

Quickscan bedrijven en milieuzonering

Bestemmingsplan 'Kralingseweg'

Opgesteld door: KuiperCompagnons: F. van Avezaath en S. Klingens
Opdrachtgever: Van Alphen Makelaardij: A. van Alphen
Datum: 03-02-2022
Werknummer: 620.150.40

1. Kader

Richtafstanden en omgevingstype

Om te borgen dat ter plaatse van de toekomstige milieugevoelige functies (woningen) sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en te borgen dat bestaande en nieuwe bedrijven in redelijkheid hun bedrijfsvoering uit kunnen oefenen, is een juiste afstemming tussen deze functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen milieubelastende activiteiten (met de bijbehorende milieuaspecten geluid, geur, gevaar en stof) en milieugevoelige functies. In de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. In de Nederlandse ruimtelijke ordening is dit een algemeen geaccepteerde en veelvuldig toegepaste sturingsmethode. Bij een ruimtelijke procedure dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met deze richtafstanden. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken.

Het project omvat de sloop van de bestaande opstallen in het westen van het plangebied en de realisatie van acht vrijstaande woningen aan de Kralingseweg in Dirksland. De woningen worden landschappelijk ingepast.

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Gezien de beperkte aanwezigheid in de directe omgeving van het plangebied, kan het plangebied worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Om deze reden is in deze quickscan uitgegaan van dit omgevingstype.

In onderstaande tabel zijn de (voor deze quickscan relevante) richtafstanden weergegeven. Deze afstand wordt gemeten vanaf de rand van de gevoelige bestemming of het gevoelige object tot de rand van de bestemming van de milieubelastende activiteit. Bij de toetsing hiervan geldt dat indien de richtafstand niet wordt overschreden verdere toetsing in beginsel achterwege kan blijven en de ontwikkeling mogelijk is. Indien de richtafstand wel wordt overschreden is een nader onderzoek (voor het betreffende milieuaspect) of een nadere afweging noodzakelijk.

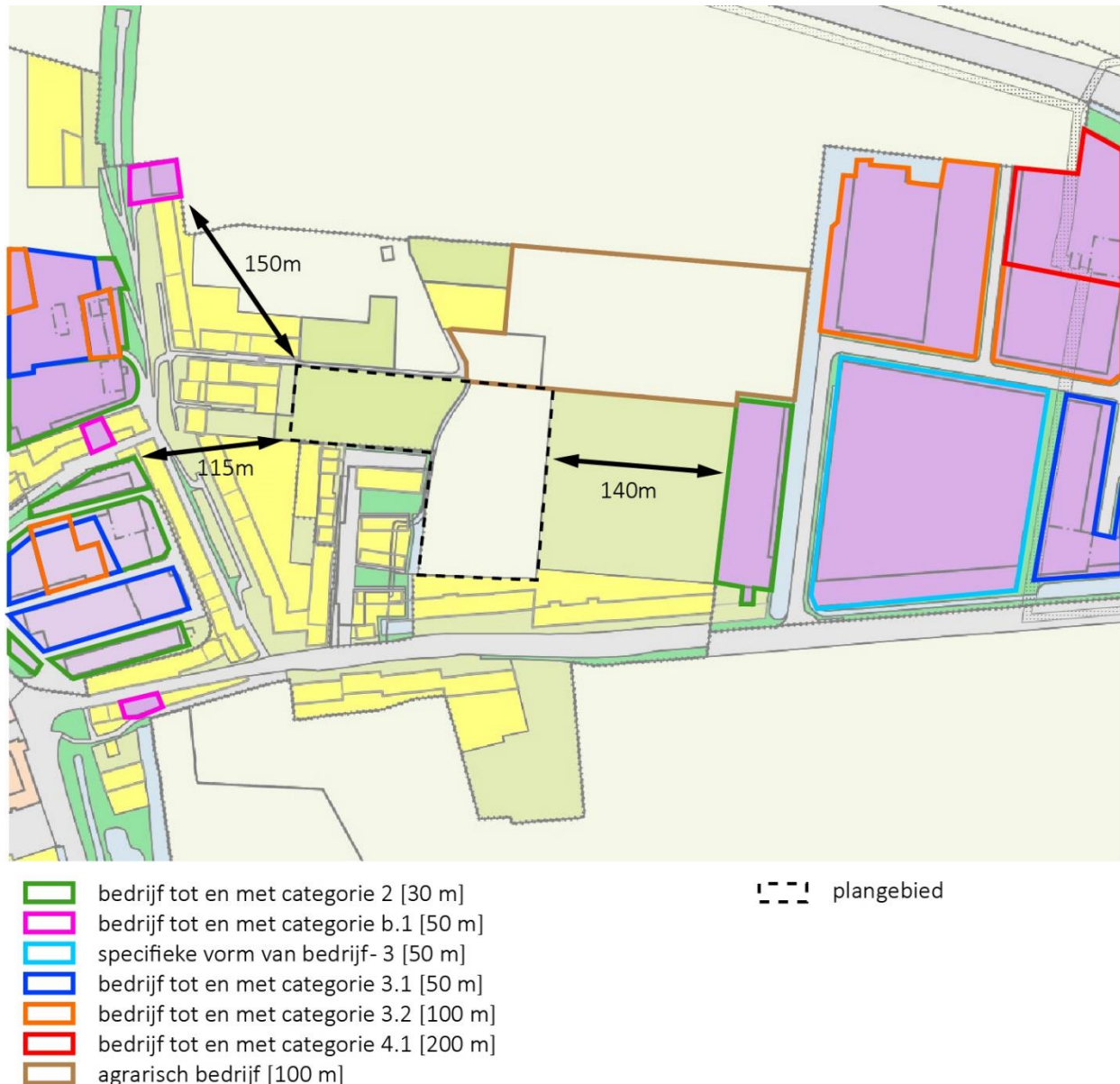
Milieucategorie	Richtafstand (rustige woonwijk)
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	10 m
4.1	200 m
4.2	300 m

Tabel 1: Richtafstanden VNG-brochure tot en met milieucategorie 4.2, omgevingstype 'gemengd gebied'.

2. Onderzoek

Overzicht bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende (potentieel) milieubelastende functies aanwezig. Hiervoor gelden op grond van de VNG-brochure bepaalde richtafstanden. Daarnaast zijn in de vigerende bestemmingsplannen verschillende aanduidingen met betrekking tot toegestane bedrijvigheid en milieucategorieën opgenomen. Afbeelding 1 geeft een overzicht van de (mogelijk) relevante bestemmingen en aanduidingen in de omgeving van het plangebied. Per bestemming zal hier in het vervolg nader op worden ingegaan. De relevante richtafstanden zijn vervolgens uitgezet in afbeelding 3 en 4.



Afbeelding 1: Overzicht vigerende bestemmingsplannen en bestemmingen en aanduidingen in de omgeving van het plangebied.

Bedrijventerreinen Dirksland

Ten noordoosten van het centrumgebied van Dirksland, tussen de Onwaardsedijk, het Korteweegje en de haven bevinden zich twee bedrijventerreinen. Zoals op afbeelding 1 te zien varieert de toegestane milieucategorie hier van bedrijven tot en met categorie 2 tot bedrijven tot en met categorie 3.2. De maximale richtafstand die hierbij hoort bedraagt 100 meter.

De afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt ca. 115 meter. De hogere categorieën bedrijven liggen verder van het plangebied af. Daarnaast liggen er tussen deze bedrijven en het plangebied al meerdere woonbestemmingen. Deze bedrijventerreinen vormen zodoende geen belemmering.

Verspreide bedrijven gemengd gebied

Binnen het dorpsgebied van Dirksland bevinden zich tussen de woonbestemmingen verschillende bedrijven (paars aangeduid op afbeelding 1). Deze bedrijfsbestemmingen kennen in het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebied Dirksland 2011' de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie b.1' en hebben daarnaast nog een specifieke functieaanduiding, welke verschilt per bedrijf. De maximale milieucategorie bedraagt 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 50 meter.

De afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt ca. 150 meter. Daarnaast liggen er tussen deze bedrijven en het plangebied al meerdere woonbestemmingen. Dit vormt zodoende geen belemmering.

Bedrijvenpark Watertoren

Ten oosten van de kern Dirksland ligt het bedrijvenpark Watertoren. Zoals op afbeelding 1 te zien varieert de toegestane milieucategorie hier van bedrijven tot en met categorie 2 tot bedrijven tot en met categorie 4.1. De maximale richtafstand die hierbij hoort bedraagt 200 meter.

De afstand tot het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt ca. 140 meter. Dit betreft een detailhandel in auto's en auto-onderdelen en behoort tot milieucategorie 2. Tot aan het bedrijf met de hoogste milieucategorie op dit bedrijventerrein (4.1) bedraagt de afstand ca. 360 meter. Ook aan deze richtafstand wordt dus voldaan. Dit bedrijventerrein vormt zodoende geen belemmering.

Agrarische bedrijven

Het plangebied grenst in het noorden aan verschillende agrarische percelen.

Aan de Kralingseweg 11b bevindt zich een agrarisch bedrijf. De officiële milieucategorie die hierbij hoort is 3.2 en de richtafstand bedraagt 100 meter. Het plangebied grenst direct aan het bouwvlak van dit perceel. De toekomstige woonbestemmingen zijn op enkele meters afstand hiervan gesitueerd. Uit het naastgelegen bestemmingsplan 'Kortevliet' uit 2017 blijkt dat er op dat moment geen agrarische activiteiten plaatsvonden op het perceel en er geen dieren werden gehouden. Ook uit het openbaar raadpleegbare register van de DCMR Milieudienst Rijnmond blijkt dat aan de Kralingseweg geen vergunningplichtige of meldingsplichtige bedrijven zijn gevestigd. Daarmee is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten.

Zou er toch een bedrijf zich willen vestigen aan de Kralingseweg 11b, dan wordt het bedrijf al in de huidige situatie beperkt door de direct naastgelegen woning aan de Kralingseweg 13.

Aan de Kralingseweg 11a ligt een paardenrijbak met stal. Op basis van beschikbare informatie en luchtfoto's lijkt het hier te gaan om een hobbymatige activiteit en worden er slechts enkele dieren gehouden. Vanwege de kleinschaligheid is hiervan geen overlast te verwachten en wordt dit gebruik aanvaardbaar geacht ten opzichte van de toekomstige woningen.

3. Conclusie

Uit de inventarisatie van de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied blijkt dat voor vrijwel alle bestemmingen c.q. bedrijven in de omgeving van het plangebied de richtafstand wordt gerespecteerd. Enkel voor de agrarische percelen ten noorden van het plangebied, is dit niet het geval. Op de agrarische bestemming is echter geen agrarisch bedrijf gevestigd en zou zich hier wel een bedrijf willen vestigen dan zijn de woningen binnen de richtafstand maatgevend en eventueel beperkend voor dit bedrijf. Op de percelen er naast is de verwachting dat hier enkel hobbymatig enkele paarden worden gehouden, wat niet tot belemmeringen leidt.

Ook is in alle gevallen toekomstige bedrijvigheid met hogere milieucategorie uitgesloten of niet reëel. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen, en bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.