



ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
WIELDRECHTSE ZEEDIJK 2A DORDRECHT
REALISEREN VAN EEN HOVENIERSBEDRIJF & BEDRIJFSWONING

De Roever Omgevingsadvies

Heidebloemstraat 15
Postbus 64
5480 AB Schijndel
T 073 594 10 11
F 073 594 11 20
E info@deroever.nl
W www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11
NL21 INGB 0001 0833 26
Advies- en ingenieursbureau
J.G. de Roever B.V.
KvK 16068733
BTW NL 8015.63.136.B.01

Titel document:	Onderzoek bedrijven en milieuzonering Wieldrechtse Zeedijk te Dordrecht
Referentie:	20201290.v01
Datum:	26 april 2024
Opdrachtgever:	DAR Bouwadvies

INHOUDSOPGAVE

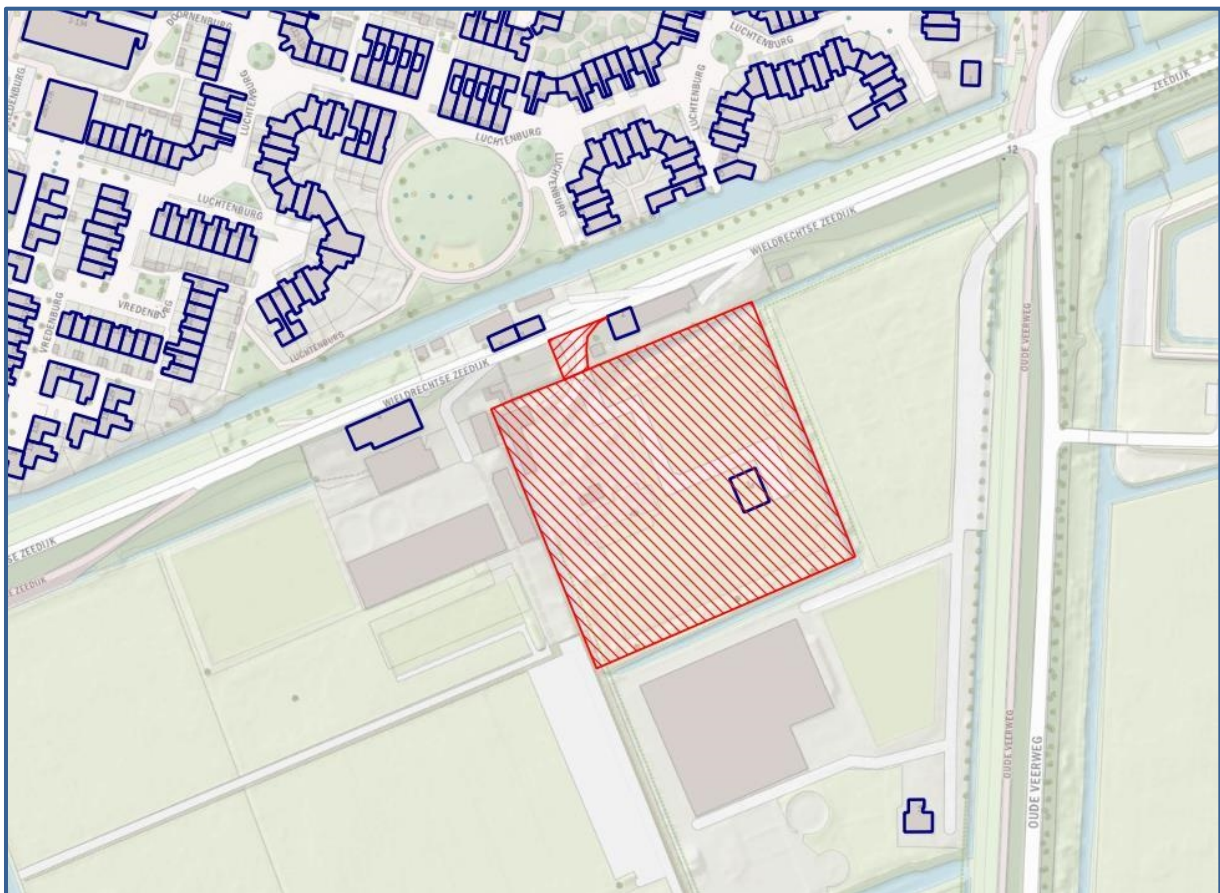
1.	INLEIDING.....	4
2.	UITGANGSPUNTEN.....	6
2.1.	Onderzoeksvragen	6
2.2.	Uitwaartse of inwaartse milieuzonering	6
2.3.	Omgevingstypen.....	6
2.4.	Richtafstanden.....	6
2.5.	Gebied met functiemenging.....	7
3.	ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	8
3.1.	Omgevingstype	8
3.2.	Uitwaartse milieuzonering	8
3.3.	Inwaartse milieuzonering	10
4.	CONCLUSIE.....	12

1. INLEIDING

Hoveniersbedrijf Baan Hofman B.V. wil zich vestigen op het perceel (W200) aan de Wioldrechtse Zeedijk 2a te Dordrecht. Ten behoeve hiervan wordt het perceel bebouwd met onder andere een bedrijfsgebouw en bedrijfswoning. De beoogde ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan 'Nieuwe Dordtse Biesbosch'.

Naast het perceel W200 zal het perceel W66 in gebruik worden genomen ten behoeve van de ontsluiting van het beoogde Hoveniersbedrijf. Vanwege het gebruik van deze ontsluiting door enkel de beoogde ontwikkeling zal de ontsluiting meegenomen worden in het bepalen van de (mogelijke) milieuhinder naar de omgeving.

Op afbeelding 1 is de ligging van het beoogde hoveniersbedrijf (inclusief ontsluiting) aangegeven met de rode arceringen. De milieugevoelige functies in de omgeving zijn aangeduid met de blauwe kaders.



Afbeelding 1. Ligging beoogd hoveniersbedrijf (rode arceringen) en de milieugevoelige functies (blauwe kaders)

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.

In dit rapport wordt de milieuzonering ten aanzien van het ruimtelijk plan beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering¹. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten toegelicht. In hoofdstuk 3 beschrijven wij richtafstanden ten aanzien van de verschillende functies in de omgeving. Ten slotte volgen in hoofdstuk 4 de conclusies.

¹ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2009

2. UITGANGSPUNTEN

2.1. Onderzoeksvragen

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om een antwoord te geven op deze vragen is een inventarisatie gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

2.2. Uitwaartse of inwaartse milieuzonering

Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies. In een zone rondom de milieubelastende functies worden woningen geweerd. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. In een zone rondom de milieugevoelige functies zijn bepaalde milieubelastende functies niet toelaatbaar.

2.3. Omgevingstypen

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering worden twee omgevingstypen beschreven:

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 is weinig verstoring door verkeer.

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 een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

2.4. Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- b. de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in tabel 1.

Tabel 1. Richtafstanden

Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk / buitengebied	afstand tot 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

2.5. Gebied met functiemenging

Het begrip ‘gemengd gebied’ wordt gebruikt om de richtafstanden *tussen* milieubelastende functies (bedrijven) en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid) aan te geven. Het begrip ‘gebied met functiemenging’ wordt gebruikt om aan te geven welke functies *binnen* een gebied met functiemenging toelaatbaar zijn. Binnen een gebied met functiemenging zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden uit tabel 1 zijn dan niet toepasbaar.

In bijlage 4 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen waarvan geacht wordt dat deze toelaatbaar zijn binnen een gebied met functiemenging. Voor deze activiteiten gelden geen richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid beoordeeld aan de hand van de volgende categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen, de eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies zijn toereikend;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen, vanwege de iets grotere milieubelasting dan categorie A;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg, vanwege de grotere verkeersaantrekkende werking dan categorieën A en B.

Daarnaast gelden voor de toelaatbaarheid de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

3.1. Omgevingstype

In de directe omgeving van het boogde hoveniersbedrijf aan de Wieldrechtse Zeedijk 2a is sprake van enige functiemenging (met onder andere wonen, recreatie en maneges). In overleg met het bevoegd gezag is bepaald dat (voorzichtigheidshalve) uitgegaan moet worden van een omgevingstype 'rustige woonwijk / rustig buitengebied'.

3.2. Uitwaartse milieuzonering

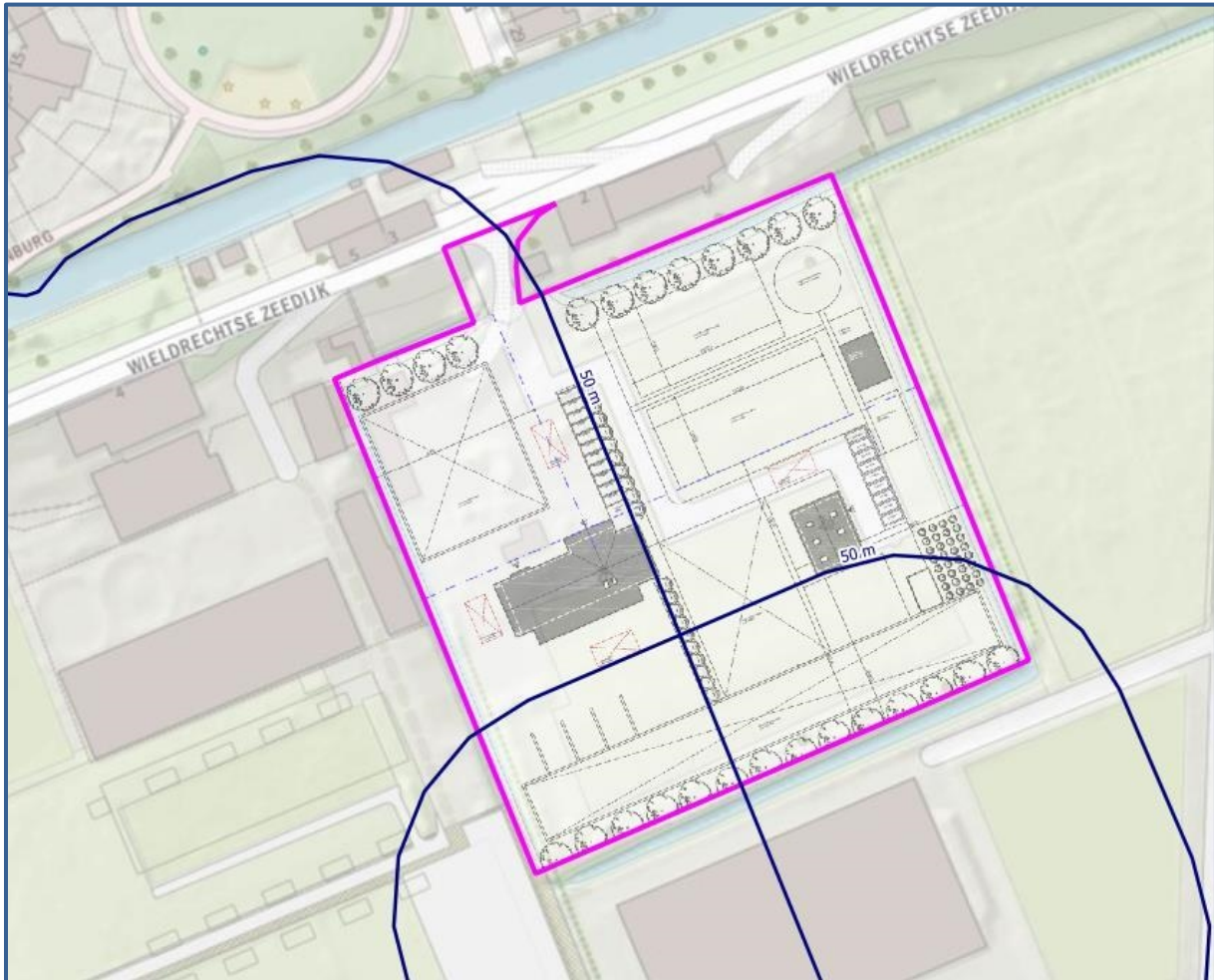
Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies in de omgeving. In een zone rondom de milieubelastende functies worden milieugevoelige functies (de te bestemmen woning) geweerd.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Het betreft de richtafstanden tot een rustige woonwijk behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie. De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies zijn toegelicht in tabel 2.

Tabel 2. Richtafstanden milieubelastende functies omgeving

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m)			
		Rustige woonwijk / rustig buitengebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Wieldrechtse Zeedijk 4 BP: Agrarisch - manege	931 Maneges	50	30	30	0
Oude Veerweg 1 BP: Agrarisch - manege	931 Maneges	50	30	30	0

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2.



Afbeelding 2. Richtafstanden

De te realiseren woning ligt buiten de richtafstanden van de inrichtingen in de omgeving. Gesteld kan worden dat ten aanzien van milieubelastende functies in de omgeving sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad.

3.3. Inwaartse milieuzonering

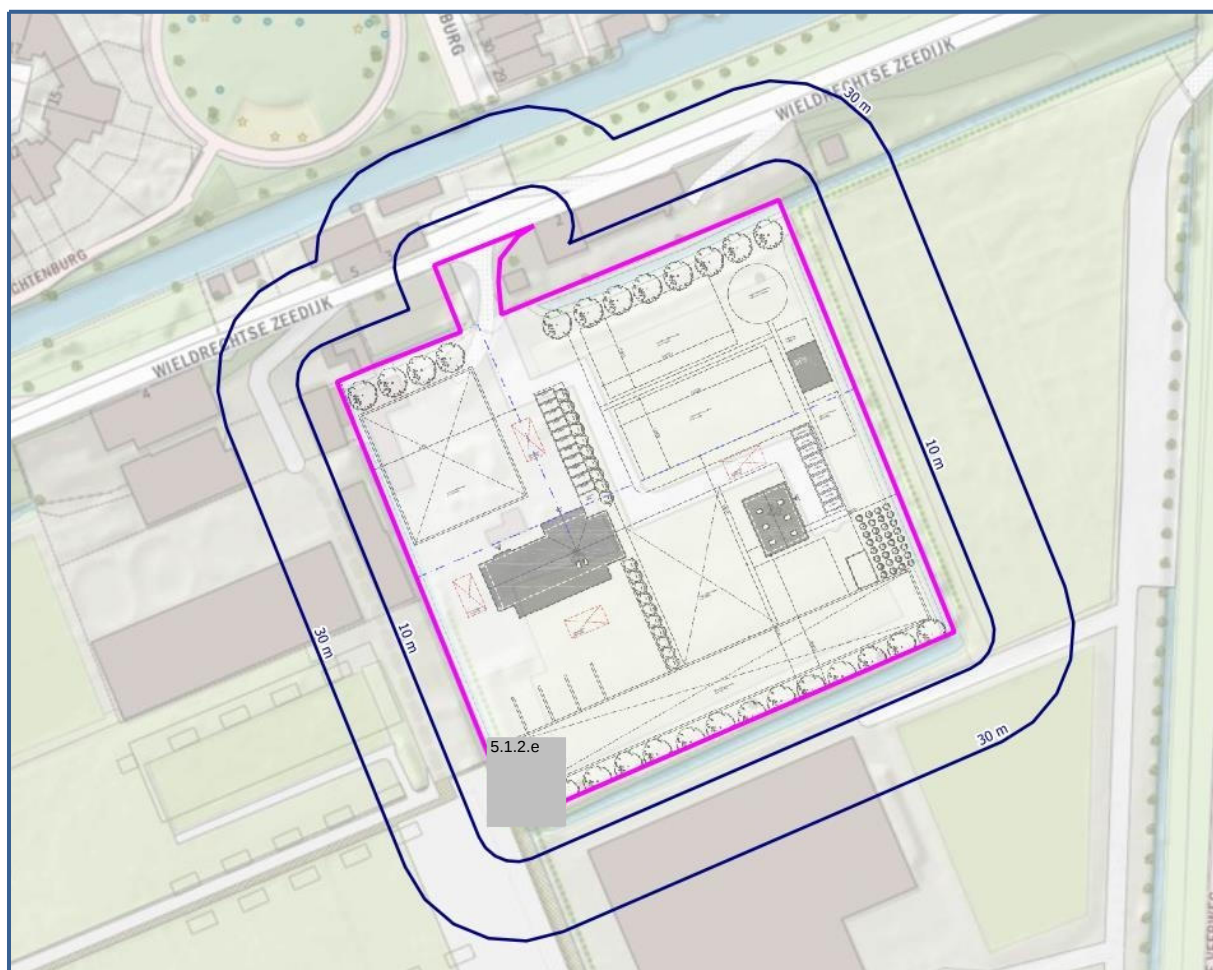
Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies in de omgeving. In een zone rondom de milieugevoelige functies zijn de beoogde milieubelastende functies (hoveniersbedrijf) niet toelaatbaar.

De richtafstanden behorende bij de beoogde milieubelastende functies zijn toegelicht in tabel 2. De beoogde functie is een hoveniersbedrijf.

Tabel 2. Richtafstanden milieubelastende functies omgeving

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m)			
		Rustige woonwijk / rustig buitengebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Wieldrechtse Zeedijk	016 plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 3.



Afbeelding 3. Richtafstanden

Binnen de richtafstanden rondom het beoogde bedrijf liggen enkele woningen. Hierbij merken wij het volgende op:

Geur

Het plan voorziet niet in geurbronnen. Bij een hoveniersbedrijf zou een opslag van groen (compostering) een mogelijke geurbron zijn. Die activiteit vindt niet plaats. Geur vormt geen belemmering voor het plan.

Stof

Mogelijke bronnen van stof zijn het op- en overslaan van stuifgevoelig materiaal. De dichtstbijzijnde plaats in de buurt van woningen waar die bronnen zich kunnen voordoen is de inrit. Die activiteit vindt niet plaats. Stof vormt geen belemmering voor het plan.

Geluid

Mogelijke bronnen van geluid zijn met name voertuigbewegingen en mobiele machines. Om deze reden is separaat een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai, Wioldrechtse Zeedijk 2A Dordrecht' met het kenmerk: 20231740.v02 d.d. 21 februari 2024

Gevaar

Mogelijke bronnen van gevaar zijn de opslagen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, dan is dat in het bedrijfsgebouw. Die activiteit vindt niet plaats. Gevaar vormt geen belemmering voor het plan.

4. CONCLUSIE

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied aan Wioldrechtse Zeedijk te Dordrecht onderzocht. Ook zijn de richtafstanden van het beoogde hoveniersbedrijf onderzocht.

In hoofdstuk 3 is toegelicht dat de te realiseren woning buiten de richtafstanden behorende bij alle milieubelastende functies in de omgeving ligt. Gesteld kan worden dat ten aanzien van milieubelastende functies in de omgeving sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad.

Ook is toegelicht dat het aspect geluid van het hoveniersbedrijf nader is onderzocht. De aspecten geur, stof en gevaar vormen geen belemmering.

Ten slotte

Het bestemmingsplan staat de volgende functies toe:

- a. dagrecreatie;
- b. recreatieve dienstverlening;
- c. maneges of pensionstallen;
- d. volkstuinen;
- e. tuincentrum;
- f. agrarisch bedrijf;
- g. agrarisch loonbedrijf;
- h. natuurontwikkeling
- i. groenvoorzieningen;
- j. water, waterpartijen, recreatieplas en kreken;

De milieubelasting van een hoveniersbedrijf is niet hoger dan de milieubelasting van bijvoorbeeld een manege of een agrarisch loonbedrijf. Bij bovenstaande functies zijn richtafstanden tot 50 meter voor geur en geluid en 10 meter voor stof en gevaar mogelijk. Het beoogde hoveniersbedrijf kent slechts een richtafstand van 30 meter voor geur en geluid en (eveneens) 10 meter voor stof en gevaar. Het beoogde hoveniersbedrijf is daarom voor wat betreft milieubelasting vergelijkbaar met de in het bestemmingsplan reeds toegestane functies.