

Rapport 2400165.4000.r01

RO-procedure Garderbroekerweg 142-146 in Kootwijkerbroek
Onderzoek milieuzonering

Rapport 2400165.4000.r01

RO-procedure Garderbroekerweg 142-146 in Kootwijkerbroek
Onderzoek milieuzonering

Datum : 21 mei 2024
Opdrachtgever : Landborg
Behandeld door : De heer T. van Tuijn
Adviseur : De heer ing. J. Ploos van Amstel
Goedgekeurd : De heer ing D.J. Hobert





INHOUD	PAGINA
1 INLEIDING	3
2 SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN	4
2.1 Plangebied	4
2.2 Bestemmingsplan	5
2.3 Het voorgestelde plan	6
3 ONDERZOEKSMETHODE	8
3.1 Uitgangspunten	8
3.2 Uitwaartse/inwaartse milieuzonering	9
4 RESULTATEN	10
4.1 Resultaten uitwaartse milieuzonering	10
4.2 Resultaten inwaartse milieuzonering	11
4.3 Verdiepingsonderzoek	12
5 CONCLUSIES	16

BIJLAGE:

Situatietekening bedrijf Garderbroekerweg 146



1 INLEIDING

Voor de plannen aan de Garderbroekerweg 142-146 in Kootwijkerbroek is een onderzoek milieuzonering uitgevoerd. Aanleiding is de ruimtelijke procedure, die nodig is om twee woningen af te splitsen van de bedrijfsbestemming en te transformeren naar burgerwoningen. Daarnaast wordt binnen de bedrijfsbestemming de bestaande woonruimte getransformeerd naar een winkelruimte.

Bij het realiseren van woningen moet rekening gehouden worden met (mogelijke) milieuaspecten van bedrijven in de nabijheid. Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven (milieubelastend) een passende locatie in nabijheid van woningen (milieugevoelig) krijgen en dat deze op een verantwoorde manier van elkaar gescheiden worden.

Het onderzoek heeft als doel om vast te stellen of er vanuit de bestaande milieubelastende bedrijfsbestemming, mogelijk hinder ontstaat naar de beoogde milieugevoelige functies (burgerwoningen) die het plan mogelijk maakt. Daarnaast is ook onderzocht of het transformeren van de bestaande woonruimte binnen de bedrijfsbestemming naar een winkelruimte leidt tot milieuhinder in de omgeving.

Deze notitie gaat uit van de systematiek uit de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering", editie 2009. De handreiking geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor inpassing van gevoelige functies nabij bedrijven. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader milieukundig onderzocht en gemotiveerd.



2 SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Garderbroekerweg 142-146 in Kootwijkerbroek. In afbeelding 1 staat met rode lijn het plangebied aangegeven. Het pand aan de noordwestkant van het plangebied is een woning. De overige bebouwing is bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing is in gebruik door een detailhandelsfunctie.

Afbeelding 1: Plangebied (bron: PDOK)

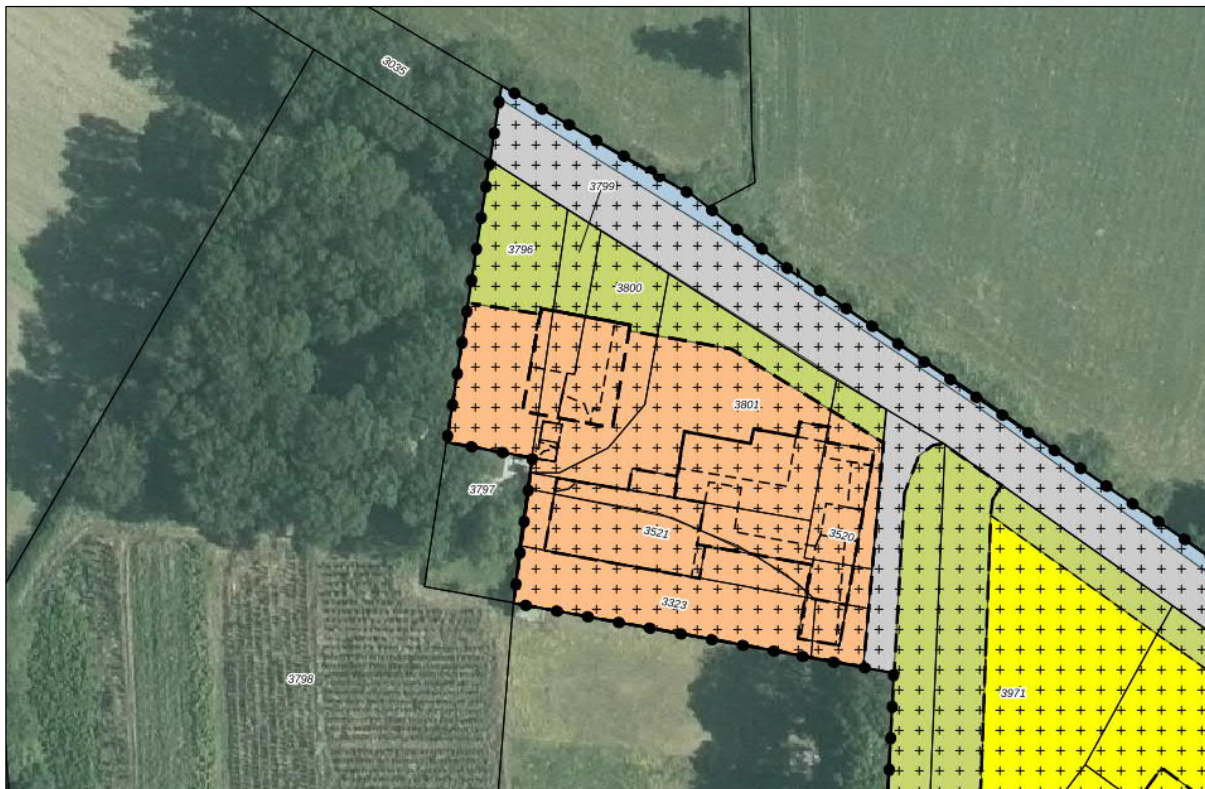




2.2 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'Kootwijkerbroek-Stroe' vastgesteld op 21 april 2021. Afbeelding 2 bevat een uitsnede van de verbeelding.

Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding (bron: bestemmingsplan 'Kootwijkerbroek-Stroe')



Binnen het plangebied komen de volgende functies voor:

- enkelbestemming: Gemengd;
dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1;
functieaanduiding: detailhandel; dienstverlening; bedrijfswoning;
bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding – afstand tot zijdelingse perceelsgrens
maatvoering:
 - maximum bebouwingspercentage: 88%;
 - maximum bouwhoogte: 9 m;
 - maximum goothoogte: 6 m;
- enkelbestemming: Tuin;
dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1.

In het bestemmingsplan 'Kootwijkerbroek-Stroe' zijn de voor 'Gemengd' aangewezen gronden bestemd voor het volgende:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' voor bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 17) onder de categorieën A, B1 en B2;



- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' voor detailhandel, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding zoals in onderstaande tabel is opgenomen, want daar is alleen de specifieke, met die aanduiding corresponderende voorziening toegestaan;

aanduiding	Detailhandel
(su)	supermarkt

- c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' voor dienstverlening;
 d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' ook voor parkeerterrein;
 e. ter plaatse van de aanduiding 'sport' voor sport;
 f. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' voor wonen.

Met daaraan ondergeschikt:

- g. wegen en paden;
 h. groenvoorzieningen;
 i. water;
 j. parkeervoorzieningen;
 k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – kunstwerk' ook voor een kunstwerk.

Met de daarbij behorende:

- l. gebouwen;
 m. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en andere bouwwerken toegestaan;
 n. ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn ook voorzieningen, zoals een kantine en ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan;
 o. tuinen, erven en terreinen;
 p. bouwwerken geen gebouw zijnde.

Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied komen diverse veehouderijen voor. De milieuhinder afkomstig van intensieve veehouderijen maakt geen onderdeel uit van dit onderzoek naar de milieuzonering. Voor veehouderij gelden normen op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

2.3 Het voorgestelde plan

Het plan voorziet in het planologisch wijzigen van de bedrijfswoning naar twee burgerwoningen. Daarnaast wordt binnen de bedrijfsbestemming de bestaande woonruimte getransformeerd naar een winkelruimte. Er vindt geen ruimtelijke ontwikkeling plaats.

In afbeelding 3 is het voorgestelde plan weergegeven. Hierin is te zien dat in het nieuwe plan twee woningen aanwezig zijn (1a en 1b) in het bruine vlak. De woonruimte gelegen in de bedrijfsbebouwing komt te vervallen en maakt plaats voor een winkelruimte (8). Daarmee betreft de nieuwe functie de toevoeging van een milieugevoelige functie en de toevoeging van een milieubelastende functie.



Afbeelding 3: Het voorgestelde plan (bron: Landborg)



renvooi

- bedrijfswoning
- bijgebouw
- bedrijfsgebouw
- onderlegger (GBKN)
- perceelsgrens

gebouw	functie	oppervlakte
1a	woning nr. 142	-
1b	woning nr. 144	-
2	bijgebouw nr. 142	10 m ²
3	bijgebouw nr. 142	40 m ²
4	bijgebouw nr. 144	68,3 m ²
5	bijgebouw nr. 144	10 m ²
6	winkelruimte	312,1 m ²
7	winkelruimte	343,8 m ²
8	winkelruimte	75,8 m ²
9	magazijn	99 m ²
totaal:		959 m ²



3 ONDERZOEKSMETHODE

Het onderzoek hanteert de richtafstanden uit de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009. Deze handreiking geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor inpassing van gevoelige functies nabij bedrijven. Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader onderzocht en gemotiveerd. De in “bedrijven en milieuzonering” vermelde richtafstanden zijn op basis van de volgende uitgangspunten bepaald:

- Het betreft “gemiddeld” moderne activiteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op een rustige woonwijk of een rustig buitengebied.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd.

De richtafstanden worden gemeten vanaf de inrichtingsgrens van de milieubelastende functie(s) tot de gevels van de milieugevoelige functie(s). De handreiking maakt gebruik van verschillende milieuzoneringsmethoden: inwaartse en uitwaartse milieuzonering.

De milieuzoneringsmethode kan niet worden toegepast voor geurhinder vanuit veehouderijbedrijven. Dit dient in het kader van de wet geurhinder en veehouderij te worden bepaald.

3.1 Uitgangspunten

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009;
- kadastrale kaart;
- bestemmingsplan ‘Kootwijkerbroek-Stroe’ vastgesteld op 21 april 2021;
- documenten verkregen van Landborg:
 - 4105 bestaande situatie d.d. 20 februari 2024;
 - 4105 nieuwe situatie d.d. 20 februari 2024;
 - 4105 reactie vooroverleg d.d. 20 februari 2024.

Uit de informatie blijkt dat het voorgestelde plan voorziet in zowel milieugevoelige functies als milieubelastende functie. De milieugevoelige functies betreffen twee burgerwoningen.

De milieubelastende functie in het plan betreft de beoogde winkelruimte binnen het bestaande pand ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning in het pand. Deze functie is hieronder in tabel 1 opgenomen als een detailhandelsfunctie. Er is uitgegaan van een detailhandelsfunctie vanwege het feit dat binnen het geldende bestemmingsplan de locatie is bestemd met de bestemming ‘gemengd’ en voorzien is van de functie-aanduidingen ‘detailhandel’ en ‘dienstverlening’. Dit komt overeen met de aanwezige beddenspeciaalzaak. In tabel 1 zijn de uitgangspunten voor de milieubelastende bestemming opgenomen op basis van de VNG handreiking.



Tabel 1: Uitgangspunten van de aanwezige en voorgestelde voorziening

Nummer op tekening	SBI-2008 code	Omschrijving	Milieucategorie	VNG richtafstand in meters (Gemengd gebied)
8	47, 471	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0

Afbeelding 4: Beoogde winkelruimte (nr. 8)



3.2 Uitwaartse/inwaartse milieuzonering

Ten behoeve van de uitwaartse zonering is de milieubelastende functie in het plangebied geïnventariseerd. De richtafstanden zijn bepaald (zie tabel 1), vervolgens is bepaald of de beoogde burgerwoningen in het gebied, en de woningen in de omgeving, hinder kunnen ondervinden.



4 RESULTATEN

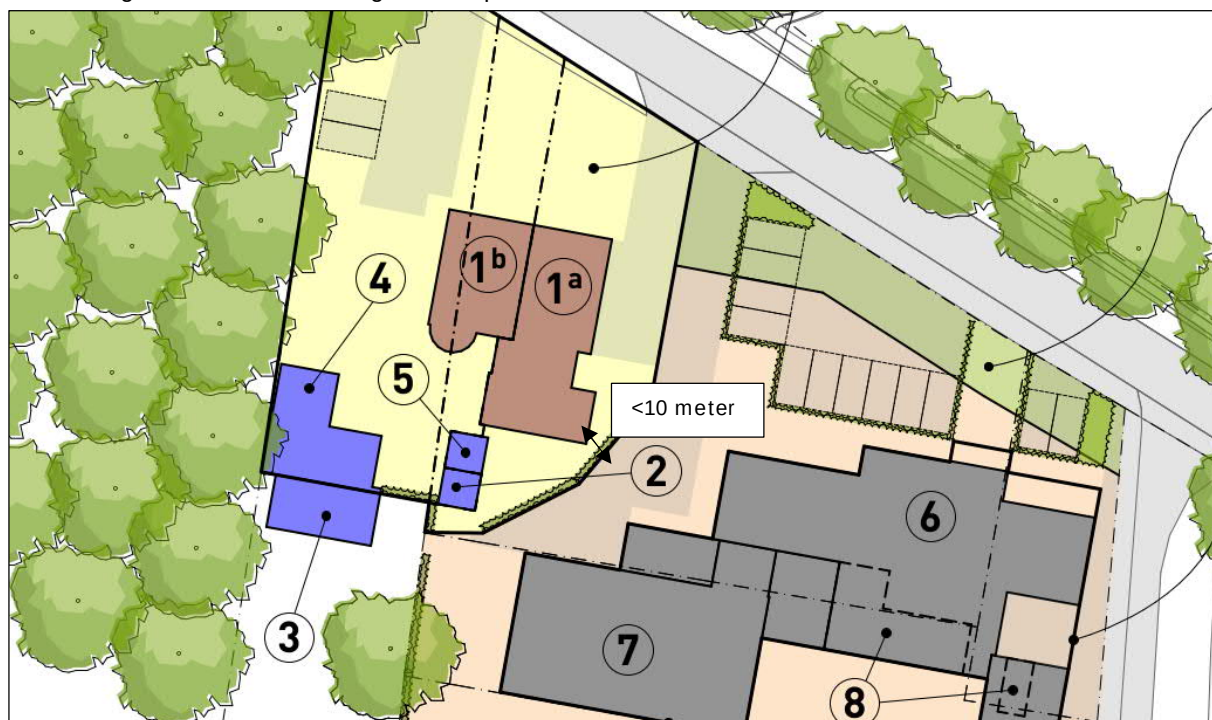
4.1 Resultaten uitwaartse milieuzonering

Uit tabel 1 blijkt dat de voorgestelde milieubelastende functie (winkelruimte) mogelijk hinder kan geven naar milieugevoelige functies. De maximale richtafstand bedraagt 10 meter (geluid). Aan deze afstand wordt ten opzichte van de nieuwe burgerwoning 1a niet voldaan. De tuin van deze woning grenst aan de gemengde bestemming en de afstand van de bestemming tot aan de gevel van de woning is minder dan 10 meter. Ten opzichte van de andere beoogde burgerwoning en de al bestaande woningen in de omgeving wordt wel voldaan. De beoogde burgerwoning 1b wordt daarnaast afgeschermd door woning 1a en bestaande woningen in de omgeving ondervinden per definitie geen aanvullende hinder, doordat de beoogde winkelruimte inpandig wordt gerealiseerd.

Tabel 2: Resultaten uitwaartse milieuzonering

Nummer op tekening	Milieugevoelige functie Adres	Werkelijke afstand (richtafstand 10 meter)
1a	Garderbroekerweg 142	<10 meter
1b	Garderbroekerweg 144	13 meter
-	Garderbroekerweg 156	>38 meter

Afbeelding 5: Afstanden woningen ten opzichte van detailhandelsfunctie





4.2 Resultaten inwaartse milieuzonering

In de vorige paragraaf is weergegeven dat woning 1a binnen de richtafstand valt van de detailhandelsfunctie. Met uitzondering van de nabijgelegen detailhandelsfunctie zijn er geen andere milieubelastende functies in de relevante omgeving die hinder kunnen geven aan de beoogde burgerwoningen.

Afbeelding 6: Geen overige relevante milieubelastende functies in de omgeving





Conclusie

Op basis van de uitwaartse en inwaartse zonering blijkt dat de richtafstand van de detailhandelsfunctie over het plangebied van de beoogde burgerwoning 1a reikt. Om die reden kan niet zonder meer gesteld worden dat er ter plaatse van deze woning een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Daarom zijn in dit onderzoek met een verdiepingsonderzoek de werkelijke activiteiten ter plaatse van de detailhandelsfunctie onderzocht.

4.3 Verdiepingsonderzoek

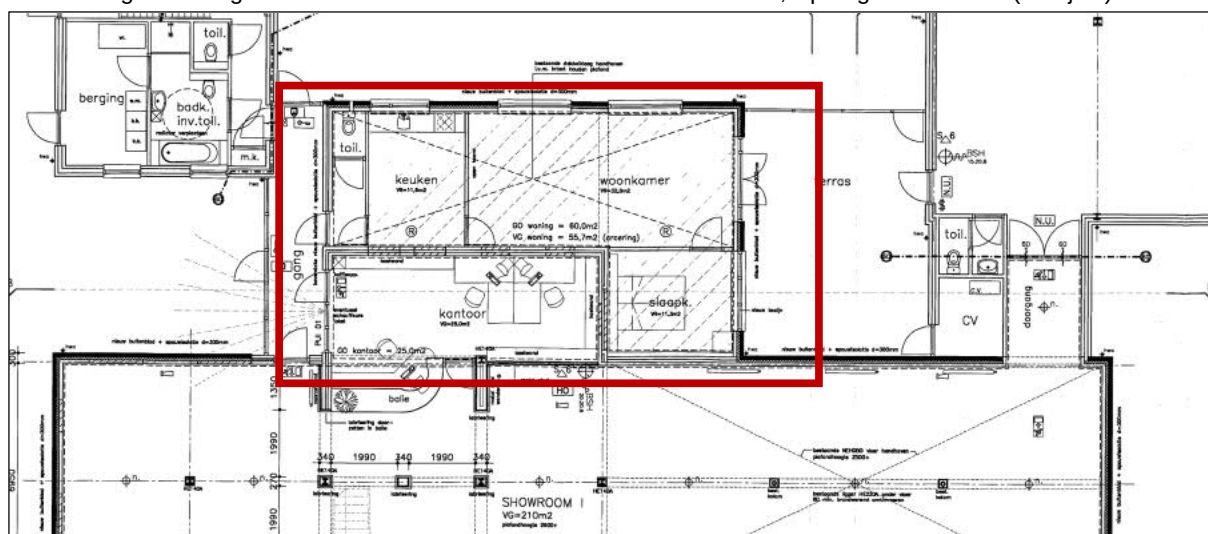
Op basis van de uitwaartse en inwaartse zonering is duidelijk geworden dat er niet voldaan wordt aan de VNG-richtafstand die geldt voor de detailhandelsfunctie. Doordat de VNG-handreiking uitgaat van richtafstanden, betekent dit dat er kan worden afgeweken mits hier goede onderbouwing aan ten grondslag ligt. Om die reden is er een verdiepingsonderzoek uitgevoerd waarin de werkelijke activiteiten zijn beschouwd.

De werkelijke activiteiten vanuit de detailhandelsfunctie zijn beschouwd op basis van de vergunningen die verstrekt zijn aan het bedrijf. De meest recente vergunning dateert van 22 mei 2007. Een overzichtstekening van de huidige vergunde situatie van het bedrijf is opgenomen in bijlage 1 van dit rapport. De activiteiten bij het bedrijf betreffen:

- showroom: Presentatie bedden, metingen, verkoop en advies van bedden/matrassen;
- magazijn: Opslag commissies, leveringen en laden en lossen;
- werkplaats: opslag klein materiaal en sporadisch reparaties aan bedden. Door de switch van meubelen en bedden naar enkel bedden zijn reparaties aan tapijten, gordijnen, PVC (woonstofferingen) niet meer aan de orde.

De in pandige activiteiten in de showroom leiden niet tot geluidhinder. Het bedrijf zal in het beoogde plan uitbreiden met een kantine, opslag en kantoor. Deze zijn voorzien ter plaatse van de bestaande woonruimte. Deze verandering betekent géén verandering in bedrijfsvoering of geluidhinder naar de omgeving.

Afbeelding 7: Huidige woonruimte voor transformatie naar kantine, opslag en kantoor (omlijnd)

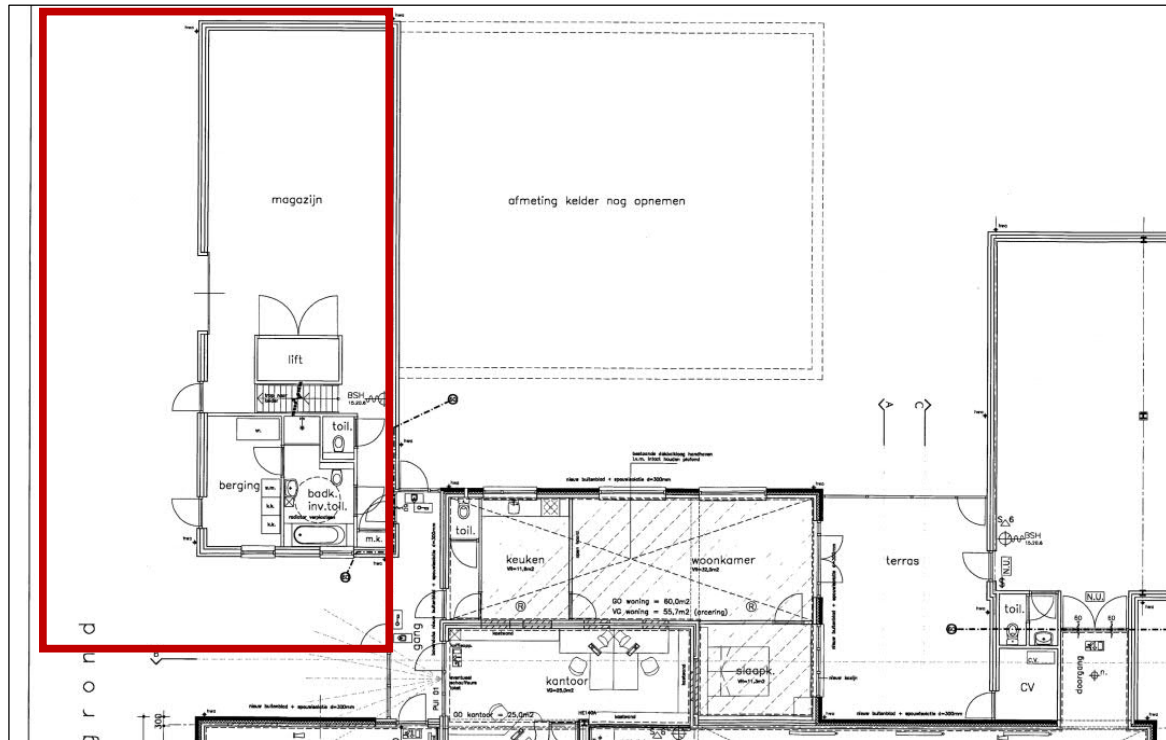




Laden en lossen

Geluidveroorzaakende activiteiten van het bedrijf betreffen het laden en lossen van goederen. Het laden en lossen van goederen vindt plaats aan de zuidoostzijde van het pand, daar bevindt zich het magazijn (zie afbeeldingen hierna).

Afbeelding 8: Magazijn met mogelijkheid tot laden en lossen goederen



Afbeelding 9: Magazijn met mogelijkheid tot laden en lossen goederen via inrit





Het reguliere laden en lossen vindt plaats tijdens de openingstijden tussen 09:00 en 17:00 uur. Incidenteel wordt er voor 09:00 uur geladen en gelost. De afstand vanaf het magazijn tot aan de beoogde burgerwoningen bedraagt ongeveer 37 meter. Op basis van deze afstand en de afscherming van het winkelpand is het aannemelijk, dat er ter plaatse van de burgerwoningen geen geluidhinder wordt verwacht en dat er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.

Afbeelding 10: Afstand magazijn en woonfunctie.

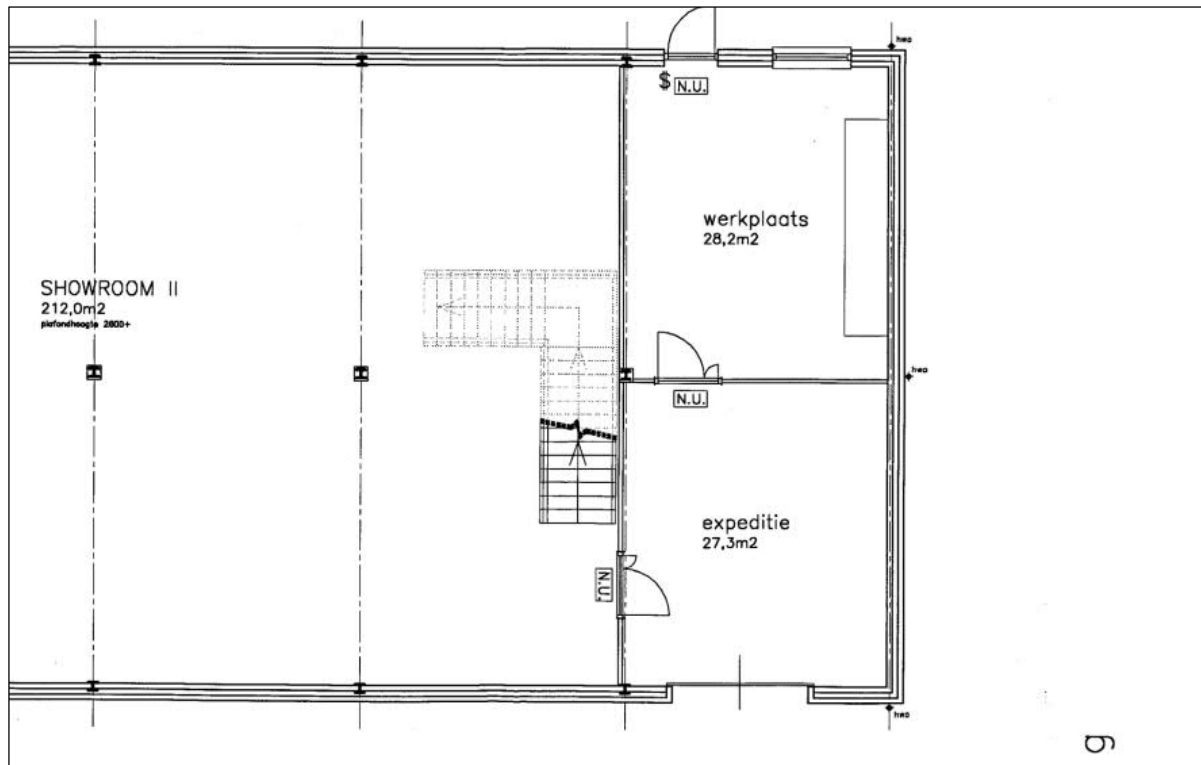


Expeditie/werkplaats

Van de overige activiteiten bij het bedrijf is het aannemelijk dat deze geen geluidhinder veroorzaken bij de burgerwoningen. Een deel van de showroom is op basis van de vergunning aangemerkt als expositieruimte en werkplaats. De expeditie van het pand wordt niet gebruikt voor de opslag van goederen en daarmee zijn er geen relevante aan- en afvoerbewegingen op de inrit, die zich naast de burgerwoningen bevindt. De ruimten zijn ook van dermate kleine omvang dat opslag van goederen en daarmee frequente aan- en afvoer niet aannemelijk is. Ook voor de werkplaats geldt dat de oppervlakte beperkt is, hetgeen bijvoorbeeld machinale geluidwerkzaamheden niet aannemelijk maakt. Daar komt bij dat de werkplaats aan de zijde van de beoogde burgerwoningen niet beschikt over te openen delen en beide ruimtes op een afstand van ongeveer 20 meter liggen ten opzichte van de gevel van de woningen.



Afbeelding 11: Beperkte oppervlakte expeditie en werkplaats



Conclusie

Op basis van een analyse van de vergunde situatie van het bedrijf blijkt, dat geluidveroorzakende activiteiten uitsluitend in de vorm van laden en lossen plaatsvinden. Het laden en lossen vindt plaats bij het magazijn dat zich op circa 37 meter afstand bevindt van de burgerwoningen. Op basis van deze afstand en de afscherming van het winkelpand is het aannemelijk dat er ter plaatse van de burgerwoningen geen geluidhinder wordt verwacht en ter plaatse een goed woon- en leefklimaat mogelijk gerealiseerd kan worden.



5 CONCLUSIES

Het plan aan de Garderbroekerweg 142-146 in Kootwijkerbroek voorziet in het planologisch wijzigen van de bedrijfswoning naar burgerwoningen. Daarnaast wordt binnen de bedrijfsbestemming de bestaande woonruimte getransformeerd naar een winkelruimte. Er vindt geen ruimtelijke ontwikkeling plaats.

Op basis van de uitwaartse en inwaartse zonering blijkt dat de richtafstand van de detailhandelsfunctie over het plangebied van de beoogde burgerwoning 1a reikt. Om die reden kan niet zonder meer gesteld worden dat er ter plaatse van deze woning een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Daarom zijn de werkelijke activiteiten ter plaatse van de detailhandelsfunctie onderzocht.

Op basis van een analyse van de vergunde situatie van het bedrijf blijkt dat de werkelijke geluidveroorzakende activiteiten uitsluitend in de vorm van laden en lossen plaatsvinden. Het laden en lossen vindt plaats bij het magazijn dat zich op ongeveer 37 meter afstand bevindt van de burgerwoningen. Op basis van deze afstand en de afscherming van het winkelpand is het aannemelijk dat er ter plaatse van de burgerwoningen geen geluidhinder wordt verwacht en ter plaatse een goed woon- en leefklimaat mogelijk gerealiseerd kan worden.

Op basis van dit onderzoek blijkt, dat binnen het plan en de omgeving een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden. Hiermee is er met het plan sprake van een evenwichte toedeling van functies aan locaties (ETFAL).



BIJLAGE

bekeken wind	plaat radiator
dringende wind	plaat stooktoestel
beton l.b.w. gestort	plaat MV unit
prefab beton	plaat kooktoestel
isolatie	plaat kookkast
schiedingswand	plaat vaatwasser
schiedingswand VR	plaat wasmachine
plaat lichtkapel	plaat droger
natuurlijke vent.	meterkast
mechanische vent.	
hemelwater afvoer	

UITVOERING:

i.b.v. uitvoering alle maatvoering in het werk controleren

BRANDWEER

- ① noodverlichting
 ② rookmelder 220V
 ③ brandmelder 220V
 ④ brand / rookmelders onderling koppelen, niet-uitkerend en voldoen aan NEN 2323
 ⑤ akoestische signaalmelder
 ⑥ paneelkruk: deur van binnenuit zonder sleutel te openen
 ⑦ transparante noodverlichting met vluchtwegaanwijzing volgens NEN 8088
 ⑧ handmelder automatische installatie (raad)
 ⑨ handmelder brandmelderinstallatie (raad) met event. doorschakeling naar IRAC. (relatiebuis)
 ⑩ brandmelder met vermelding van lengte [m], # stang [mm] en # spuitmond [mm]
 ⑪ brandmelder installatie
 ⑫ deur xx min. brandwerend
 ⑬ wand xx min. brandwerend

hoofdconstructie 60 min brandwerend bekleden
 brandwerende deur 60 min brandwerend bekleden

ELECTRA:

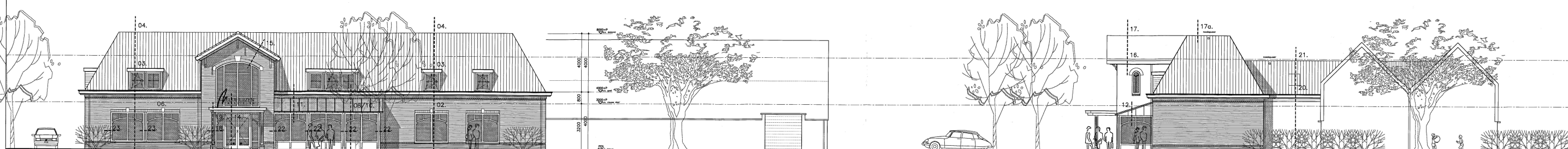
ELECTRA ontwerpen i.a.m. opdrachtgever en vlags NEN 1010

INBRAAK:

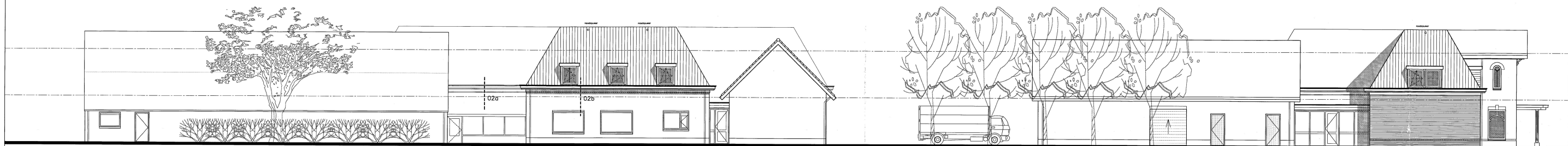
alle gevelopeningen gemerkt met (*) voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk met een weerstandklasse-2 vlags NEN 5096

BIJLAGEN:

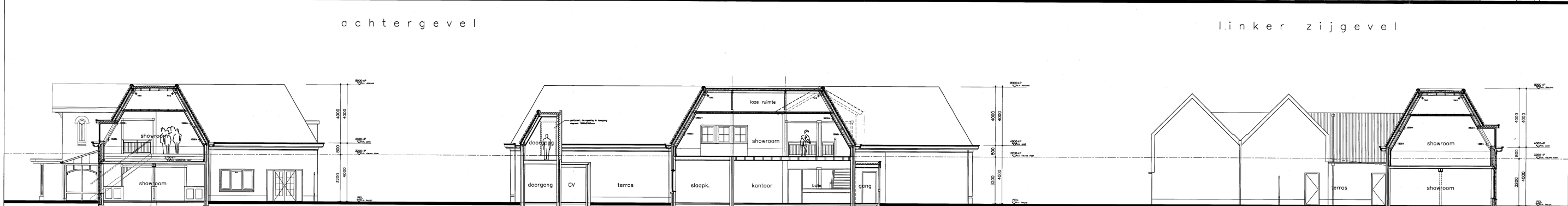
bij deze tekening behorende bijlagen:
 - bouwbesluitgegevens: 05190400 06. feb. 2007



voorgevel



rechter zijgevel



achtergevel



doorsnede A-A



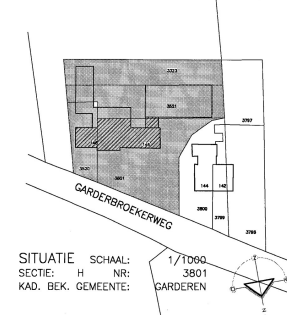
doorsnede B-B



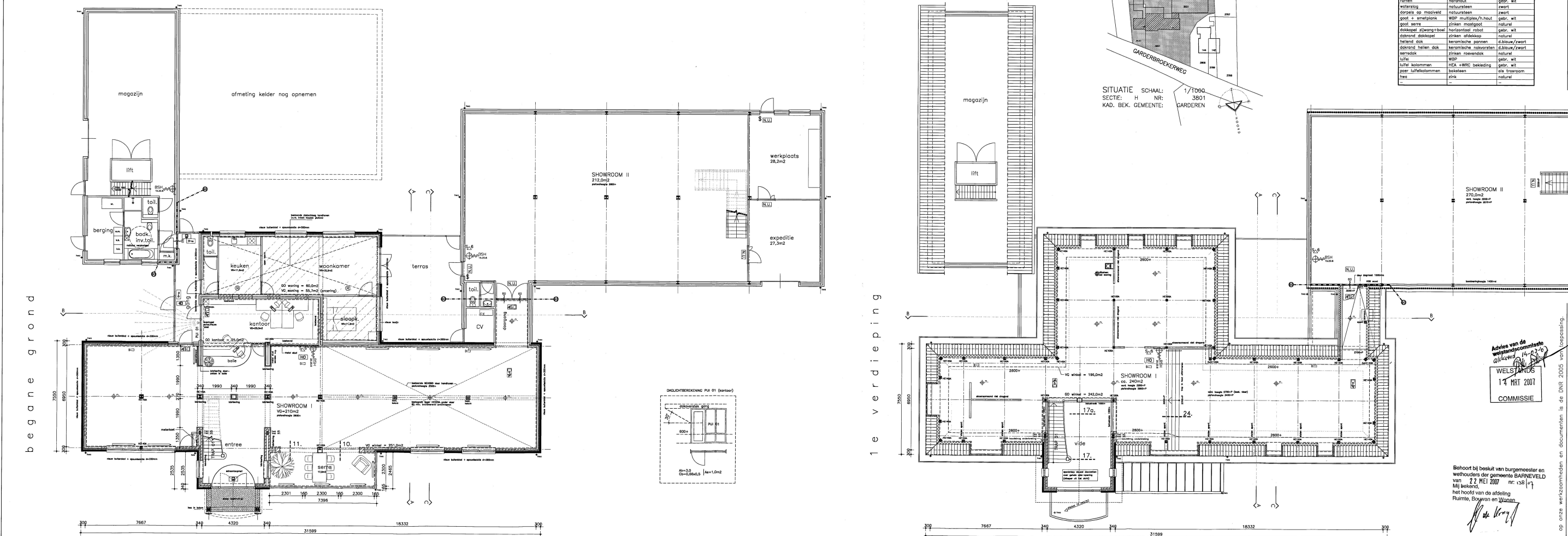
doorsnede C-C

materiaal- en kleurenstaat:

omschrijving	materiaal	kleur
gevel	bekeken	brons-/leer
interieur	bekeken	mangon
schuiframen	aluminium	kleur grijs
kozijnen	handhout	geel, wit
deuren	handhout	hardhout rood
ramen	handhout	geel, wit
waterkast	natuursteen	zwart
dorpels op maaiveld	natuursteen	zwart
goet + smeltplaat	WIP multilux/hout	geel, wit
goet terras	zinken maatgoot	natuur
dakopslag d.w.v. g. b. b.	horizontaal ribbel	geel, wit
dakopslag dakopslag	zinken afdekplaat	natuur
helling dak	keramische pannen	d.blauw/zwart
doord. hellen dak	keramische pannen	d.blauw/zwart
veranda	zinken roevendak	natuur
lufte	WIP	geel, wit
lufte kolommen	HEA + WRC bekleding	geel, wit
geel luftekolommen	bekeken	als terrasom
teg.	bekeken	natuur

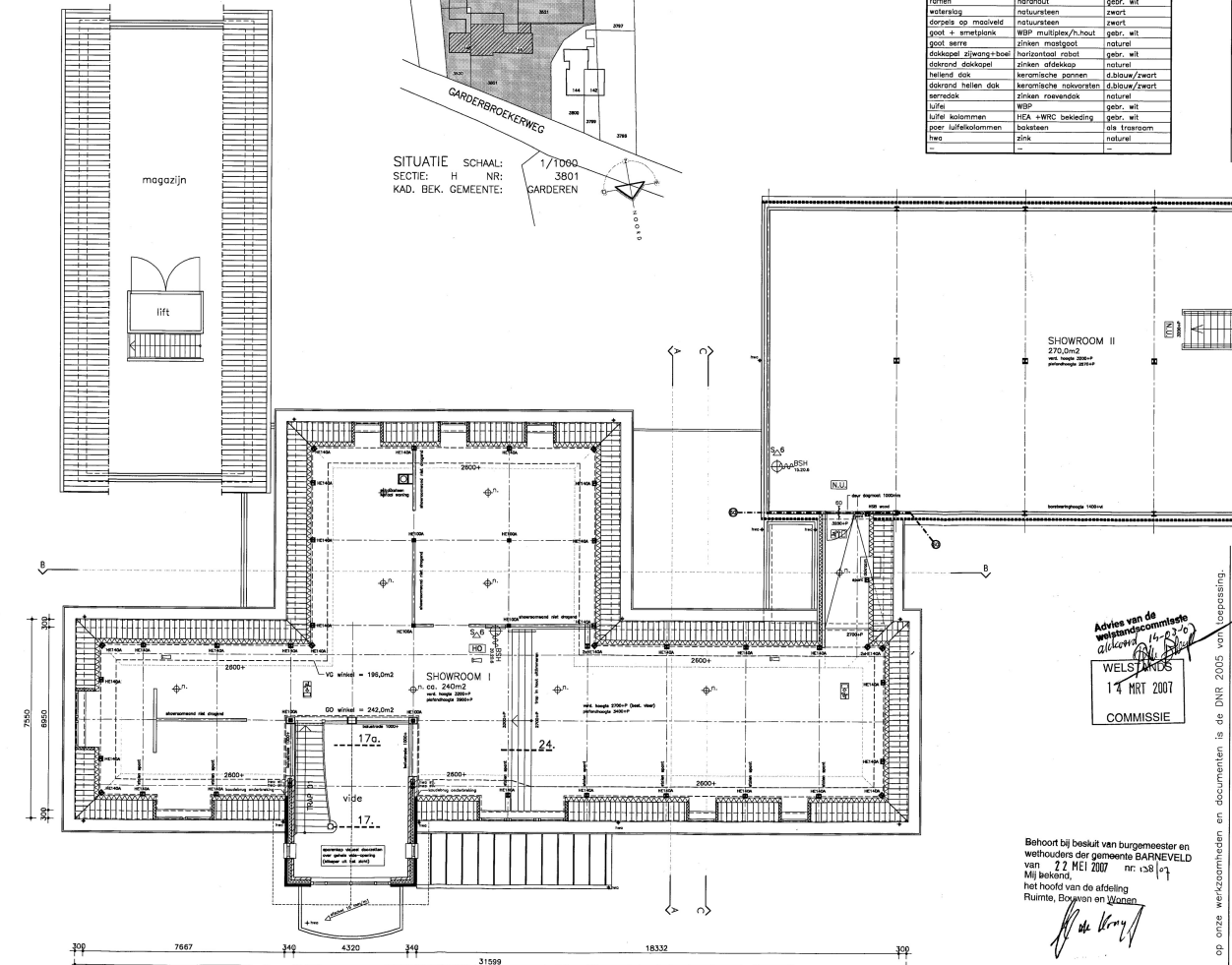


SITUATIE SCHAA: 1/1000
 SECTIE: H NR: 3801
 KAD. BEK. GEMEENTE: GARDEREN



begane grond

1e verdieping



Advies van de
 wetenschappelijke
 commissie
 14 MRT 2007
 COMMISSIE

Behoort bij besluit van burgemeester en
 wethouders der gemeente BARNEVELD
 van 27 MEI 2007 nr. 138
 Mij bekend
 het hoofd van de afdeling
 Ruimte, Bouwen en Wonen

ontwerp bureau
 van beinum
 achterberglaan 9 3906xl
 veendaal (0318) 554200

project:
 Showroom-update a.d.
 Garderbroekerweg 146
 te Kootwijkerbroek.

tekeningfase (status):
 BOUWAANVRAAG

betreft:
 GEWIJZIGDE TOESTAND
 gevels, plattegronden
 en doorsneden

schaal: 1/100
 getekend: [signature]
 vormaat: A0
 filenam: [signature]
 datum: 01.03.2007

projectnr: 0519 B 100
 tekeningnr: [signature]



Klinkenbergeweg 30a | 6711 MK EDE | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466