

Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: Gemeente Stichtse Vecht
van: SAB
kenmerk: 200470.01
datum: 19-09-2022
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Woningbouwontwikkeling Haarrijnweg 5 - Maarssen

Inleiding

Ten noordwesten van de kern Maarssen, gemeente Stichtse Vecht, bevindt zich aan de Haarrijnweg 5 een perceel met een boerderij. Voorheen was hier een dierenpension gelegen, momenteel wordt het gebruikt als woning. Het voornemen bestaat om op dit perceel een boerencluster met 17 woningen te realiseren. De cluster bestaat uit een nieuw te bouwen boerderij (refererend aan de bestaande boerderij), met hierachter een gegroepeerd ensemble van woningen ('schuren bij de boerderij').

In de nieuw te bouwen boerderij is ruimte voor zes Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen-units [MOBW-units]. Deze units zijn speciaal bedoeld voor mensen met psychische klachten, die begeleid of zelfstandig kunnen wonen. De overige elf woningen worden als volgt verdeeld: zeven rijwoningen in de categorie middenhuur, één tweekapper en twee vrijstaande woningen. De opzet is weergegeven op de volgende pagina.

In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening', of zoals de aanstaande Omgevingswet voorschrijft: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.



Plattegrond nieuwe situatie (Bron: Beeldkwaliteitsplan SAB)

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Omgekeerd geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen (direct) naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap, met uitzondering van het aspect gevaar);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1; dit geldt niet voor het aspect ‘gevaar’). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel maakt inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een '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

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt aan de noordelijke rand van de kern van Maarssebroek. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Maarssebroek Woongebied”. Dit plan is op 31 oktober 2012 vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de enkelbestemming ‘Maatschappelijk – Dierenpension’. Voor een deel van het perceel is een wijzigingsplan met de naam “Haarrijnweg 5” op 22 januari 2016 vastgesteld. In het noordelijke deel van het gebied ligt, naast de functieaanduiding, een bouwvlak. Voor het bouwvlak geldt een maatvoering met een bouwhoogte van maximaal 9 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter.

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Maarssebroek Woongebied’ is de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het perceel wordt aan de noordoostzijde begrenst door de Haarrijnweg en de spoorlijn tussen Maarssen en Breukelen. Aan de noordwestelijke kant grenst het perceel aan de Haarrijn (water) en het gemaal Haarrijn. Ten zuiden van het perceel ligt het woongebied Zwanenkamp. Gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ of ‘Bedrijf’ bevinden zich vlak bij het bedrijf.

Gezien voorgaande is sprake van een menging van functies in directe nabijheid van het plangebied. Gesproken kan daarom worden van een gemengd gebied. Daarmee worden de richtafstanden verlaagd met één stap terug, behalve voor het aspect ‘gevaar’.

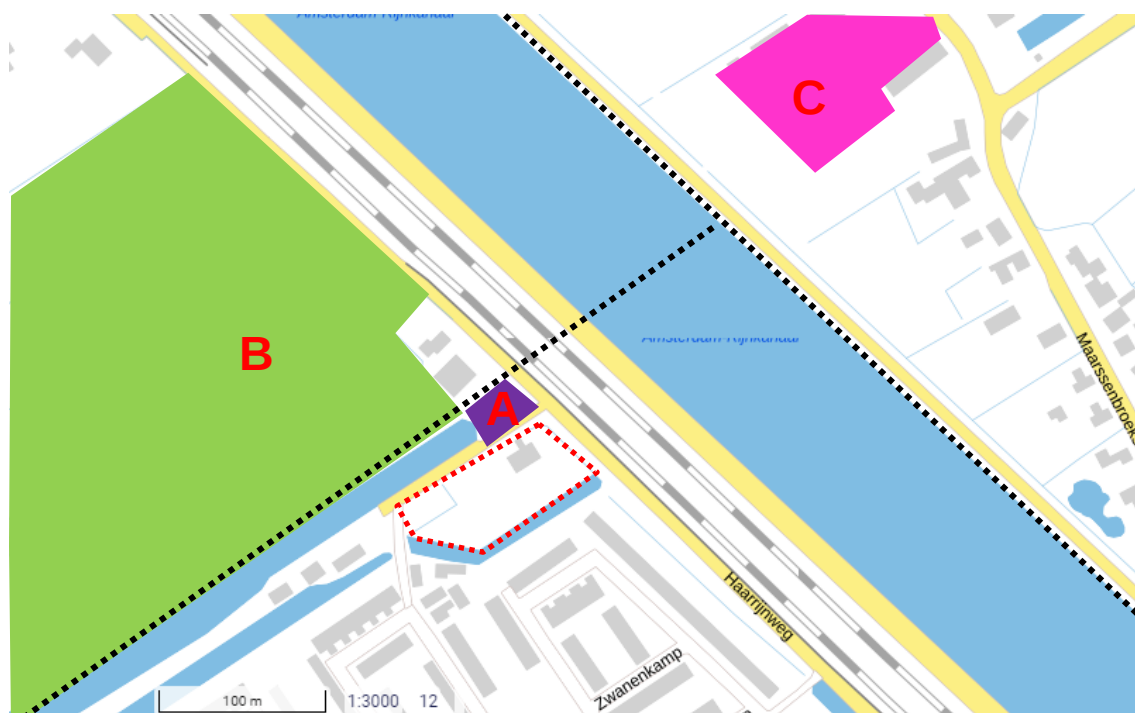
Het plangebied krijgt de bestemming ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’. De bestemming ‘Maatschappelijk - Dierenpension’ vervalt. Voor de hoofdgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. Planologisch mogen hindergevoelige functies ter plaatse van de bouwvlakken worden gerealiseerd.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt woningen mogelijk. Dit een functie die geen hinder veroorzaakt. Nadere beschouwing is niet noodzakelijk.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de plangebied op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk ook gevestigd zijn, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende adressen met hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende adressen nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functie.



Ligging hinderveroorzakende percelen en bestemmingen in de omgeving van de ontwikkellocatie (de ontwikkellocatie is in rode stippellijn weergegeven) zwarte stippellijnen zijn de bestemmingsplanengrenzen (Bron: pdokviewer.nl, Bewerking: SAB)

Er liggen drie bestemmingsplannen in de buurt van het plangebied. Het geldende bestemmingsplan, ter plaatste van het plangebied, is “Maarssebroek Woongebied”. Dit plan is op 31 oktober 2012 vastgesteld. Voor een deel van het perceel is een wijzigingsplan met de naam “Haarrijweg 5” op 22 januari 2016 vastgesteld. Ten noorden en westen van het plangebied, geldt het bestemmingsplan ‘1^{ste} herziening bestemmingsplan Corridor’, vastgesteld op 1 maart 2015. Aan de andere oever van de Amsterdamse Rijnkanaal geldt het bestemmingsplan ‘Rondom de Vecht’ en werd op 5 mei 2021 vastgesteld.

De gemeten afstand van de volgende paragrafen werd telkens vanaf de dichtstbijzijnde bouwvlak voor een woning tot de grens van de hinderveroorzakende bestemming (of bouwvlak voor agrariërs) gemeten.

Bedrijf (A - paars vlak -Bestemmingsplan Maarssenbroek Woongebied)

Direct ten westen van de ontwikkelingslocatie geldt een bestemming ‘Bedrijf’ met de functie-aanduiding ‘gemaal’. De gronden zijn daar bestemd voor een gemaal. Een gemaal is vergelijkbaar met “rioolgemaal” uit de VNG-bedrijvenlijst. Een dergelijke inrichting valt onder categorie 2 van de VNG bedrijvenlijsten.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Geme- ten Afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Gemaal	Rioolgemaal	10	0	0	10	12

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanige voorziening in gemengd gebied maximaal 10 meter. De gemeten afstand is 12 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Agrarisch (B – lichtgroen BP 1^{ste} herziening bestemmingsplan Corridor)

Ten westen van de ontwikkellocatie is een agrarisch bedrijf met agrarische gronden gelegen. De bestemming voor deze gronden is 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden'. Daaronder is het volgende toegestaan:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. het behoud en het herstel van de ter plaatse voorkomende, dan wel de daaraan eigen landschapswaarden gelegen buiten de bouwvlakken;
- c. bestaande niet agrarische functies in de bestaande bebouwing conform onderstaande tabel;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. een bedrijfswoning;
- f. een zomerwoning;
- g. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zoals deze luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn niet toegestaan;
- h. risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zijn niet toegestaan;
- i. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.

Planologisch gezien, is het 'fokken en houden van schapen' de hoogste mogelijke milieucategorie. Dit soort bedrijf valt onder 'overige graasdieren', milieucategorie 3.1

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Agrarisch bedrijf	houden en fok- ken van overige graasdieren	30	10	10	0	96

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. De gemeten afstand is 96 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Bedrijf (C - roze vlak -BP Rondom de Vecht)

Ten noorden van de ontwikkellocatie zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', tenzij iets anders is aangeduid. Een functie-aanduiding rust op het dichtstbijzijnde bedrijf van het plangebied met 'dynamo revisie bedrijf'. Daaronder is het volgende toegestaan: dynamo revisiebedrijf en meerdere bedrijven.

Aangezien "meerdere bedrijven" ruimte toelaat in de omschrijving, wordt er van de volgende milieucategorie uitgegaan: milieucategorie 4.1 "Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie"

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Bedrijf	Elektromotoren- en generatoren- fabrieken incl. reparatie	100	10	10	50	220

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 100 meter. De gemeten afstand is 220 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.