

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING Bestemmingsplannen in Schil West

RICHTAFSTANDEN TABEL



Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Wat is milieuzonering

Milieuzonering is het ruimtelijk scheiden van milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft twee doelen:

1. Het in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
2. Het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Milieuzonering is een ruimtelijk instrument voor het invullen en beheren van de ruimte. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. Zonering is vooral preventief van aard. Een gemeente maakt de integrale afweging wat wel en wat niet is toegestaan op een bepaalde locatie.

Huidige zoneringsmethode VNG

De zoneringsmethode die het meest wordt gebruikt is de VNG-publicatie "Handreiking bedrijven en milieuzonering" (2009). De zoneringsmethode is bedoeld voor nieuwe situaties en leent zich niet direct voor beoordeling van bestaande situaties.

Deze zoneringsmethode maakt gebruik van milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden voor verschillende typen milieubelastende activiteiten gerangschikt naar SBI-codes. Er worden richtafstanden gegeven voor vier verschillende milieuaspecten: geluid, gevaar, stof en geur. Het aspect met de grootste richtafstand bepaalt de milieucategorie. Het gaat daarbij steeds over richtafstanden waarbij per categorie is uitgegaan van een gemiddeld "bedrijf".

De richtafstanden gelden ten opzichte van woningen in een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er gemotiveerd van een grotere of kleinere afstand uitgegaan kan of moet worden

In de Handreiking wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen gebieden: rustige woonwijk/buitengebied, gemengd gebied en gebied met functiemenging.

In een *rustige woonwijk en rustig buitengebied* komen afgezien van wijkgebonden voorzieningen geen andere functies voor en er is weinig verstoring door verkeer.

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.

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 meestal bepalend.

Ten opzichte van woningen in een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden die uit gaan van woningen in een rustige woonwijk met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid.

Binnen gemengde gebieden is sprake van functiemenging; hier zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden uit de Handreiking zijn daar niet toepasbaar. Voor deze gebieden is een aparte Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen in de VNG publicatie. Die Staat is specifiek gericht op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging.

Dat zijn over het algemeen kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijven, die hoofdzakelijk in de dagperiode in werking zijn. De productiewerkzaamheden geschieden hoofdzakelijk in pandig en er is in beperkte mate sprake van verkeersaantrekkende werking. Vrachtverkeer van en naar het bedrijf vindt vooral plaats in de dagperiode.

Milieuzonering en plangebied Spuiboulevard 314 (Crownpoint)

Het gebied ligt in het centrum van Dordrecht tussen het winkelgebied en het stationsgebied waarbij de Spuiboulevard de scheiding vormt tussen het winkelgebied en Schil West.

Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan Crowpoint weergegeven.



Nieuwe milieubelastende activiteiten in het plangebied

Het plangebied is vanwege de aanwezigheid van milieubelastende functies naast wonen aan te merken als een gemengd gebied/gebied met functiemenging.

Wonen wordt de overwegende functie in het plangebied en het gebied behoort niet tot het echte centrumgebied. Daarom adviseren we om voor het toelaten van nieuwe milieubelastende activiteiten de Voorbeeld Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging zoals die is opgenomen in de bovengenoemde VNG publicatie als vertrekpunt te nemen. Hierin zijn activiteiten opgenomen die op korte afstand van gevoelige functies aanwezig kunnen zijn. Daaraan is een aantal voorwaarden verbonden. Die hebben betrekking op de schaalgrootte, de ontsluiting, het tijdstip en de plaats waar(op) de activiteiten plaatsvinden (binnen en in de dagperiode). We adviseren u om hiervoor regels op te nemen in het bestemmingsplan.

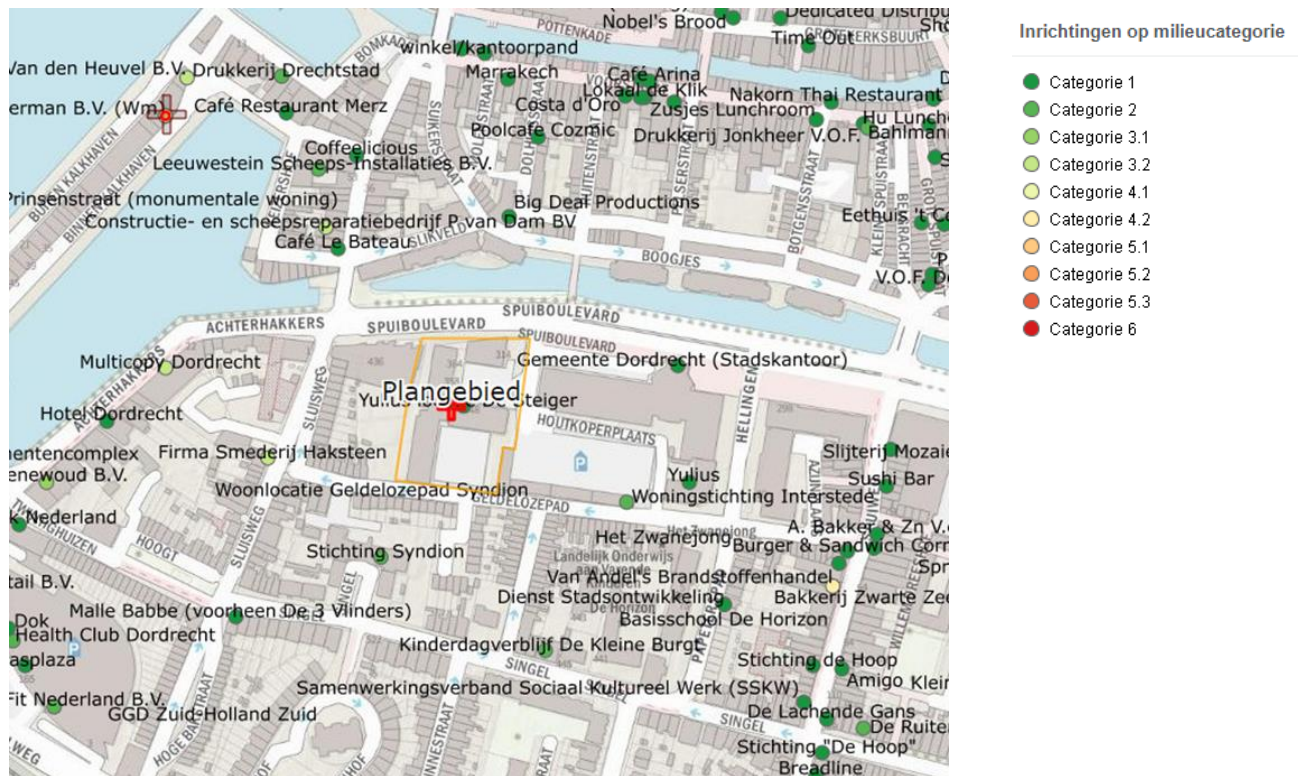
Bestaande milieubelastende activiteiten

In en rondom het plangebied zijn milieubelastende activiteiten aanwezig die mogelijk invloed hebben op het plangebied.

Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van milieubelastende activiteiten in en rondom het plangebied met de bijbehorende milieucategorie zoals die geregistreerd staan in het bedrijfsregistratiesysteem van OZH.

Het geeft de situatie weer zoals bekend in maart 2021.

Inmiddels is een aantal mutaties bekend. Deze worden hieronder vermeld. Deze mutaties zijn mogelijk niet geheel actueel. Daarnaast worden alleen die activiteiten en ontwikkelingen beschreven die belangrijk zijn om te vermelden of van invloed zijn op het plangebied.



Aan de *zuidzijde* van het gebied bevindt zich onder andere de Spuiweg, van Godewijkstraat en Beverwijkstraat.

Aan de *noordwestzijde* van het gebied bevindt zich de Prinsenstraat e.o.. In de omgeving liggen 2 parkeergarages.

Bedrijvigheid aan de zuidzijde

Aan de Spuiweg bevinden zich enkele kleine horeca zaken. De panden waar De Hoop in is gevestigd worden gesplitst en getransformeerd tot 7 woningen. Het winkelbedrijf met verkoop van gevaarlijke stoffen aan de Spuiweg 55 is permanent gesloten. Op nummer 60 is een supermarkt(je) Toko met gelegenheid tot afhalen van gerechten aanwezig. Aan de Spuiweg 78 is een Bakkerij gevestigd.

Aan de Van Godewijkstraat 19 is nu nog een sportschool gevestigd. Deze sportactiviteiten vinden binnen plaats. Aan deze functie is milieucategorie 2 toegekend. Deze sportschool zal binnenkort plaatsmaken voor woningbouw.

Het voormalige kantoorcomplex aan de Van Godewijkstraat 15 wordt getransformeerd tot 31 appartementen.

Aan de Spuiboulevard / hoek Johan de Wittstraat maakt het voormalige kantoorcomplex plaats voor de nieuwbouw van een appartementencomplex.

Conclusie

De bestaande inrichtingen (milieubelastende activiteiten) zijn geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie. En ze doen geen afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit. De gevestigde bedrijven zijn ook toelaatbaar in de nieuwe situatie en kunnen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Bedrijvigheid aan de noordwestzijde

In dit gebied vindt veel meer bedrijvigheid plaats. Deze veelal scheepvaartgerelateerde bedrijven zijn hier van oudsher aanwezig en grenzen aan het havengebied en grenzen aan bestaande woningen. Deze bedrijven bevinden zich op korte afstand van bestaande woningen. De bedrijven moeten voldoen aan de milieunormen op de bestaande woningen. De nieuwe woningen in het plangebied Spuiboulevard 314 komen op een veel grotere afstand te liggen dan deze bestaande woningen.

Aan de Buiten Kalkhaven 2 is een metaal- en electrobedrijf gevestigd. Dit bedrijf is ingedeeld in een milieucategorie 3.2. De richtafstand tot woningen in een gemengd gebied is 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

De horeca vestiging aan de Korte Kalkhaven 3 is ingedeeld in milieucategorie 1. Het bedrijf voldoet hiermee aan de richtafstand.

Het houtbewerkingsbedrijf aan de Keizershof 14 is gewijzigd in een bedrijf voor scheepsinstallaties. Dit betekent dat op deze locatie nu een bedrijf is gevestigd dat is ingedeeld in een milieucategorie 3.2. De richtafstand tot gevoelige objecten zoals in dit gebied is 50 meter. Hieraan wordt voldaan. De eerdere geluidklachten uit de directe omgeving over dit bedrijf zijn opgelost.

Aan de Binnen Kalkhaven 17 is het metaalbewerkings- en verwerkingsbedrijf Dolderman gevestigd waar ook werkzaamheden plaatsvinden aan metalen schepen > 25 meter. Het plan is dat dit bedrijf verhuist naar een andere locatie in Dordrecht. De voorbereiding voor de aanvraag van de benodigde vergunningen en de verhuizing is in volle gang. In 2013 en 2015 zijn milieuonderzoeken uitgevoerd voor de ruimtelijke inpassing van de feitelijke bedrijfsactiviteiten op deze locatie op de (woon)omgeving. Deze onderzoeken zijn nog steeds representatief voor de huidige bedrijfsactiviteiten.

In de onderzoeken is geconcludeerd dat het bedrijf voor wat betreft de aspecten stof, geur en gevaar zijn in te passen in de woonomgeving. Voor geluid is de 50 dB(A)-contour bepaald. De woningen in het plangebied Spuiboulevard 314 liggen ruim buiten deze contour.

Er is geborgd dat de bedrijfsactiviteiten niet uitgebreid kunnen worden in de aanloop naar de verhuizing.

Conclusie

De bestaande bedrijven vormen geen belemmering voor de gewenste planontwikkelingen in het gebied Crownpoint.

Parkeergarages Spuihaven en Veemarkt

De parkeergarage Veemarkt, welke is gelegen aan de van Godewijckstraat, verdwijnt om plaats te maken voor het Huis van Stad en Regio.

Tussen de locatie Spuiboulevard 300 en 314 is de huidige parkeergarage Spuihaven gevestigd. Deze parkeergarage blijft gehandhaafd en wordt vergroot. Dit wordt een gecombineerde parkeergarage voor bezoekers en bewoners.

Over de parkeergarage Spuihaven zijn géén klachten bekend. De laatste inspectie heeft in 2018 plaatsgevonden. Deze inspectie had betrekking op brandveilig gebruik.

Met de ontwikkeling van het gebied wordt de parkeergarage 'Spuihaven' opgehoogd met 2 parkeerlagen.

In de nieuwe situatie is de parkeergarage tussen 2 woongebouwen (geluid)gevoelige functie) gelegen.

Een parkeergarage kan een geluidsbelasting veroorzaken in de omgeving. Bij parkeergarages is het geluid van installaties en voertuigen vaak bepalend.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wro) moet de omgeving in bepaalde mate beschermd worden tegen geluid. De hinder die de parkeergarage veroorzaakt moet aanvaardbaar zijn. Hierbij gaat het om het geluid van het verkeer. Bijvoorbeeld de inrit van de parkeergarage. Daarom is het belangrijk dat er voldoende afstand (30 meter) komt tussen de inrit van de parkeergarage en de buitenruimte en te openen delen van de woningen.

En ander relevant milieuaspect is luchtverontreiniging. Het is van groot belang dat de parkeergarage voldoet aan voorschriften uit het Activiteitenbesluit waaronder de voorschriften met betrekking tot emissies naar de lucht..

Bij het renoveren van de parkeergarage is het van groot belang dat de voorschriften voor geluid, lucht, ventilatie en brandveiligheid (inclusief rookontwikkeling) worden geborgd.

Gelet op het grotere brandrisico van elektrische voertuigen spelen is het goed om hier op te anticiperen.

Op termijn wordt een deel van de parkeercapaciteit verplaatst naar een parkeervoorziening buiten de stad om het gebied te ontlasten.