



ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning
Baarzenstraat 19a Vught

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 Baarzenstraat 19a Vught
Referentie:	20201687.v03
Datum:	15 november 2021
Opdrachtgever:	

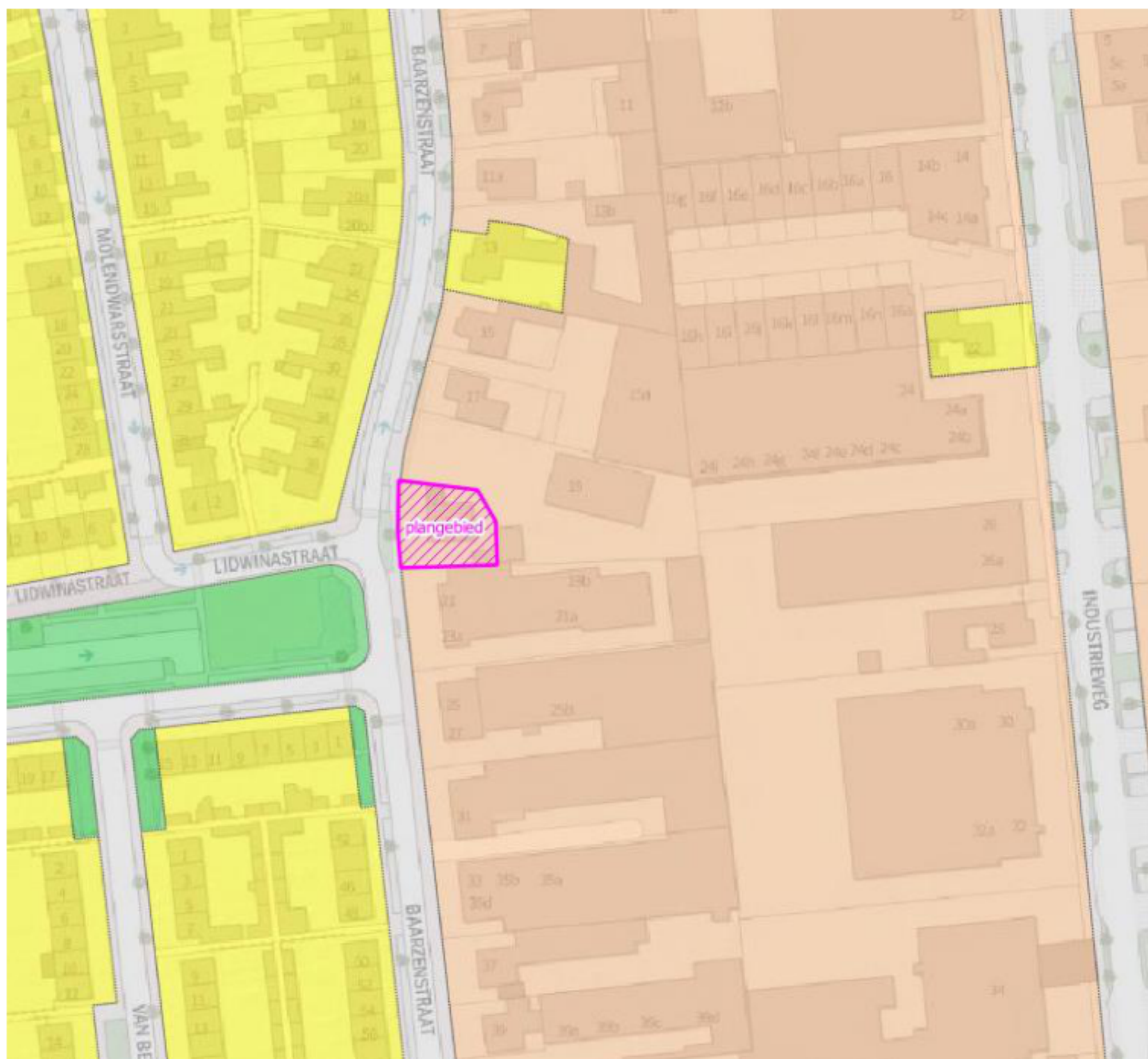
INHOUDSPGAVE

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. Richtafstanden.....	8
3.4. Beoordeling of sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.....	10
3.5. Beoordeling of sprake is van een belemmering voor omliggende bedrijven.....	10
4. CONCLUSIE.....	11
BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN.....	12

1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen de bedrijfswoning aan Baarzenstraat 19a in Vught planologisch om te zetten naar een burgerwoning.

De locatie is aangegeven op afbeelding 1 en op de kaart in bijlage I.



Afbeelding 1. Locatie

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016 de bestemming 'Gemengd – 2'. Volgens artikel 7.5 van dat bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Gemengd - 2' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en de bijbehorende erven te wijzigen in de bestemming 'Wonen, mits:

- a. geen sprake meer is van een bestaande bedrijfswoning behorende bij een bedrijf;

- b. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- c. de woonbestemming geen belemmering vormt voor nabij gelegen bedrijven;
- d. de woning inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e. aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 12 van deze regels (dit zijn de regels voor de bestemming 'Wonen').

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 anderszijds 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

Het plangebied ligt in een omgeving waar sprake is van een sterke functiemenging. Direct naast woningen komen verschillende andere functies (bedrijven) voor. Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016 ook de bestemming 'Gemengd – 2'. Het gebied wordt daarom gezien als een gemengd gebied.

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 gevoelige functie) geweerd. De woning zelf vormt geen milieubelastende functie. Een analyse van inwaartse milieuzonering is niet nodig.

3.3. Richtafstanden

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) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Lidwinastraat 12abc (voorheen school)	8891 / Kinderopvang	0	0	10	0
Kinderdagverblijf	931 / Sporthallen	0	0	10	0
Sporthal	94991 / Buurt- en clubhuizen	0	0	10	0
Jeugd- en jongerencentrum	852,8531 / Scholen voor basisonderwijs	0	0	10	0
School					
Baardenstraat 19b, 21, 21a 23a	47 / Detailhandel	0	0	0	0
Detailhandel					
Baardenstraat 19	772 / Verhuurbedrijven voor roerende goederen	0	0	10	0
Event Supplies					
Baardenstraat 15a	451,452,453 handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0
Autohandel					

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2 en de kaart in bijlage I.



Afbeelding 2. Richtafstanden

De te bestemmen woning ligt buiten de richtafstanden van alle milieubelastende functies 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. Dit wordt nader toegelicht in komende paragrafen.

3.4. Beoordeling of sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat

Gelet op de milieucategorieën is het bedrijf aan Baarzenstraat 19 maatgevend. Het betreft een verhuurbedrijf voor licht en geluid bij evenementen. Het betreft een bedrijf van milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter als sprake zou zijn van een gemengd gebied (in plaats van een gebied met functiemenging). De bedrijfsloods ligt op een afstand van 18 meter van de woning aan Baarzenstraat 19a. Vanuit de bedrijfsloods is geen hinder te verwachten. De inrit van het bedrijf kan worden gezien als openbare ruimte, omdat het tevens de inrit voor de naastgelegen detailhandel aan Baarzenstraat 19b, 21, 21a en 23a betreft. Het geluid afkomstig van de inrit zal niet anders zijn dan het aanwezige geluid afkomstig van de openbare weg.

Uit een bedrijfsbezoek van de gemeente Vught blijkt dat dit bedrijf beschikt over drie vrachtwagen van maximaal 12 ton. Hoewel deze regelmatig lossen buiten de dagperiode (07:00-19:00) zijn er structureel niet meer dan vier transportbewegingen per dag. Om overlast te voorkomen probeert dit bedrijf al zoveel mogelijk binnen te laden en te lossen. Door het geringe aantal vervoerbewegingen en het inpandig laden en lossen van de voertuigen is het zeer waarschijnlijk dat wordt voldaan aan de door in het activiteitenbesluit gestelde geluidswaarden op de gevel van de woning op de Baarzenstraat 19a.

Uitgaande van een gemengd gebied is er daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.5. Beoordeling of sprake is van een belemmering voor omliggende bedrijven

In paragraaf 3.4 is toegelicht dat het bedrijf aan Baarzenstraat 19 maatgevend is gelet op de milieucategorieën. Wanneer het gebruik van de inrit toch wordt toegeschreven aan deze inrichting, dan is het aspect geluid (en specifiek het optrekken van voertuigen en het dichtslaan van portieren) maatgevend. Echter vormen de bestaande woning aan Baarzenstraat 17 en overige woningen in de omgeving al belemmeringen. Het bedrijf moet ten aanzien van deze woningen al voldoen aan de grenswaarden voor geluid die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De beoogde burgerwoning aan Baarzenstraat 19a vormt geen extra belemmering voor het gebruik van de inrit. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven.

4. CONCLUSIE

In dit onderzoek is de milieuzonering ten aanzien van het plan om de bedrijfswoning aan de Baarzenstraat 19a te Vught om te zetten naar een burgerwoning onderzocht.

In hoofdstuk 3 is toegelicht dat ter plaatse van de woning aan Baarzenstraat 19a sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven van derden in de omgeving niet in hun belangen worden geschaad.

Hierbij merken wij op dat de woning aan Baarzenstraat 19a ook al een bestaand milieugevoelig object is.

BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN

