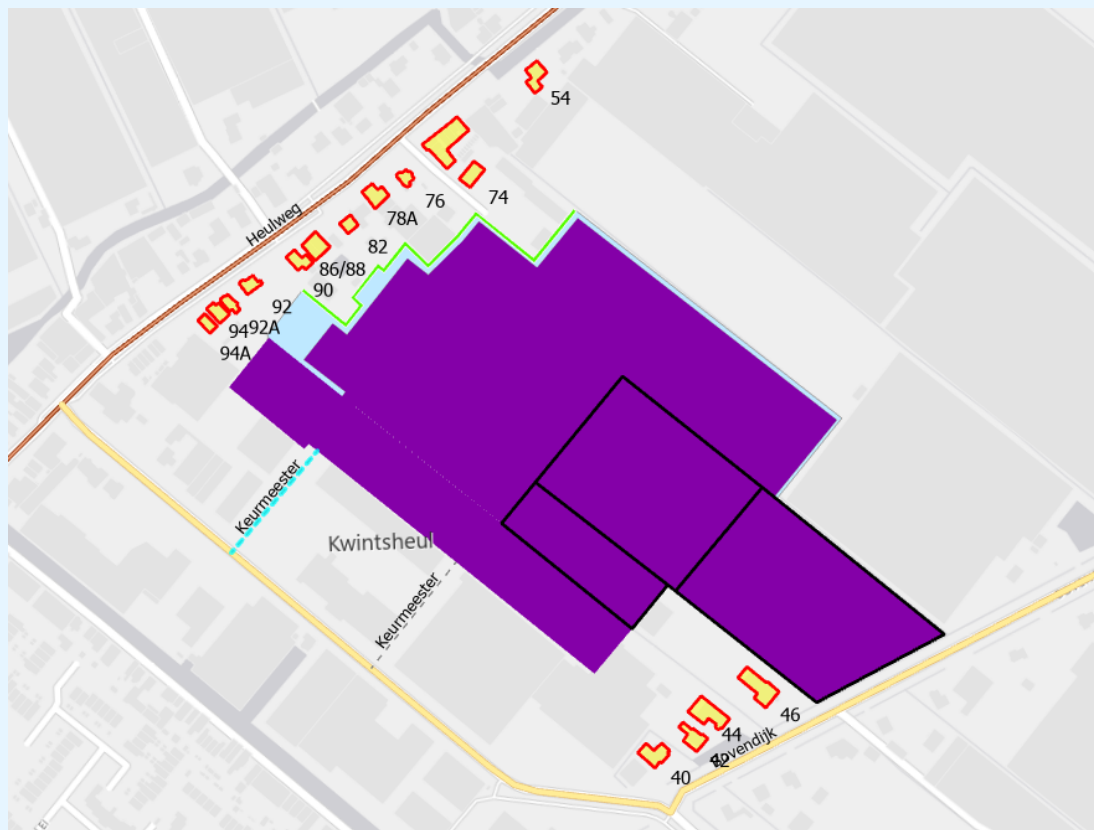
Ook geldt dat het plangebied een uitbreiding is van het bestaande bedrijventerrein Bovendijk. Dit gebied ligt tussen de Lange Watering en het plangebied in. Daarmee is al bedrijvigheid in de directe omgeving toegestaan.

Op basis van bovenstaande argumenten is sprake van het gebiedstype gemengd gebied.

In dit geval wil de gemeente bedrijvigheid toestaan van milieucategorie 3.1 en 3.2. De daarmee samenhangende richtafstanden tussen gevoelige bestemmingen en bedrijvigheid zijn daarmee voor milieucategorie 3.1 30 meter en voor bedrijvigheid met een milieucategorie 3.2 is dit 50 meter.

Aan de Heulweg ten noorden van het plangebied liggen verschillende woningen. Aan de Bovendijk ten zuiden van het plangebied zijn in de directe omgeving vier woningen gelegen. In de onderstaande figuur zijn de gevoelige bestemmingen weergegeven (in het geel).

Bij de woningen aan de Heulweg is geen bouwvlak opgenomen in het bestemmingsplan. Wel is opgenomen dat de minimale afstand tot de achterzijde van het kavel 12,5 meter is. Indien woningen dichterbij liggen, is dit bestaande gebruik toegestaan, maar is er geen uitbreidingsmogelijkheid meer. In dit geval liggen alle woningen dichterbij de achterzijde van het kavel, zodat de bestaande woningen maatgevend zijn voor het toegelaten gebruik. Aan de zuidzijde zijn wel bouwvlakken opgenomen. Wij hebben rekening gehouden met de mogelijkheid om 4 meter vergunningsvrij uit te bouwen aan de achterzijde.



figuur 3: luchtfoto plangebied met meest relevante gevoelige bestemmingen (inclusief wegen)

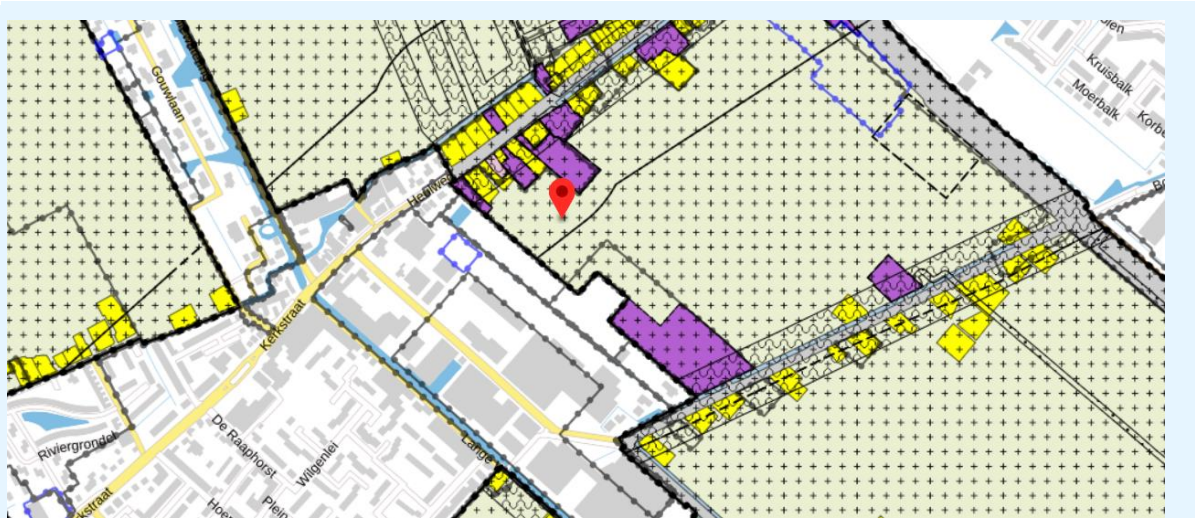
4.2 Toegestaan gebruik

Glastuinbouwgebied

De gebiedsontwikkeling betreft nieuwe bedrijven in een omgeving van gemengd gebied. De bestemming wonen is een gevoelige activiteit in combinatie met de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten.

Het plangebied ligt grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan

Glastuinbouwgebied Westland, vastgesteld op 19 december 2012. Een uitsnede uit deze plankaart is in onderstaande figuur weergegeven. Een deel van het plangebied valt samen met het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 20 april 2000. In dit gebied zijn de bestemmingen wonen en bedrijven toegestaan. Ook is het wonen in een bij het bedrijf behorende bestaande bedrijfswoning toegestaan. Hierdoor zijn zowel woon- als bedrijfsbestemmingen mogelijk gevoelig.

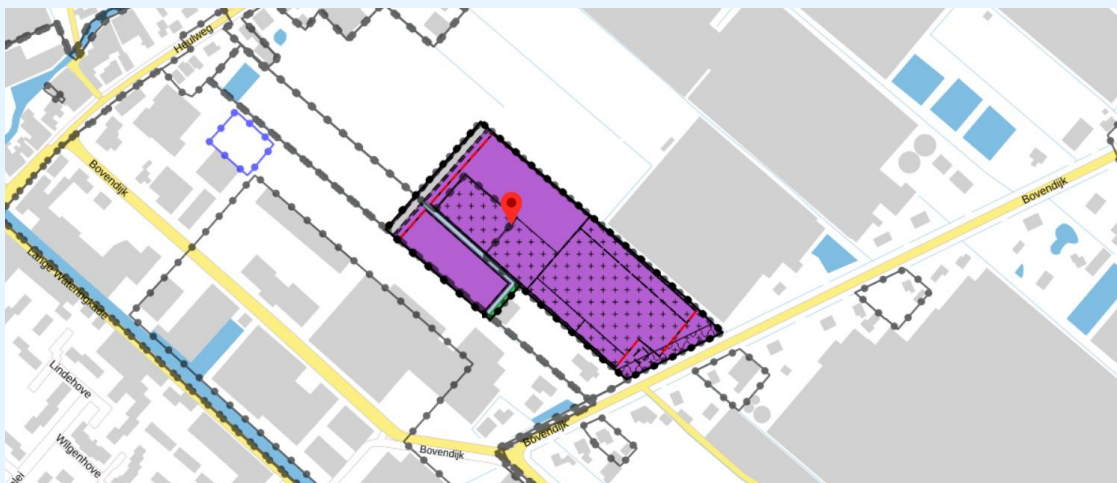


figuur 4: bestemmingsplan Glastuinbouwgebied, vastgesteld op 20 april 2000

In het bestemmingsplan is agrarische bedrijvigheid toegestaan. Dit betekent dat bedrijven in de categorie 1 en 2 al zijn toegestaan.

Bovendijk 38 en 50, Kwintsheul

Aan de westzijde is sinds augustus 2018 het bestemmingplan Bovendijk 38 en 50 Kwintsheul vastgesteld in augustus 2018. Dit bestemmingsplan laat bedrijvigheid met een milieucategorie 3.1 en gedeeltelijk 3.2 toe. In onderstaande figuur is de ligging van dit gebied weergegeven.



figuur 5: bestemmingsplan Bovendijk 38 en 50 Kwintsheul, vastgesteld op 15 augustus 2018

Kwintsheul 1993

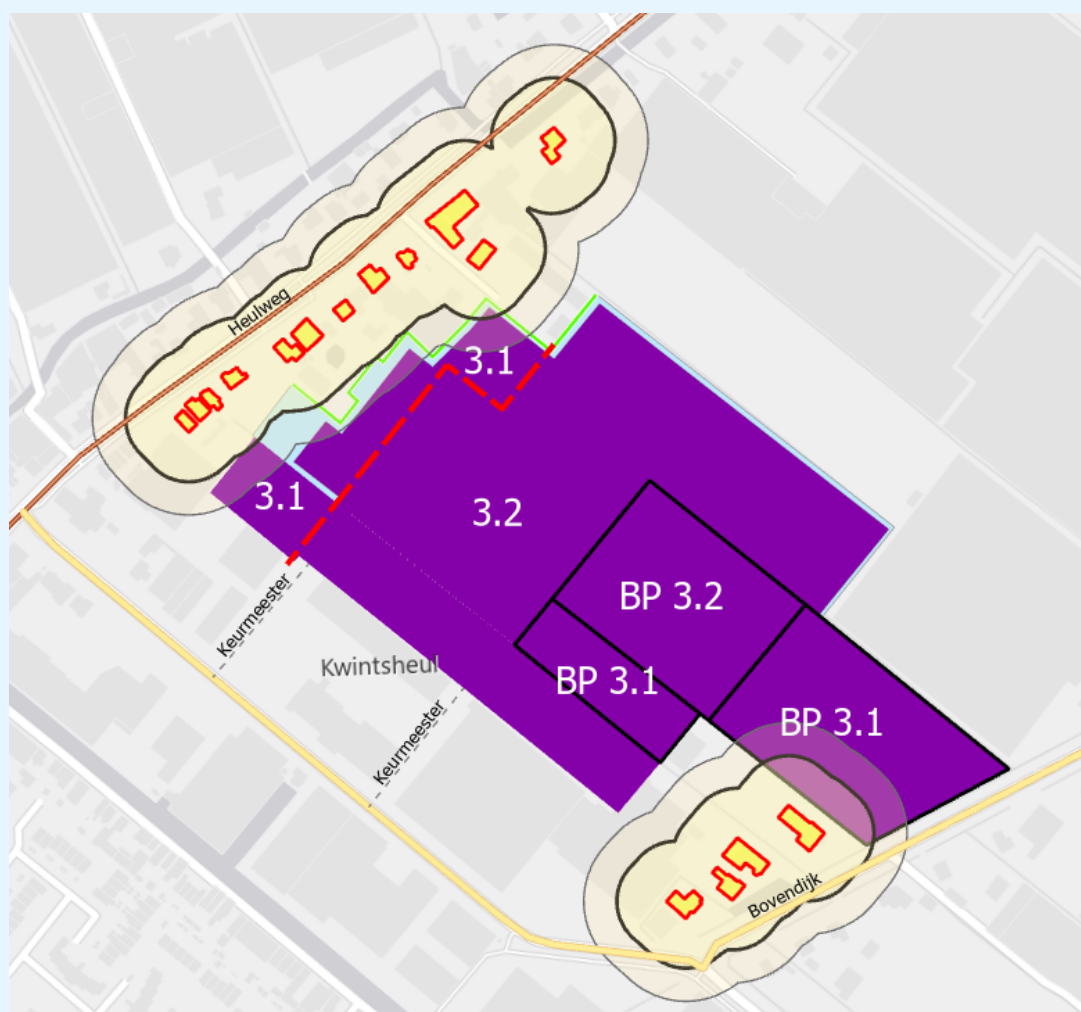
Een deel van het plangebied valt onder het bestemmingsplan Kwintsheul 1993. Hier gaat het om een strookje bedrijvigheid waarbij deels goedkeuring aan bedrijvigheid is onthouden.



figuur 6: bestemming: Kwintsheul 1993, vastgesteld 5 maart 1969

4.3 Analyse richtafstanden VNG

De woningen die in figuur 3 zijn afgebeeld zijn voor het plan maatgevende woningen. Het bestemmingsplan geeft geen bouwvlakken. Omdat bij zowel woonkavels als bedrijfskavels de bestemming wonen is toegestaan, is de ligging van de woningen bepaald op basis van luchtfoto's, en het algemeen kadaster. De kaders van de woonbestemmingen zijn zo op de gevel nauwkeurig overgenomen. In de onderstaande figuur zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie van 30 meter (dikke lijn) en 50 meter (dunne lijn) weergegeven.



figuur 7: richtafstanden volgens de VNG-publicatie voor mc 3.1 en 3.2 vanaf de gevel

5. Beschouwing

De beoogde milieuzonering voldoet voor het grootste gedeelte van het terrein. Aan de noordzijde is sprake van twee locaties waar niet aan de richtafstanden wordt voldaan. Aan de zuidzijde is dit een groter gebied.

De milieucategorie 3.2 is al toegestaan in het zuidelijke gebied. In het bestemmingsplan voor deze locatie is al onderbouwd dat hiermee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan beoogt voor dit gebied dan ook enkel het huidige toegelaten gebruik voort te zetten. In het milieuspoor (Activiteitenbesluit milieubeheer of vergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) is geborgd dat ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen. Voor dit gedeelte is met de beoogde milieuzonering daarmee sprake van een goede ruimtelijk ordening.

In het noordelijke gebied zijn de twee onderstaande gebieden relevant.



figuur 8: overlap richtafstanden

Hier is overwogen om de milieucategorie voor de gebieden met overlap te verlagen naar milieucategorie 2. Het betreft echter een zeer beperkte afwijking van de richtafstand volgens de VNG-publicatie, namelijk 6 en 2 meter. Het aanpassen van de milieucategorie voor enkel deze gebieden geeft in de praktijk moeilijkheden bij de interpretatie van het toegelaten gebruik van een kavel, aangezien bedrijfskavels daarmee meerdere milieucategorieën kunnen bevatten.

Ook is overwogen om de gebieden een andere bestemming te geven, zoals groen. Dit geeft echter geen logische vorm voor de kavels. Daarom is ervoor gekozen niet op deze manier het gebruik te beperken voor deze gebieden.

Om te voorkomen dat bedrijven een te grote milieu-impact hebben op de woningen in de omgeving, zodat daar geen sprake meer is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beperkt de gemeente de gebruiksmogelijkheden met aanvullende voorwaarden.

De gebieden met overlap liggen aan de achterzijde van de kavels. Voor in ieder geval die gebieden met overlap staat de gemeente geen bebouwing toe. Ook zal de gemeente in het bestemmingsplan borgen dat buitenopslag niet is toegestaan. Daarmee worden de gebruiksmogelijkheden van de gebieden met overlap in richtafstand dermate beperkt dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanvullend geeft het milieuspoor (Activiteitenbesluit milieubeheer of vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) inperking van de milieu-impact die bedrijven mogen hebben op de omgeving. Daarmee is aanvullend geborgd dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6. Conclusie

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in Kwintsheul hebben we een analyse in het kader van bedrijven en milieuzonering uitgevoerd.

Uit de analyse blijkt dat rondom het plangebied zowel bedrijven als woningen gevestigd zijn, waardoor sprake is van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Woningen zijn een gevoelige functie en kunnen een beperking vormen voor de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein. De woningen zitten aan de wegen Bovendijk (hoofdweg voor plangebied) en Heulweg. Op het bedrijventerrein is beoogd bedrijvigheid met een milieucategorie 3.1 en 3.2 toe te staan. De richtafstanden die een goed woon- en leefklimaat en voldoende gebruiksmogelijkheden voor de bedrijven geven zijn 30 meter voor milieucategorie 3.1 en 50 meter voor milieucategorie 3.2.

Uit de analyse blijkt dat de richtafstanden voor het overgrote deel van het terrein worden gerespecteerd. Aan de zuidzijde continueert dit bestemmingsplan het bestaande toegelaten gebruik. In het bestemmingsplan voor dit gebied is onderbouwd dat daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Aan de noorzijde wordt op twee locaties niet voldaan. Aangezien het aanpassen van de milieucategorie voor deze locaties of het aanpassen van de bestemming tot praktische bezwaren leidt, beperkt de gemeente het gebruik van deze locaties met aanvullende voorwaarden in het bestemmingsplan.

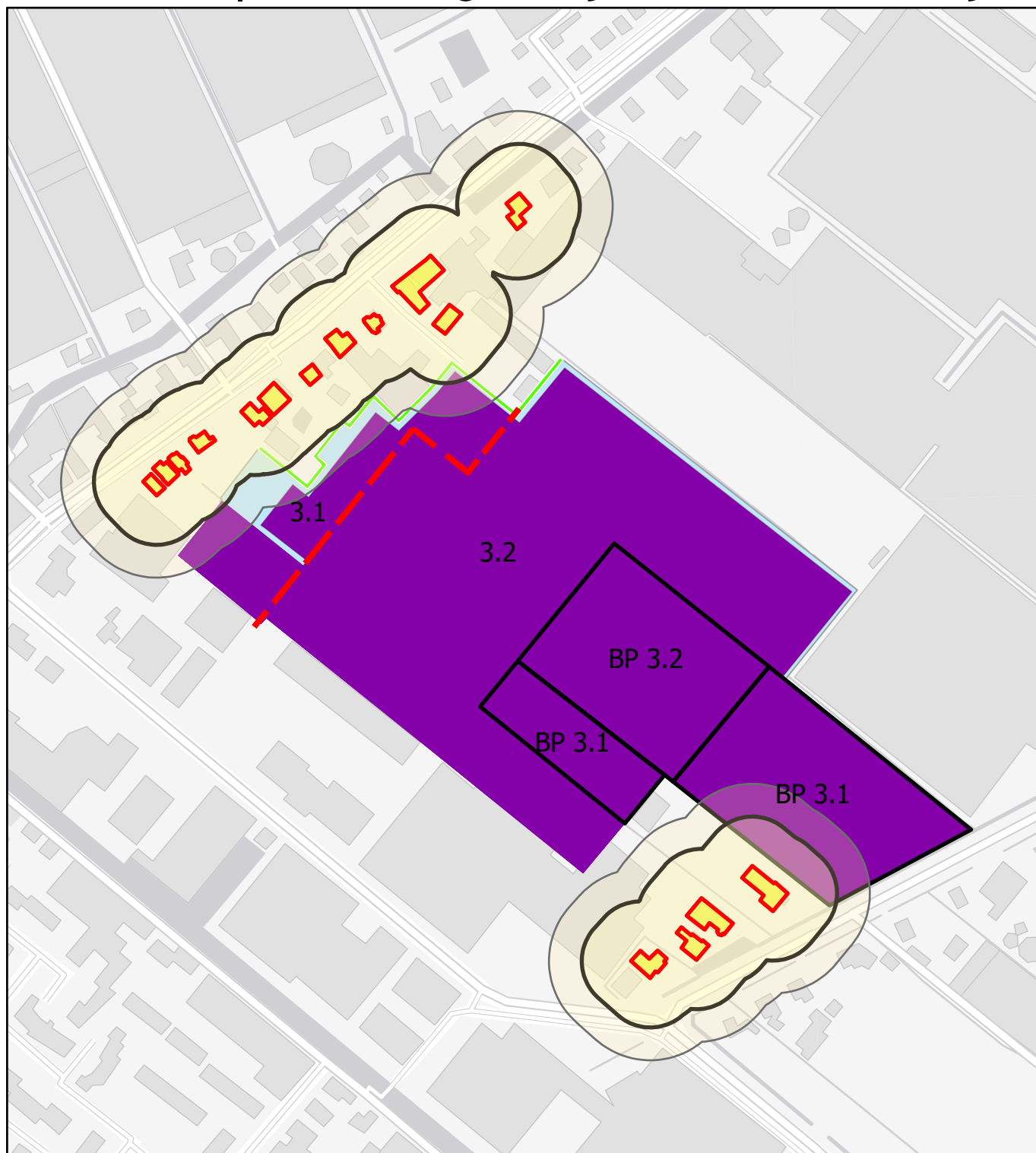
Met de beoogde milieuzonering en de aanvullende voorwaarden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen en hebben de bedrijven voldoende gebruiksmogelijkheden. Daarmee is met de zonering sprake van een goede ruimtelijke ordening.

ir. M.H.J. (Mark) Bakermans
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.

Bijlage 1

Titel	Uitbreiding bedrijventerrein Bovendijk inclusief richtafstanden tot gevoelige functies
Omvang	1 pagina

Kwintsheul | Uitbreiding bedrijventerrein Bovendijk



Legenda

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| --- Grens 3.1/3.2 | Water |
| beoogde bedrijfsfunctie | Woning |
| Bestaande bedrijfsfunctie | Richtafstand 30 meter |
| Groen | Richtafstand 50 meter |



Project: Uitbreiding bedrijventerrein Bovendijk
Kenmerk: M.2022.0148.00
Auteur: MST



0 50 100 150 200
Meters

dGm^R