

Memo – Quickscan bedrijven en milieuzonering

Datum : 21 mei 2021

Bestemd voor : Wissing B.V.

Van : dhr. R. Schuurmans

Paraaf:



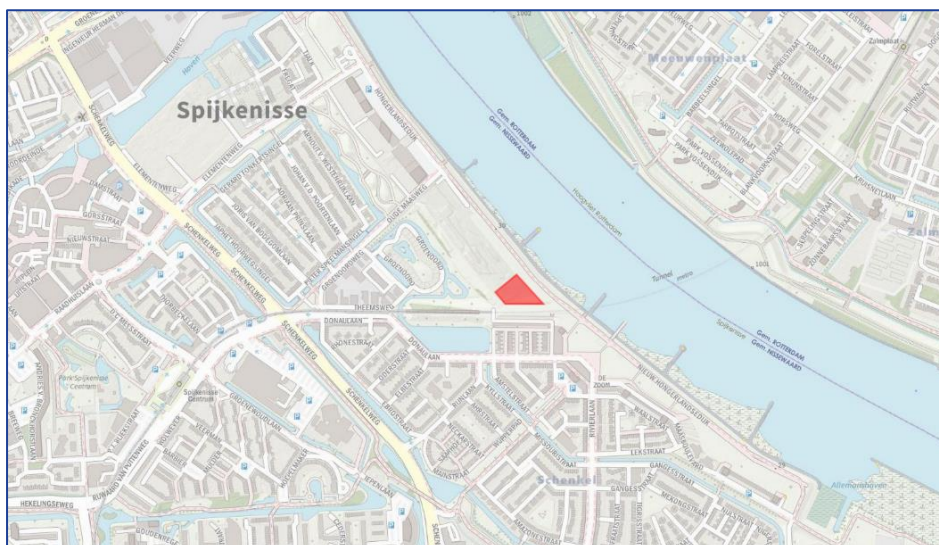
Projectnummer : 20210086

Betreft : Bouwplan Nieuwe Hongerlandsedijk te Spijkenisse

1 Inleiding

In opdracht van Wissing heeft AGEL adviseurs een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Nieuwe Hongerlandsedijk in Spijkenisse. De locatie staat kadastraal bekend onder gemeente Spijkenisse sectie C, nummer 2322 en is braakliggend met een oppervlakte van 10.060 m². De aanleiding voor het uitvoeren van deze quickscan vormt de voorgenomen realisatie van een basisschool met verhuurbare gymzaal en kinderopvanglocatie op een deel van dit perceel. Om dit juridisch-planologisch te regelen, dient een wijziging van het bestemmingsplan te worden opgesteld.

Het doel van de quickscan is tweeledig. Enerzijds om na te gaan of door de bedrijvigheid van de basisschool, met verhuurbare gymzaal en kinderopvanglocatie belemmeringen ten opzichte van de geplande woontorens en de al aanwezige woonwijk te verwachten zijn. Anderzijds om na te gaan in hoeverre door de in de buurt aanwezige bedrijvigheid belemmeringen zijn te verwachten ten opzichte van de basisschool met kinderopvanglocatie omdat dit een milieugevoelig object betreft. In beide gevallen gaat het om belemmeringen die zouden kunnen zorgen voor het niet garanderen van een goed woon- en leefklimaat. In afbeelding 1 is de situering van het plangebied in het rood aangegeven.



Afbeelding 1: Situering plangebied (in rood)

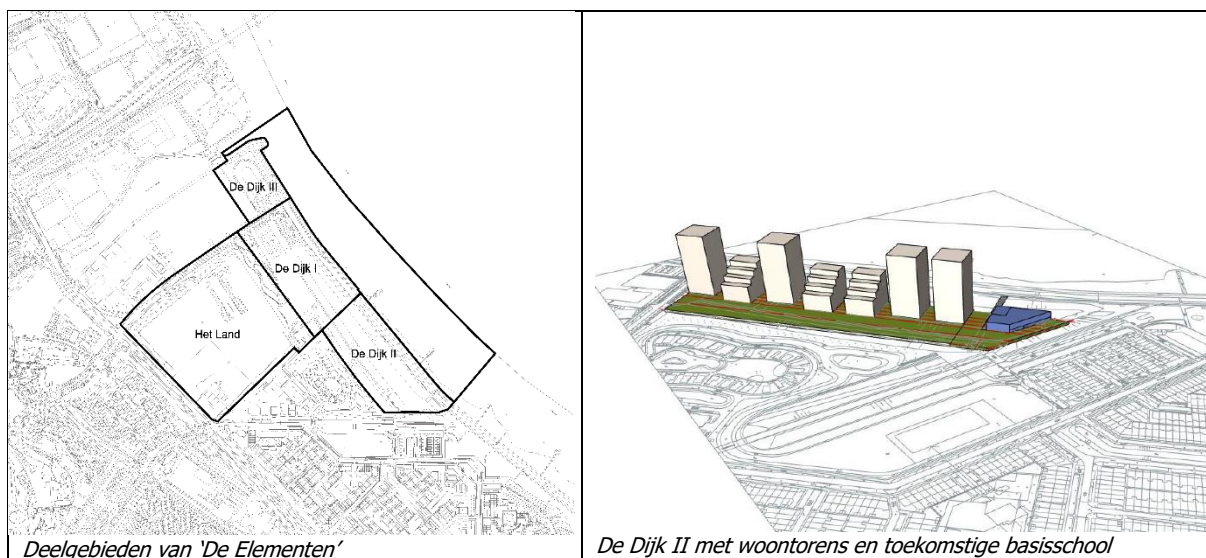


2 Voorgenomen ontwikkeling

Het project bestaat uit de aanpassing van het bestemmingsplan en het bouwen van een basisschool met verhuurbare gymzaal en kinderopvanglocatie van ongeveer 4.300 m² met 3 bouwlagen.

De langs de Oude Maas gelegen, verouderde bedrijventerreinen worden gefaseerd getransformeerd in een aantrekkelijk woongebied met circa 3500 woningen en bijbehorende voorzieningen. Het plangebied, genaamd "De Elementen", bevat vier deelprojecten: De Dijk, Het Land, Het Park en De Haven. De realisatie van de basisschool, gymzaal en kinderopvanglocatie maakt onderdeel uit van de deellocatie De Dijk II en wordt gerealiseerd naast de woontorens in dit gebied.

Momenteel heeft dit perceel de bestemming "groen", met de voorgenomen ontwikkeling zal deze wijzigen naar bestemming "maatschappelijke voorzieningen". Het voorgenomen bouwplan is weergegeven in afbeelding 2 (blauwe blok ten Oosten van woontorens).



Afbeelding 2: Situering planlocatie

3 Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieuhinderlijke functies en gevoelige functies.

Wonen is een milieugevoelige functie. Daarom dient te worden bekeken in hoeverre de ontwikkeling resulteert in belemmeringen vanuit omliggende bedrijven en activiteiten. Anderzijds dient bekeken te worden in hoeverre de hindercirkels rond deze bedrijven en activiteiten het woon- en leefklimaat in het plangebied beïnvloeden.

Richtafstanden

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis

van een verschillende milieuaspecten (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) een indicatie geven van de afstand tussen milieuhinderlijke functies en hindergevoelige objecten (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG handreiking gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd met uitzondering van het aspect gevaar.

Beoordeling

De onderzoekslocatie bevindt zich in de buurt van een aantal nieuw te bouwen woontorens en een al bestaande woonwijk met weinig voorzieningen. Hierdoor wordt geconcludeerd dat het project is gelegen in een omgevingstype dat wordt aangemerkt als "rustige woonwijk".

4 Onderzoek

Het project betreft een maatschappelijke functies (basisschool, kinderopvang, gymzaal). De maatschappelijke functies zijn allen milieubelastende functies. Tevens zijn de basisschool en kinderopvang ook als milieugevoelige functies aan te merken.

Zoals eerder in de memo aangegeven is bij het uitvoeren van de quickscan onderscheid gemaakt in:

- Welke invloed het project op de omgeving heeft;
- Welke invloed de omgeving op het project heeft.

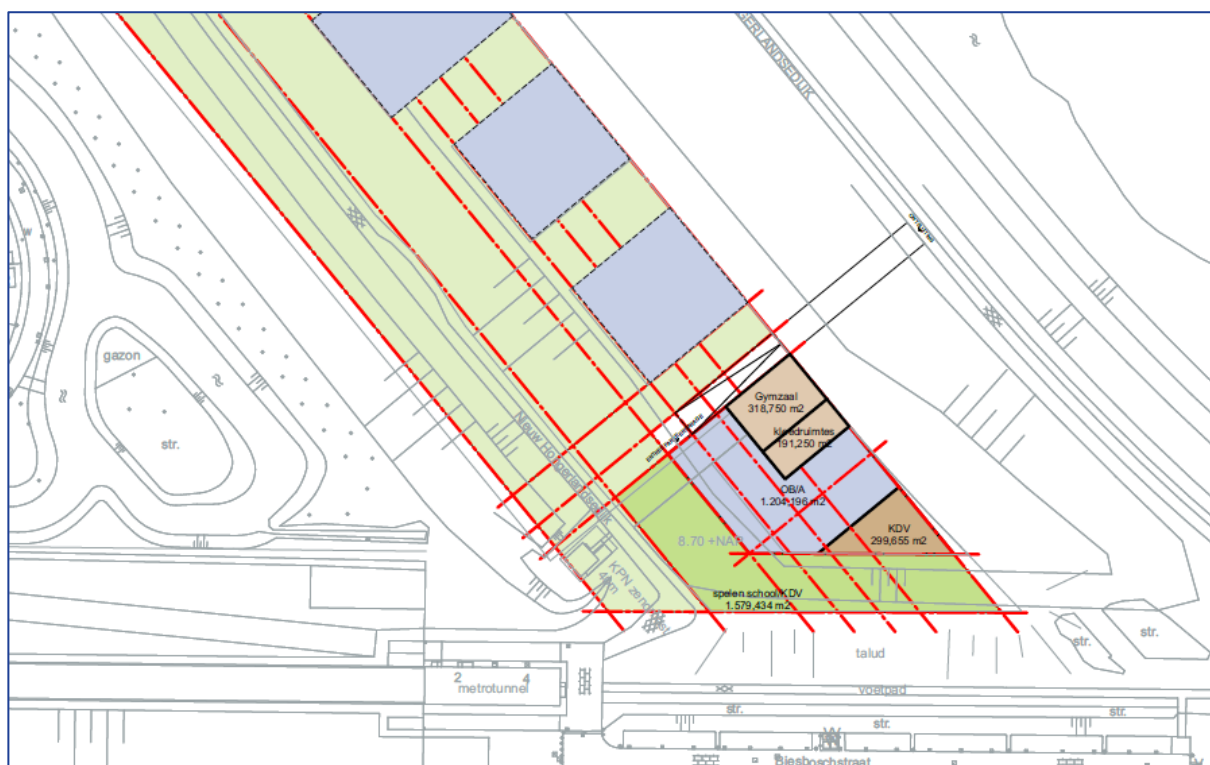
4.1 Invloed van het project op de omgeving

In dit geval is hier sprake van omdat het gaat om een ontwikkeling van de volgende zaken:

- Een basisschool, SBI-code: 8531, milieucategorie 2. Richtafstand 30 meter (geluid);
- Een kinderopvanglocatie, SBI-code: 8891, milieucategorie 2. Richtafstand 30 meter (geluid);
- Een gymzaal, SBI-code: 931.F, milieucategorie 2 Richtafstand 30 meter (geluid).

Alle genoemde functies zijn functies met een milieucategorie 2, waardoor voor het bouwplan een richtafstand geldt van 30 meter.

In de massastudie van Kuin & Kuin architecten (d.d. 28 februari 2020) is de gewenste situering van het bouwplan weergegeven, waarbij de bestaande woningen en de geplande woontorens zijn gesitueerd (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Situering bouwplan in zijn omgeving (bron: Massastudie Kuin & Kuin architecten)

Op basis van die massastudie wordt geconcludeerd dat de meest nabij gelegen geplande woontoren binnen de richtafstand van 30 meter is gelegen, te weten op ongeveer 17,5 meter. Gemotiveerd is het dit toegestaan.

Motivering toestaan geplande woontoren binnen richtafstand

De aangegeven indeling van het bouwplan geeft aan dat de buitenruimte van de basisschool en de kinderopvang in het zuidelijk gedeelte van het bouwplan is voorzien en niet nabij de geplande woontoren. De buitenruimte is voor deze functies het meest van belang voor het aspect geluid. Daarmee wordt verondersteld dat het aspect geluid geen belemmeringen opleveren ter plaatse van de geplande woontoren.

Tevens lijkt uit afbeelding 3 dat de ingang van de parkeergarage voor de woontorens is voorzien tussen het bouwplan en de geplande woontoren. De ingang van de parkeergarage zal een hogere geluidbelasting ter plaatse van de geplande woontoren opleveren dan het bouwplan.

Daarnaast is de exacte ligging van de geplande woontoren nog niet duidelijk. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) van het Kadaster zijn de geplande woontorens ook nog niet aangegeven dat hiervoor een omgevingsvergunning bouwen is afgegeven. Het kan dan ook zomaar zijn dat de woontoren meer naar het noorden wordt gepositioneerd en zo niet meer binnen de richtafstand wordt gerealiseerd.

Om deze redenen achten wij het aanvaardbaar dat een geplande woontoren aanwezig is binnen de richtafstand van 30 meter van het bouwplan.

4.2 Invloed van de omgeving op het project

In de omgeving van het project zijn vrijwel alleen woonbestemmingen aanwezig. De niet woonfuncties die in veel mindere mate aanwezig zijn, betreffen locaties/percelen met de bestemming 'centrum-1' en 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen de "bestemming centrum 1" is het mogelijk om lichte bedrijvigheid te realiseren waarvoor ook een milieucategorie relevant is waaraan dan weer een richtafstand is gekoppeld.

Om na te gaan wat de invloed van de bedrijvigheid in de nabijheid van het project is, is in kaart gebracht welke bedrijvigheid op welke afstand van het projectgebied plaatsvindt. De resultaten hiervan zijn in tabel 1 opgenomen.

Tabel 1: Adresgegevens en bijbehorende richtafstanden bestaande bedrijven/inrichtingen

Adres	Kadastraal	Functie	SBI-code	Milieucat.	Richtafstand	Maatgevend aspect
Invloed van in de buurt aanwezige bedrijvigheid op project						
Amerstraat 48	SKN00, 1921	Restaurant	561	1	10 meter	Geur
Bedrijventerrein Schenkel	diversen	Bedrijventerrein	diversen	Max. 2	30 meter	Geluid en/of Geur

Uit het onderzoek is gebleken dat de afstand tussen de aanwezige bedrijvigheid en het bouwplan veel groter is dan de geldende richtafstanden. De bestaande bedrijven leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het bouwplan en daarnaast leidt het bouwplan niet tot beperkingen van de omliggende bedrijven.

5 Conclusie

Het voornemen is om op een deel van het kadastrale perceel C2322 aan de Hongerlandsedijk te Spijkenisse een basisschool met verhuurbare gymzaal en kinderopvanglocatie te realiseren. Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

In de omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijke woningen aanwezig met weinig voorzieningen en wat kleine bedrijfjes. Om deze reden wordt het project gerealiseerd in een omgevingstype dat wordt aangemerkt als "rustige woonwijk". Hierdoor gelden de gereduceerde richtafstanden niet.

Voor wat betreft de invloed van het bouwplan op (geplande) woontorens ten noorden van het bouwplan, geldt dat niet wordt voldaan aan de geldende richtafstanden van 30 meter. Voorgesteld wordt om dit toe te staan. Hiervoor is een motivering opgesteld (zie paragraaf 4.1).

Voor wat betreft de invloed van de bestaande bedrijven op het bouwplan geldt dat wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De bestaande bedrijven leveren geen belemmeringen op voor de realisatie van het bouwplan. Daarnaast leidt de realisatie van het bouwplan niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de basisschool, met verhuurbare gymzaal en kinderopvanglocatie aan de Nieuwe Hongerlandsedijk te Spijkenisse.