

referentienummer 01
datum 18 augustus 2023
aan Ten Brinke Vastgoedontwikkeling
van [REDACTED]
kopie [REDACTED]
projectnummer 0486752.100
project BP Woningbouw Esdoornlaan
betreft Memo bedrijven en milieuzonering Esdoornlaan Oosterhout

1. Inleiding

Ten Brinke Vastgoedontwikkeling B.V. en Thuisvester zijn voornemens op de Esdoornlaan te Oosterhout 295 woningen te ontwikkelen. In het kader van de ruimtelijke procedure dient onder andere het aspect bedrijven en milieuzonering te worden beschouwd. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1-1.



Figuur 1-1 Ligging van het plangebied (rood). LuchtfotoNL 2022 © CycloMedia Technology B.V.

2. VNG-milieuzoneringen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat (toekomstige) bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient aangetoond te worden dat (bestaande) bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzone genoemd.

Om te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten kan gebruik gemaakt worden van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009.

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Het is geen wet, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfsoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

De VNG-brochure bevat specifieke regelingen voor "gemengde gebieden" en "gebieden met functiemenging". Dit zijn gebieden waar bewust verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) met elkaar worden gemengd, zoals (winkel)centra. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

Functiemenging

Bij milieuzonering wordt ten opzichte van de omgevingstypen rustige woongebied en gemengd gebied uitgegaan van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden, ook wel aangeduid als gebieden met functiemenging – kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige of ambachtelijke bedrijvigheid.

Wanneer er sprake is van functiemenging zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie voor bedrijfsactiviteiten die voldaan aan bepaalde voorwaarden niet van toepassing. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn in dit kader handreikingen opgenomen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in gebieden met functiemenging. In bijlage 4 van de VNG-publicatie is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. In deze lijst zijn bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd in A, B en C bedrijven:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

3. Analyse milieuzonering

Omgevingstype

Het plangebied bevindt zich in het oostelijk deel van Oosterhout. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden met een matige tot sterke functiemenging tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gelet op de (directe) omgeving rondom het plangebied is er met de nabijheid van hoofdinfrastructuur, detailhandel (groothandel) en logistiek (magazijn) spraken van behoorlijke functiemenging.

Analyse nabijgelegen functies en bedrijven

Rondom het plangebied bevinden zich verschillende bedrijven. Een overzicht van de relevante nabijgelegen functies is weergegeven in tabel 3.1 (met de milieucategorie op basis van de huidige bedrijfsactiviteiten):

Tabel 3.1: Overzicht nabijgelegen functies (afstanden in meters)

Bedrijfstype + adres	Omschrijving VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering	Richtafstanden (gemengd gebied)					Gemeten afstand o.b.v. plan ¹	Milieu-categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand		
Detailhandel Esdoornlaan 25	Detailhandel	0	0	0	0	0	15	1
Groothandel keukens Esdoornlaan 29	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	10	0	10	15	2
Detailhandel Vuurdoornlaan 2	Detailhandel	0	0	0	0	0	15	1
Magazijn Vuurdoornlaan 4	Opslaggebouw	0	0	10	0	10	35	2
Autohandel Meidoornlaan 10A	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0	10	70	2

Buiten de bestaande situatie zijn de toegestane milieu categorieën rondom het plangebied (in het bestemmingsplan Leijzenakkers) gelimiteerd tot milieu categorie 1 en 2. Alles van milieucategorie 2 heeft een richtafstand van maximaal 30 meter bij tot een 'rustige woonwijk'. De richtafstand tot 'gemengd gebied' bedraagt bij milieucategorie maximaal 10 meter.

Beoordeling ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in woningen. Er worden dus geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Uit de VNG-brochure volgt ten aanzien van de omliggende functies een maximale indicatieve hinderafstand van minimaal 0 meter tot maximaal 10 meter (op basis van gemengd gebied). De afstand van het bouwvlak van het bestaande bestemmingsplan waarbinnen de bedrijven zijn gelegen tot aan het plangebied bedraagt circa 15 meter. De maximale indicatieve hinderafstanden rijken dus niet tot aan het plangebied. . Voor alle functies is geluid de maatgevende parameter. In verband met de nabijgelegen snelweg (achter de bedrijven) met de bijbehorende hoge geluidwaarden dienen er al bouwkundige maatregelen te worden genomen. Hierdoor zal de impact van geluid vanaf de bedrijven ook verder worden beperkt.

¹ De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijvigheid toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

In deze memo is nadrukkelijk gesteld dat de VNG-brochure richtafstanden geeft. Aansluitend is het noodzakelijk om de ruimtelijke vertaling van de milieunormen zoals onder meer genoemd in het Activiteitenbesluit te beschouwen. Om die afstanden goed in beeld te krijgen is gedetailleerd akoestisch onderzoek nodig. Door eerst uit te gaan van de richtafstanden en vervolgens te bepalen waar concreet akoestisch onderzoek nodig is, kan de omvang van het rekenwerk bij het akoestisch onderzoek worden beperkt. In dit geval wordt er voldaan aan alle richtafstanden er is dus geen verder akoestisch onderzoek nodig met betrekking tot de omliggende bedrijven.

4. Conclusies

In deze memo is het aspect bedrijven en milieuzonering beschouwd in relatie tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van woningen aan de Esdoornlaan te Oosterhout.

Vanuit de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd.