

Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: Gemeente Best

van: SAB

kenmerk: 200339

datum: 6 april 2021

betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Oirschotseweg tussen 109 en 111 te Best

Inleiding

Tussen de Oirschotseweg 109 en 111 bevinden zich onbebouwde gronden. Het voornemen bestaat om de gronden te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Naast de woning aan de Oirschotseweg 109 zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Daarnaast zal naast de woning aan de Oirschotseweg 111 een tweekapper worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet een planologische procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening', of zoals de aanstaande Omgevingswet voorschrijft: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Omgekeerd geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

gebied komen (direct) naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstep, met uitzondering van het aspect gevaar);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de 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, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1; dit geldt niet voor het aspect ‘gevaar’). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel maakt inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een '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

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie ontwikkellocatie

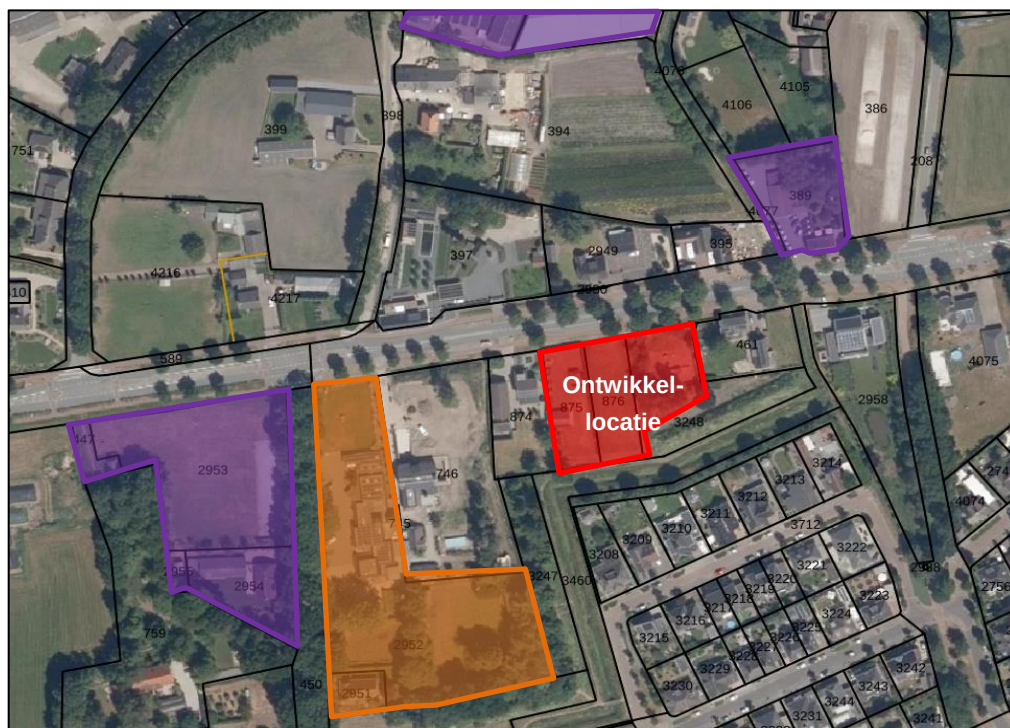
De voorliggende ontwikkellocatie is gelegen aan de Oirschotseweg te Best. Langs de Oirschotseweg bevindt zich lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat overwegend uit woningbouw, met enkele verspreid liggende niet-woonfuncties. Aan de achterzijde van de lintbebouwing, achter de ontwikkellocatie, bevindt zich een planmatig opgezette woonwijk. De omgeving van het plangebied is in de basis aan te merken als een rustige woonomgeving. In een rustig woongebied komen naast woningen vrijwel geen andere functies voor, zoals kantoren of bedrijven.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende adressen met hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende adressen nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functie.



Ligging hinderveroorzakende percelen in de omgeving van de ontwikkellocatie (globaal in rood weergegeven) (Bron: pdokviewer.nl).

Maatschappelijk (oranje)

Ten westen van de ontwikkellocatie bevindt zich een stuk grond met de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek' vastgelegd dat deze gronden uitsluitend bestemd zijn voor een dierenkliniek. De dierenkliniek aan de Oirschotseweg 113A wordt beschouwd als 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' (milieucategorie 1) en kent derhalve richtafstand van 10 meter. Aangezien de afstand van het perceel tot de dichtstbijzijnde beoogde woning ongeveer 80 meter is, wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijven dierenkliniek/-pension (paars)

Ten westen van de ontwikkellocatie bevindt zich een stuk grond met de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven zoals opgenomen in artikel 7.1.2 onder a van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019'. Dit betekent dat aan de Heuveleindseweg 2 uitsluitend een dierenkliniek/-pension is toegestaan. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een dierenpension. In de VNG-publicatie komt dit overeen met 'Dierenasiels en -pensions' (milieucategorie 3.2), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 100 meter in een rustig woongebied. Aangezien de afstand van het perceel tot de dichtstbijzijnde beoogde woning ongeveer 120 meter is, wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijven auto-/garagebedrijf (paars)

Ten oosten van de ontwikkellocatie bevindt zich een stuk grond met de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven zoals opgenomen in artikel 7.1.2 onder a van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019'. Dit betekent dat aan de Oirschotseweg 114 uitsluitend een autobedrijf is toegestaan. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een autobedrijf. In de VNG-publicatie komt dit overeen met de 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (milieucategorie 2), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 30 meter in een rustig woongebied. Aangezien de afstand van het perceel tot de dichtstbijzijnde beoogde woning ongeveer 60 meter is, wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijven loonwerkbedrijf (paars)

Ten noord van de ontwikkellocatie bevindt zich een stuk grond met de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven zoals opgenomen in artikel 7.1.2 onder a van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019'. Dit betekent dat aan de Burgstraat 3A/5 uitsluitend een loonwerkbedrijf is toegestaan. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een loonwerkbedrijf. In de VNG-publicatie komt dit overeen met 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²' (milieucategorie 3.1), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 50 meter in een rustig woongebied. Aangezien de afstand van het perceel tot de dichtstbijzijnde beoogde woning ongeveer 145 meter is, wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplan-

nen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bedrijven fouragehandel (paars)

Ten noorden van de ontwikkellocatie bevindt zich een stuk grond met de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven zoals opgenomen in artikel 7.1.2 onder a van het bestemmingsplan 'Buitengebied Best 2019'. Dit betekent dat aan de Burgstraat 7 uitsluitend een fouragehandel is toegestaan. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een fouragehandel. In de VNG-publicatie komt dit overeen met een 'Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders' (milieucategorie 3.1), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 50 meter in een rustig woongebied. Aangezien de afstand van het perceel tot de dichtstbijzijnde beoogde woning ongeveer 145 meter is, wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit hindergevoelige functies (woningen). Uit deze quick scan volgt dat de ontwikkellocatie kan worden gezien als een 'rustig woongebied'. Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Daarbij komt dat de kans reëel is dat verschillende van de bestudeerde bedrijven in de omgeving reeds in hun bedrijfsvoering belemmerd worden doordat op kortere afstand dan de nieuwe woningen in het plangebied reeds woningen of andere gevoelige functies aanwezig zijn.