

NOTITIE

Betreft	Omgevingsplanwijziging Station West, Maassluis. QuickScan activiteiten en milieuzonering
Locatie	Maassluis
Opdrachtgever	Gemeente Maassluis
Contactpersoon	de heer T. de Waard
Werknummer	624.124.70
Datum	3 juli 2025

KUIPERCOMPAGNONS B.V.

E-MAIL: KUIPER@KUIPER.NL
WWW.KUIPER.NL

POSTBUS 13042
3004 HA ROTTERDAM
T 010 433 00 99

Inleiding

In opdracht van de gemeente Maassluis is door KuiperCompagnons een QuickScan uitgevoerd voor het aspect 'activiteiten en milieuzonering' voor de omgevingsplanwijziging Station West. De ontwikkeling van Maassluis West ziet toe op de realisatie van 400 woningen, een sportzaal, kleinschalige voorzieningen en openbare ruimte.

Het omgevingsplan van de gemeente Maassluis biedt geen mogelijkheden tot het bouwen en in gebruik nemen van de voorgenomen omgevingsplanactiviteit. In het omgevingsplan is geen bestemming 'wonen' binnen het plangebied en op de locatie van de toekomstige sportzaal geen bestemming 'sport'. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

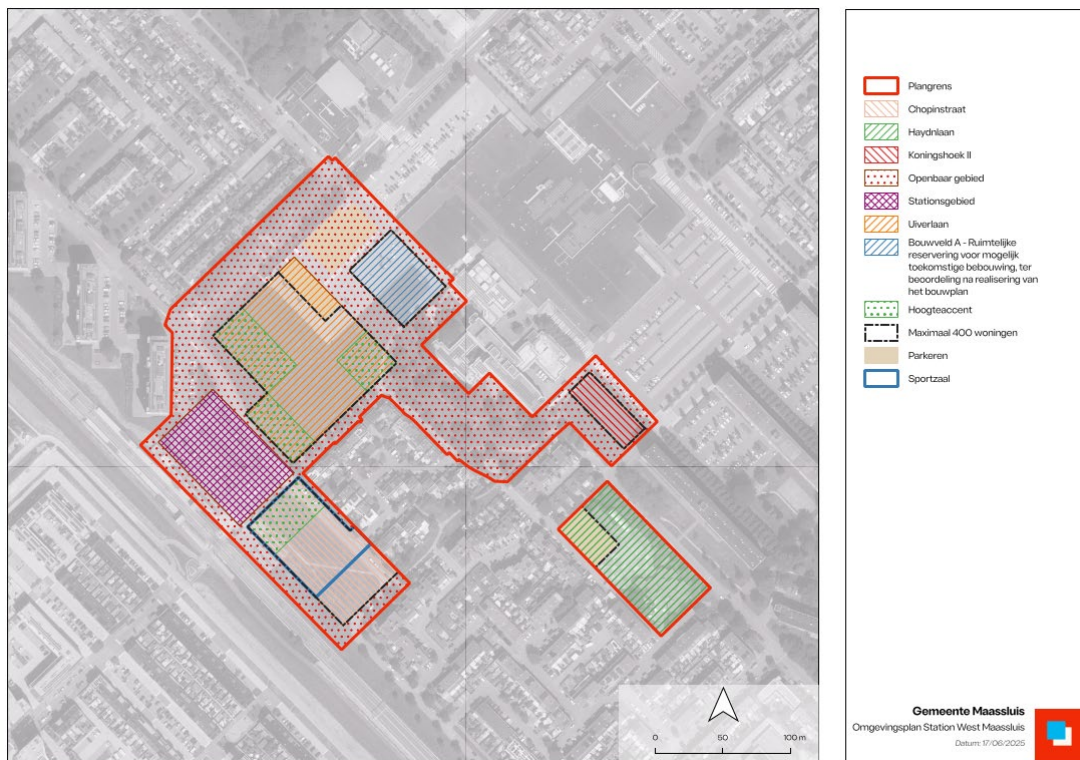
Omdat enkele woningbouwlocaties op korte afstand van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' zijn gesitueerd en omdat in het plan een sportzaal mogelijk gemaakt wordt, is een QuickScan uitgevoerd waarbij het geluid ter plaatse van de woonfuncties is beschouwd ten gevolge van deze activiteiten.

Voor de beoordeling is aangesloten bij hoofdstuk 22 van het 'Omgevingsplan Gemeente Maassluis' en de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Situering

Het plangebied is ten noordoosten van metrostation Maassluis West gelegen. Binnen het plan zijn vijf locaties (Chopinstraat, Haydnlaan, Koningshoek II, Uiverlaan en Bouwveld A¹) aanwezig waarbinnen woningbouw mogelijk gemaakt wordt. De sportzaal wordt mogelijk gemaakt op de begane grond van de locatie 'Chopinstraat'. Dit betreft de locatie die het dichtst bij de Hoekse Lijn is gelegen. In afbeelding 1 is de situering van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.

¹ Bouwveld A wordt in een later stadium verder uitgewerkt.



Afbeelding 1: Situering plangebied

Toetsingskader

De Omgevingswet heeft tot doel om te komen tot een goede balans tussen het ‘benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving’ (artikel 1.3 en artikel 2.1). Gemotiveerd zal moeten worden dat de voorgenomen ontwikkeling hieraan bijdraagt. Daarnaast is een belangrijk element dat sprake moet zijn van een ‘Evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

Omgevingsplan

In afdeling 22.3 ‘Milieubelastende activiteiten’ van het ‘Omgevingsplan Gemeente Maassluis’ zijn regels voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Degene die de milieubelastende activiteit verricht moet deze regels in acht nemen.

Opgemerkt wordt dat uit artikel 22.41 (Algemeen toepassingsbereik van afdeling 22.3) volgt dat de regels niet op alle milieubelastende activiteiten van toepassing zijn. Zo is in dit artikel onder meer opgenomen dat *‘2. Deze afdeling is niet van toepassing op: [...] c. een milieubelastende activiteit die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte wordt verricht;’ wat bijvoorbeeld bij parkeerterreinen het geval is.*

VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’

Bij deze planologische wijziging is ervoor gekozen om niet op voorhand gedetailleerd te toetsen aan artikel H22 van de Omgevingsverordening. De reden hiervoor is dat op het moment van planvorming nog geen concrete invulling van de functie(s) beschikbaar is, waardoor een precieze toets aan H22 niet mogelijk of zinvol is.

Tegelijkertijd geldt H22 onverkort zodra sprake is van een vergunningaanvraag of feitelijke realisatie. Dat betekent dat de normen uit H22 alsnog als toetsingskader gelden en daarmee de omgeving worden beschermd tegen nadelige effecten (zoals geur, geluid en externe veiligheid).

Om toch een voorafgaande inschatting te maken van de haalbaarheid en om op hoofdlijnen te beoordelen of invulling van de bestemming realistisch en aanvaardbaar is wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Deze publicatie biedt richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen), afgestemd op een standaard milieucategorie-indeling. Hoewel deze publicatie niet juridisch bindend is, wordt zij breed toegepast als hulpmiddel.

Door de VNG-systematiek te hanteren, wordt op hoofdlijnen beoordeeld of het aannemelijk is dat binnen de kaders van de beoogde bestemming en met inachtneming van de bestaande omgeving, invulling mogelijk is die ook bij latere toetsing aan H22 standhoudt.

Gebiedstypering en richtafstand

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen 'rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Omdat de locatie is gelegen binnen het aandachtsgebied van de Hoekse Lijn en de zones van de geluidgezoneerde industrieterreinen 'Botlek / Pernis' en 'Europoort / Maasvlakte' is in onderhavige situatie sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

In onderstaande tabel 1 zijn de richtafstanden weergegeven voor het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstand 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.

Tabel 1: Richtafstanden VNG-publicatie, omgevingstype 'gemengd gebied'.

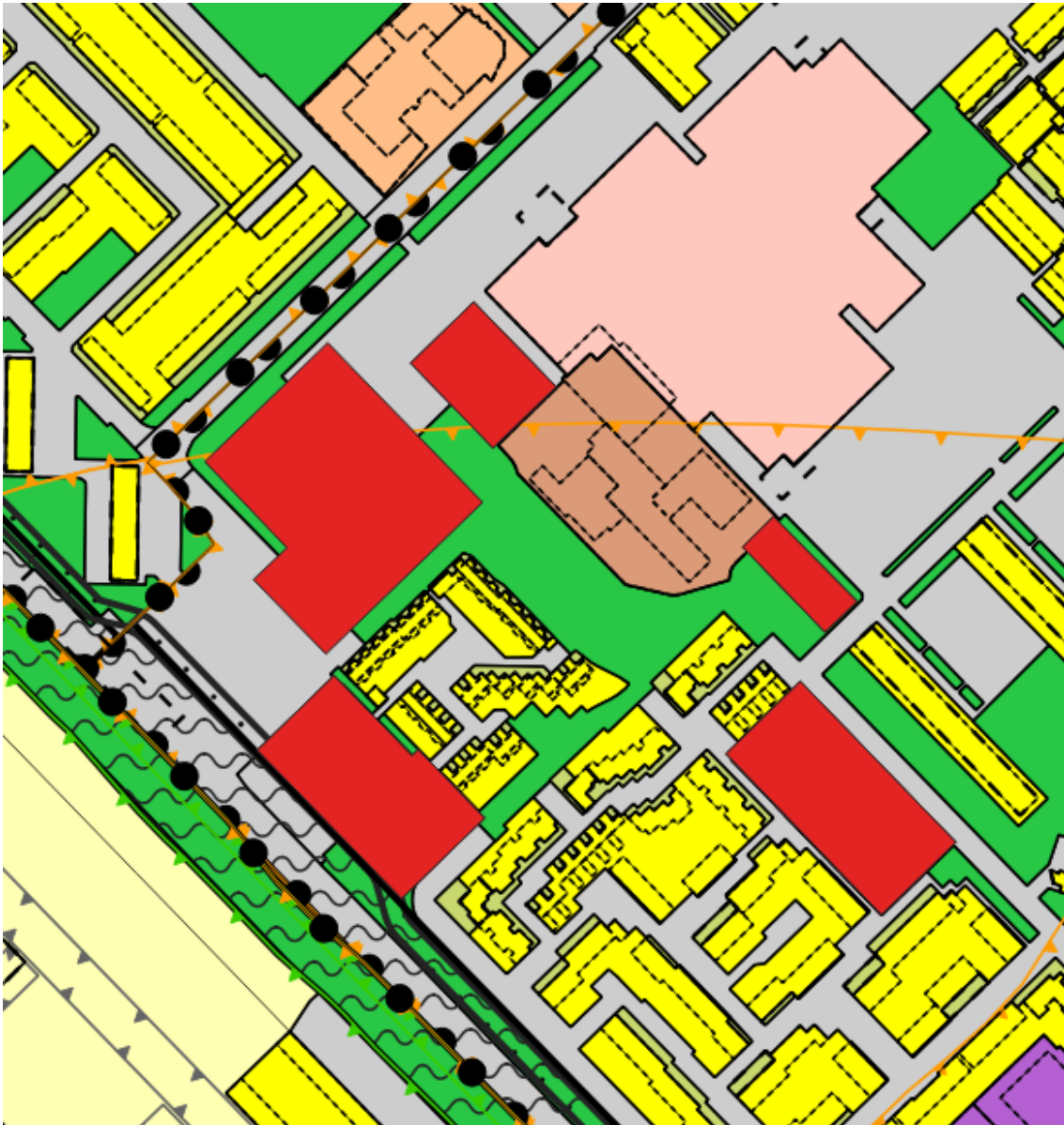
Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)
1	0 m
2	10 m
3.1	30 m
3.2	50 m
4.1	100 m
4.2	200 m
5.1	300 m
5.2	500 m
5.3	700 m
6	1.000 m

Functiemenging

Naast de systematiek van de richtafstanden kent de VNG-publicatie ook nog een specifieke staat van bedrijfsactiviteiten voor 'functiemenging', die onder andere kan worden toegepast wanneer functiemenging bewust wordt nagestreefd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in categorie A (eisen Bbl toereikend), categorie B (bouwkundig afgescheiden) en categorie C (bouwkundig afgescheiden en ontsloten op hoofdinfrastructuur).

Onderzoek – omliggende bestemmingen

Per locatie is onderzocht welke milieubelastende activiteiten in de directe nabijheid plaatsvinden. Onderstaand zijn deze per locatie samengevat. Vervolgens is per activiteit een nadere beschouwing gegeven. In afbeelding 2 zijn de locaties ten opzichte van de vigerende bestemmingen weergegeven.



Afbeelding 2: Locaties ten opzichte van vigerende bestemmingen

Chopinstraat

Voor deze locatie is de nieuw te realiseren sportzaal binnen de locatie relevant. Daarnaast grenst de locatie aan de enkelbestemming 'Verkeer – Railverkeer'.

Uiverlaan

Deze locatie grenst net als de locatie Chopinstraat aan de enkelbestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Daarnaast is de nieuw te realiseren sportzaal (gezien de afstand tot de sportzaal) voor deze locatie mogelijk relevant. Aan de noordzijde grenst de locatie aan de enkelbestemming 'Verkeer - verblijfsgebied'.

Koningshoek II

De locatie grenst aan de noordwestzijde direct aan de bestemming maatschappelijk en aan de noordoostzijde aan de enkelbestemming 'Verkeer - verblijfsgebied'.

Bouwveld A

De locatie grenst aan de zuidoostzijde direct aan de bestemming maatschappelijk, aan de noordwestzijde direct aan de enkelbestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' en op korte afstand is de centrumbestemming gelegen.

Haydnlaan

Met de realisatie van de woningen op deze locatie verdwijnen de bestemmingen 'sport' en 'maatschappelijk' en resteren in de directe omgeving uitsluitend woningen. De afstand tot de dichtstbijzijnde relevante activiteiten vanuit het oogpunt van milieuzonering is zodanig dat dit geen belemmeringen oplevert.

Enkelbestemming 'Verkeer - Railverkeer'

Binnen de enkelbestemming zijn 'Verkeer - Railverkeer' zijn feitelijk een metrostation (categorie 3.2, richtafstand 50 meter), een parkeerplaats (categorie 2, richtafstand 10 meter) en een busstation (categorie 3.2, richtafstand 50 meter) aanwezig.



Afbeelding 3 Feitelijke invulling enkelbestemming 'Verkeer - Railverkeer'

Metrostation

Voor de locatie 'Uiverlaan' geldt dat de afstand tot het metrostation circa 70 meter bedraagt, waarmee de richtafstand van 50 meter ruimschoots gerespecteerd wordt en sprake is van een aanvaardbare situatie.

Voor de locatie 'Chopinstraat' geldt dat de entree van het metrostation zich op circa 38 meter afstand bevindt. In dit gebouw zijn de toegangspoortjes geplaatst. Bij het in- en uitchecken zullen deze poortjes piepen. Gelet op de vormgeving van het gebouw zal dit al deels afschermend werken. Daarnaast zal het geluid grotendeels gemaskeerd worden door het heersende achtergrondlawaai. Gelet hierop is sprake van een aanvaardbare situatie.

Parkeerplaats

Voor de locatie 'Chopinstraat' geldt dat de afstand tot de parkeerplaats circa 28 meter bedraagt, waarmee de richtafstand van 10 meter ruimschoots gerespecteerd wordt en sprake is van een aanvaardbare situatie.

Voor de locatie 'Uiverlaan' geldt dat een deel van de parkeerplaatsen binnen de richtafstand van 10 meter is gelegen, waarbij het wel de vraag is hoe de uiteindelijke inrichting van het gebouw en de parkeerplaats vorm zal krijgen. Voor wat betreft het gebruik van de parkeerplaats zullen met name de optredende maximale geluidniveaus relevant zijn. Omdat deze gevel al geluidbelast is ten gevolge van wegverkeerslawaaï en industrielawaai zullen al aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk zijn. Deze gevelmaatregelen zullen eveneens tot gevolg hebben dat de maximale geluidniveaus in de woningen beperkt zullen worden en dat sprake is van een aanvaardbare situatie.

Busstation

Het busstation is uitsluitend in gebruik als (eind)halte voor buslijn 126. Uit de dienstregeling blijkt dat hier elk half uur een bus arriveert die na een minuut weer vertrekt. Hiermee is het busstation naar aard en omvang feitelijk te vergelijken met een reguliere bushalte en daarmee aanvaardbaar te achten.

Enkelbestemming 'Verkeer - verblijfsgebied'

Voor zowel de locatie 'Uiverlaan' als de locatie 'bouwveld A' geldt dat deze direct grenzen aan het parkeerterrein en daarmee binnen de richtafstand zijn gelegen. Omdat het parkeerterrein bij het winkelcentrum hoort zal dit relatief intensief gebruikt worden.

Gezien de oriëntatie van de bouwblokken zullen de gevels aan de zijde van het parkeerterrein slechts een beperkte geluidbelasting ondervinden ten gevolge van industrielawaai en railverkeerslawaaï en daarmee relatief geluidluw zijn, waarmee het geluid van het parkeerterrein aan deze zijde bepalend zal zijn.

Dit betekent dat niet zondermeer sprake van ETFAL zal zijn. Om tot een aanvaardbare situatie te komen kunnen twee maatregelen worden overwogen, te weten het vergroten van de afstand tussen de woningen en de feitelijke parkeerplaatsen of het treffen van bouwkundige maatregelen aan de gevel, waarbij ook onderzocht moet worden of geluidluwe zijdes en buitenruimten gerealiseerd kunnen worden. Geadviseerd wordt hier in het omgevingsplan een regel voor op te nemen.

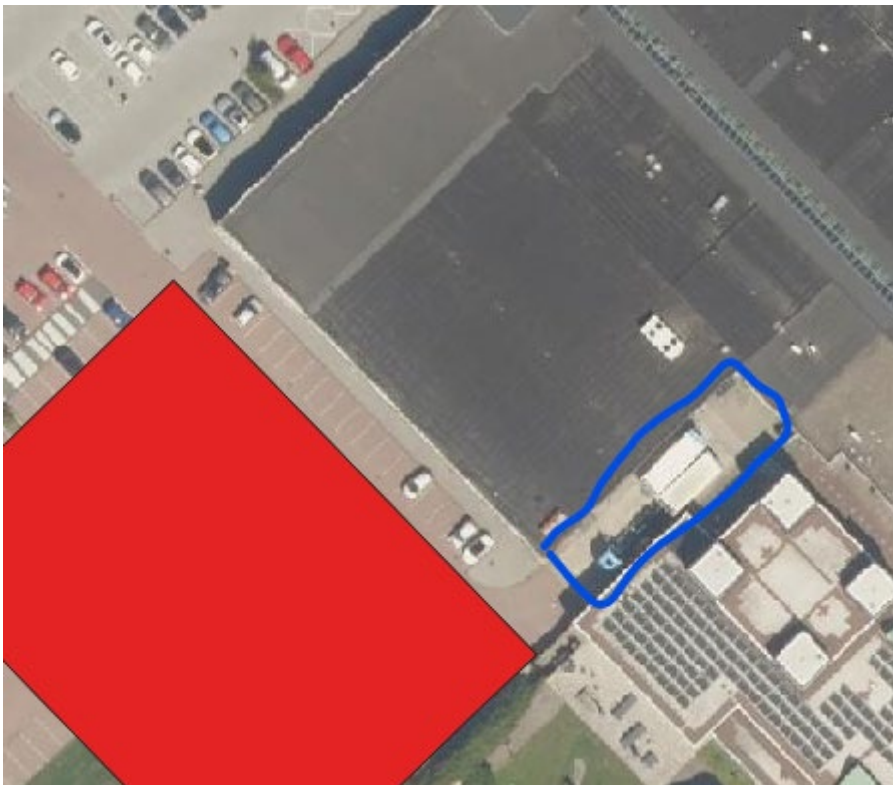
Voor de locatie 'Koningshoek II' geldt dat de afstand tot het feitelijke parkeerterrein circa 13 meter bedraagt, waarmee de richtafstand van 10 meter ruimschoots gerespecteerd wordt en sprake is van een aanvaardbare situatie.

Maatschappelijke bestemming

Zowel de locatie 'bouwvlak A' als de locatie 'Koningshoek II' grenzen aan de bestemming maatschappelijk. Binnen deze bestemming bevinden zich het politiebureau en het Stadhuis. In beginsel vallen deze in de categorie 'Openbaar bestuur kantoren e.d.' met een richtafstand van 0 meter. Wel bevindt zich aan de zuidoostzijde een parkeerterrein (richtafstand 10 meter) en is het op voorhand niet duidelijk waar de politievoertuigen geparkeerd worden. Om deze reden wordt geadviseerd een regel op te nemen dat eerst nader onderzoek uitgevoerd moet worden.

Centrumbestemming

Ten noorden van 'bouwvlak A' bevindt zich op circa 8 meter afstand de enkelbestemming 'Centrum'. Uit de luchtfoto blijkt dat hier de laad- en loslocatie van de Hoogvliet supermarkt gevestigd is. Hoogvliet maakt gebruik van zogenaamde wissellaadbakken waarbij de vrachtwagen tijdens het plaatsen van de bak verhoogd stationair draait. Daarnaast zal deze vrachtwagen langs 'bouwvlak A' moeten rijden. Hierbij is niet zondermeer sprake van ETFAL. In de huidige omgevingsplanwijziging is voor bouwveld A bewust gekozen voor een ruimtelijke reservering. Dat betekent dat op deze locatie op dit moment nog geen concrete bouw- of gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen, maar enkel de mogelijkheid wordt opgehouden voor toekomstige bebouwing. Deze benadering biedt flexibiliteit en voorkomt dat vooruit wordt gelopen op ontwikkelingen die nog niet voldoende zijn uitgewerkt of onderbouwd. Bij een nadere uitwerking van bouwveld A zal dit aspect opnieuw moeten worden beoordeeld.



Afbeelding 4 Laad- en loslocatie Hoogvliet supermarkt

Sportzaal

Binnen het plangebied is een bouwmassa met een sportzaal én woningen voorzien. Hiermee wordt bewust voor functiemenging gekozen. Volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' vallen 'Sporthallen' en 'Sportscholen, gymnastiekzalen' in categorie B. Dit betekent dat deze activiteiten mogelijk zijn, mits deze bouwkundig worden afgescheiden van de woningen. Hierbij wordt opgemerkt dat bij het ontwerp zowel aandacht zal moeten worden besteed aan de luchtgeluidisolatie als de contactgeluidisolatie (i.v.m. bijvoorbeeld het stuiten van ballen en het gebruik van gymnastiektoestellen). Daarnaast zal aandacht moeten worden besteed aan het geluid van de gebouwinstallaties (ventilatie en verwarming en koeling). Met een juiste positionering, het selecteren van 'stille' machines en treffen van maatregelen zoals dempers of schermen kan redelijkerwijs een aanvaardbare situatie gerealiseerd worden. Geadviseerd wordt in het omgevingsplan een regel op te

nemen dat voor ingebruikname van de sportzaal door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat zowel op de gevels van de omliggende geluidgevoelige gebouwen als in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen voldaan kan worden aan de geluidregels uit hoofdstuk 22.

**KUIPER**
COMPAGNONS

Projectverantwoordelijke: mevrouw B. van der Plas
Behandeld door: de heer ir. M.J. van Wijngaarden
Telefoonnummer: 010-4330099

File: j:\624\124\70\3 projectresultaat\milieu\amz\62412470_qs_activiteiten_20250617.docx

BIJLAGEN

