



**ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
KOESTRAAT 14- 16 TE OIRSCHOT,
WONINGBOUW IN BESTAANDE BEBOUWING**

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 Koestraat 14-16 te Oirschot, woningbouw in bestaande bebouwing
Referentie:	20201593.v03
Datum:	27 juli 2021
Opdrachtgever:	Compositie 5 stedenbouw bv

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
4. CONCLUSIE.....	13
BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN.....	14

1. INLEIDING

Aan de Koestraat 16 te Oirschot is in het voormalig stadspaleis partycentrum 'Hof van Solms' gevestigd, een evenementenlocatie voor het trouwen, feesten en vergaderen. Initiatiefnemer is voornemens het bestaande partycentrum te verbouwen tot woningen. De huidige bebouwing wordt aangehouden (inclusief kleine uitbreidingen).

Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende ruimtelijke regime te worden herzien. Onderdeel van de herziening is een onderzoek bedrijven en milieuzonering.

Het plangebied is aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Locatie plangebied (geel kader)
Bron: PDOK

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

In de omgeving van het plangebied is sprake van bedrijvigheid en andere functies direct naast woningen. Het plangebied moet worden aangemerkt als gelegen in het omgevingstype 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 functies) geweerd.

De woningen zelf vormen 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. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2 en de kaart in bijlage I. Het betreft de richtafstanden tot een gemengd gebied 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				Max. afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Heistraat 1a Transformator 315 KVA	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	0	0	10	10	10
Koestraat 20 Bierbrouwerij	Bierbrouwerijen	200	10	50	50	200



Afbeelding 2. Richtafstanden
Bron: PDOK

De te realiseren woningen liggen binnen de volgende richtafstanden:

- 200 meter voor geur afkomstig van de bierbrouwerij aan Koestraat 20;
- 50 meter voor geluid afkomstig van de bierbrouwerij aan Koestraat 20;
- 50 meter voor gevaar afkomstig van de bierbrouwerij aan Koestraat 20.

Deze aspecten worden afzonderlijk beoordeeld:

Er is sprake van een kleinschalige bierbrouwerij met een horeca-gedeelte (gastenkamer, proeflokaal en terras). De milieubelasting is niet te vergelijken met een bierbrouwerij van het formaat van de grote Nederlandse biermerken, waarvoor de richtafstanden in tabel 2 gelden. De milieubelasting naar de omgeving is te vergelijken met de milieubelasting naar de omgeving door een ander ambachtelijk productieproces van dranken, zoals bijvoorbeeld de vervaardiging van wijn, cider e.d. Voor die bedrijven geldt een richtafstand tot een gemengd gebied van 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 10 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Aan die richtafstanden wordt voldaan. Ondanks dat worden de aspecten geur, geluid en gevaar nader toegelicht.

Geur

Voor deze inrichting is op 8 juli 2014 een omgevingsvergunning beperkte milieutoets verleend, zie bijlage III van dit rapport. Het aspect geur is in de vergunning als volgt beoordeeld:

Geur

In de notitie van de geursituatie zijn de activiteiten getoetst aan de Nederlandse Emissie Richtlijnen (NeR), artikel 4.110 van het Activiteitenbesluit en artikel 4.107 van de Activiteitenregeling. Sinds het opstellen van de geurnotitie is het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling gewijzigd. Artikel 4.110 van het Activiteitenbesluit en artikel 4.107 van de Activiteitenregeling zijn vervangen door respectievelijk artikel 3.140 van het Activiteitenbesluit en artikel 3.103 van de Activiteitenregeling. De inhoud van de artikelen is niet gewijzigd.

In de NeR is een Bijzondere regeling Bierbrouwerijen opgenomen. In de bijzondere regeling wordt onderscheid gemaakt in grote en kleine brouwerijen. Voor kleine brouwerijen ligt de ondergrens op een productie van 200.000 hectoliter bier per jaar. De bijzondere regeling is echter alleen van toepassing op IPPC-inrichtingen. Ondanks dat bij onderhavige inrichting geen sprake is van een IPPC-inrichting, wordt aansluiting gezocht bij deze bijzondere regeling.

In de bijzondere regeling is voor kleine brouwerijen geen grenswaarden voor de geuremissie opgenomen. Om de geuremissie te beperken moeten maatregelen conform de stand van de techniek via good house-keeping en het gesloten houden van installaties en productieruimten worden beperkt.

In de notitie wordt voor onderhavige bierbrouwerij aangegeven welke maatregelen zullen worden getroffen, het betreft de volgende:

- in beide brouwerijen worden de productieruimten, de opslagvoorzieningen voor grondstoffen en afvalstoffen alsmede de procesonderdelen zoveel mogelijk gesloten uitgevoerd;
- in de huisbrouwerij worden de vrijkomende dampen uit de brouwketel via een schoorsteen van 5,4 meter bovendaks op de buitenlucht geëmitteerd;
- in de museumbrouwerij wordt de ruimte met de brouwketel, in pandig via een wandventilator afgezogen, en op 6 meter bovendaks naar de buitenlucht geëmitteerd.

Gezien de bij het bedrijf getroffen maatregelen en voorzieningen is het aannemelijk dat de kans op geuroverlast beperkt zal zijn. Vanuit het verleden zijn ook geen klachten met betrekking tot geuroverlast van dit bedrijf bekend.

Onderdeel van de vergunning is tevens het onderzoek 'Geursituatie Koestraat 20 te Oirschot' d.d. 23 december 2012 met het kenmerk 20112199-03, zie bijlage IV van dit rapport. Uit dat geuronderzoek blijkt dat er geen geurhinder te verwachten is buiten de grenzen van het plangebied 'Bestemmingsplan Koestraat 20'. Om bovenstaande redenen wordt een nader onderzoek naar de geur afkomstig van de inrichting niet noodzakelijk geacht.

Bovendien vormt de meest dichtbijgelegen woning aan Koestraat 20 (aparte woonbestemming) het maatgevende geurgevoelige object. Deze woning ligt op ongeveer 12

meter van de afzuigingen van de bierbrouwerij. De te realiseren woningen liggen op ongeveer 40 meter van de afzuigingen van de bierbrouwerij. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

Geluid

Voor deze inrichting is op 8 juli 2014 een omgevingsvergunning beperkte milieutoets verleend. Het aspect geluid is in de vergunning als volgt beoordeeld:

Geluid

De gevolgen van de activiteiten binnen het bedrijf voor geluid zijn beperkt. De procesonderdelen van de bierbrouwerij en de condensor van de koeling zullen in pandig worden geplaatst. Het aantal vrachtwagenbewegingen voor de aanvoer van grondstoffen is beperkt (gemiddeld 7 keer per maand). Het is te verwachten dat de aangevraagde inrichting daarom niet tot onacceptabele geluidsoverlast leiden en zal kunnen voldoen aan het wettelijk toegestane niveau.

Verder zijn ook gevolgen voor bodem, afvalstoffen en –water en energie aan de orde. Gelet op de algemeen geldende regels die volgens het Activiteitenbesluit van toepassing zijn, treft de initiatiefnemer voldoende maatregelen om gevaar, schade of hinder voor de omgeving te voorkomen dan wel te beperken tot het wettelijk toegestane niveau.

Conclusie

Op basis van de voorgaande beoordelingen is vastgesteld dat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Voor de gevraagde activiteit hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld. Een reden voor het weigeren van de gevraagde omgevingsvergunning beperkte milieutoets is niet aanwezig.

Om bovenstaande redenen wordt een nader onderzoek naar het geluid afkomstig van de inrichting niet noodzakelijk geacht.

Daarnaast: voor het bestemmingsplan Barcelona (ten zuiden van de bierbrouwerij) is een akoestisch onderzoek naar de geluiduitstraling van de bierbrouwerij uitgevoerd, zie het 'Akoestisch onderzoek industrielaai, woningbouwgebied Barcelona te Oirschot' met het kenmerk M179659.001.001/JSM d.d. 19 mei 2017. De geluidbronnen van de bierbrouwerij zijn weergegeven op afbeelding 3.



Afbeelding 3. Geluidbronnen

Bron: Akoestisch onderzoek met het kenmerk M179659.001.001/JSM d.d. 19 mei 2017

Ter plaatse van alle toetspunten (met name o 03 en o 04) wordt aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit voldaan. Deze toetspunten liggen op veel kortere afstand van de geluidbronnen van de bierbrouwerij dan de te realiseren woningen. Bovendien bevinden zich tussen de geluidbronnen en de te realiseren woningen binnen het plangebied 'eigen' bedrijfsgebouwen van de bierbrouwerij die voor afscherming zorgen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

Gevaar

Bij de grotere bierbrouwerijen is het aspect gevaar relevant vanwege de aanwezigheid van grote ammoniak-koelinstallaties. Bij de bierbrouwerij aan Koestraat 20 is geen sprake van een dergelijke installatie en daarmee ook geen sprake van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Omdat uit het milieudossier volgt dat er geen relevante bronnen voor het aspect gevaar zijn kan worden gesteld dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

4. CONCLUSIE

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied aan Koestraat 14-16 te Oirschot onderzocht.

In hoofdstuk 3 is toegelicht dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende inrichtingen niet in hun belangen worden geschaad.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN

