



ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

Baarzenstraat 17 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 17 Vught
Referentie:	20210356.v03
Datum:	17 november 2021
Opdrachtgever:	Mevrouw T. Hilgers

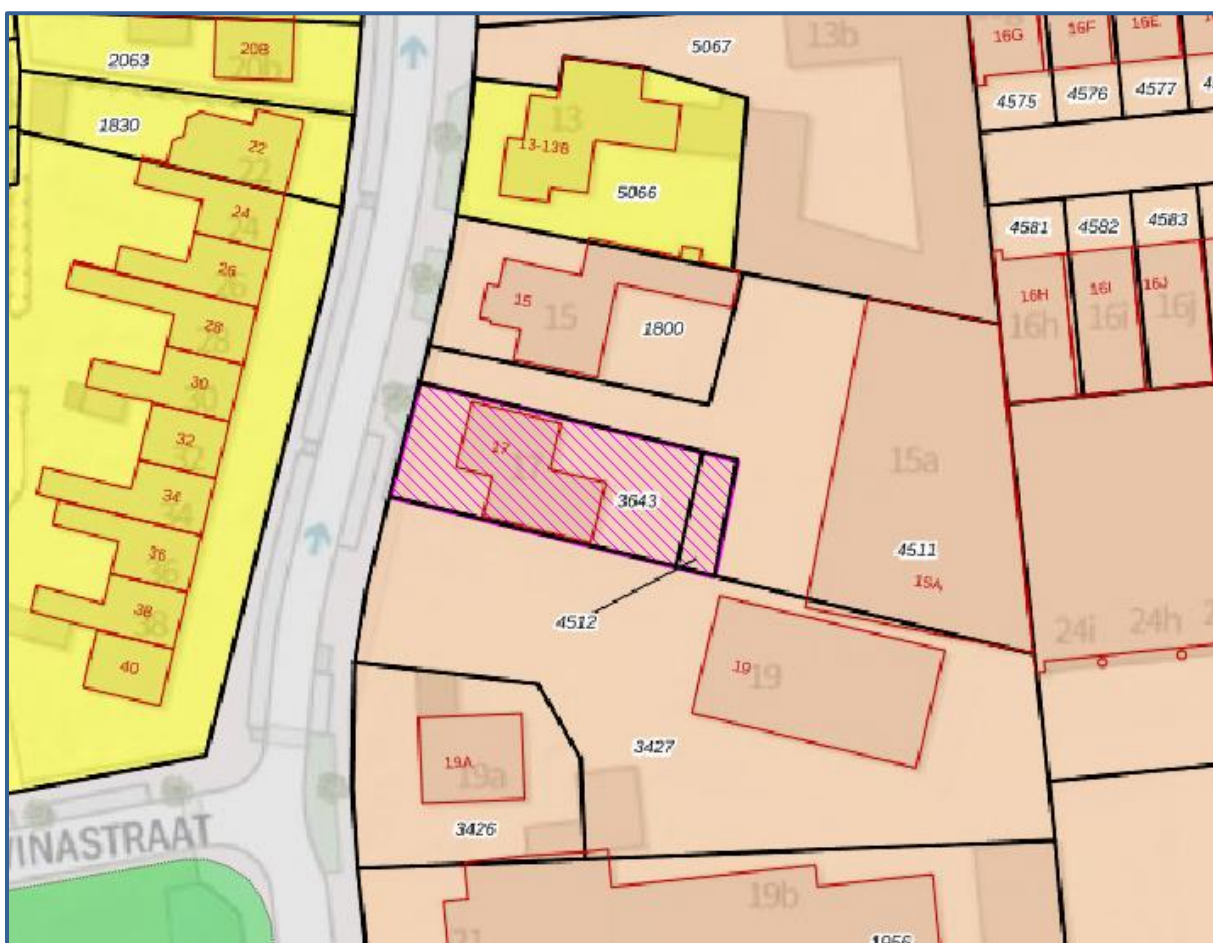
INHOUDSOPGAVE

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.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	8
3.1. Omgevingstype	8
3.2. Uitwaartse milieuzonering	8
3.3. Richtafstanden.....	8
3.3.1. <i>Bedrijven Baarzenstraat 15a</i>	9
3.3.2. <i>Bedrijf gevestigd op de Baarzenstraat 15</i>	11
3.3.3. <i>Event Supplies Baarzenstraat 19</i>	12
4. CONCLUSIE.....	13
BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN	14
BIJLAGE II. KAART AFSTANDEN BEDRIJFSPERCEEL BAARZENSTRAAT 15A	15

1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen de bedrijfswoning aan Baarzenstraat 17 in Vught planologisch om te zetten naar een burgerwoning. Deze bedrijfswoning hoort nu nog bij het bedrijfsp perceel Baarzenstraat 15a. Deze omzetting is gepland voor de percelen 3643 en 4512.

De locatie is aangegeven op afbeelding 1.



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 anderzijds 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. Door het creëren van zones rondom milieubelastende functies kan worden bekeken waar het mogelijk is om milieugevoelige functies te plaatsen. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. Door het creëren van zones rondom milieugevoelige functies kan worden bekeken waar het mogelijk is om milieubelastende functies te plaatsen.

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

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.

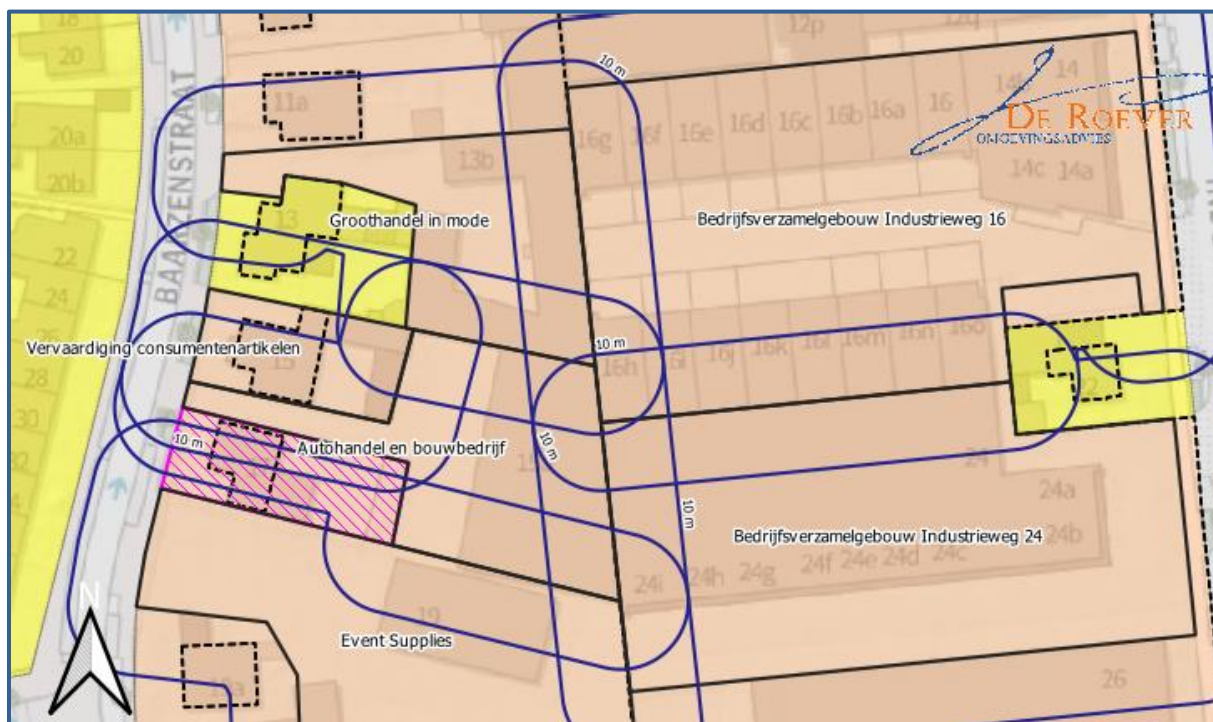
3.3. Richtafstanden

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
Baardenstraat 13b BP: Gemengd - 2	46425 Groothandel in mode-artikelen	0	0	10	0
Baardenstraat 15 BP: Gemengd - 2	Bedrijf met maximaal milieucategorie 2	Max. 10	Max. 10	Max. 10	Max. 10
Baardenstraat 15a Bouwbedrijf van Kollenburg	41, 42, 43 aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	0	10	0
Trojan Tech Company VOF	451,452,453 handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0
Industrieweg 16 BP: Gemengd - 2	52109, Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	10	0
Industrieweg 24 BP: Gemengd - 2	52109, Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	10	0

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2 en de kaart in bijlage I. Omdat er op deze gemengde bestemmingen maximaal bedrijven uit categorie 2 zijn toegestaan, wordt bij al deze bedrijven met de richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) ook aan de maximale planologische mogelijkheden getoetst.



Afbeelding 2. Richtafstanden

Het plangebied ligt binnen de richtafstanden voor het aspect geluid van de autohandel en het bouwbedrijf aan de Baarzenstraat 15a en van het verhuurbedrijf “Event Supplies” aan de Baarzenstraat 19. Daarnaast valt de om te zetten woning binnen de richtafstand van het bedrijf op de Baarzenstraat 15. De mogelijke milieubelasting van deze bedrijven wordt nader toegelicht in komende paragrafen.

3.3.1. *Bedrijven Baarzenstraat 15a*

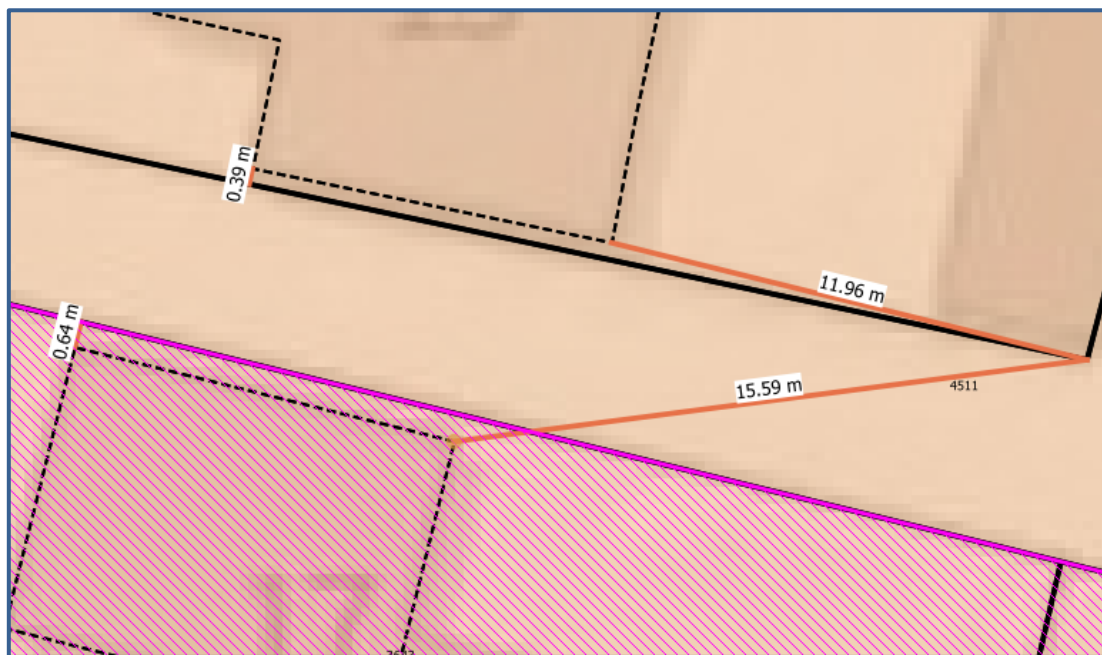
Op het adres Baarzenstraat 15a zijn een kleinschalige handel in auto's en een aannemersbedrijf gevestigd. Hierbij hoort een richtafstand van 10 meter voor geluid in een gemengd gebied. De bedrijfsloodsen liggen op een afstand van 28 meter van de woning aan Baarzenstraat 17. De ruimtes in deze loods worden voornamelijk als opslag gebruikt. Dit bedrijfsperceel is niet verbonden aan de bedrijfswoning op de Baarzenstraat 15.

Bij een bedrijfswoning worden er ten opzichte van een burgerwoning lagere eisen gesteld wat betreft milieubelasting voor zover het gaat om hinder vanuit het bedrijf dat bij de bedrijfswoning hoort. Met de omzetting tot burgerwoning wordt de woning op de Baarzenstraat 17 in de toekomst een milieugevoelig object voor deze bedrijven, terwijl dat nu nog niet het geval is. Hierdoor zou er in theorie sprake kunnen zijn van belemmering van deze bedrijven.

In dit specifieke geval zal er echter geen sprake zijn van extra belemmering. In de VNG-handreiking staat er de volgende wijze van meten beschreven voor de richtafstanden (pg. 77):

“De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies toelaat en anderszijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.”

In het huidige bestemmingsplan (Molenstraat eo 2016) zijn functieaanduidingen opgenomen die nader specificeren waar op de bedrijfspercelen het mogelijk is om (bedrijfs)woningen te realiseren. Omdat het realiseren van woningen buiten deze functie-aanduidingen niet toegestaan is, is in dit geval dus de afstand tussen het bedrijfsperceel van het adres Baarzenstraat 15a en de functieaanduiding van de beoogde bedrijfswoning maatgevend. Deze afstand bedraagt 0,64 meter tot de inrit en 15,59 meter tot het werkterrein van dit bedrijf (zie afbeelding 3 en de kaart in bijlage II). In dit onderzoek is er vanuit gegaan dat bij de omzetting tot burgerwoning de huidige functieaanduiding zal worden omgezet tot bouwvlak. Overigens lijkt het alsof de woning Baarzenstraat 17 ook deels is gelegen buiten de bestaande functie-aanduiding, echter betreft dit een overdekte veranda die geen deel uitmaakt van de woning zelf. De woning is volledig binnen de bestaande functie-aanduiding gelegen en zal met het plan ook niet aangepast worden.



Afbeelding 3. Afstanden van de functieaanduiding “bedrijfswoning” tot de inrit en het bedrijfsperceel van het bedrijf op Baarzenstraat 15a

Echter is de functie-aanduiding van de woning op de Baarzenstraat 15 op kortere afstand gelegen van zowel de inrit (0,39 m) als het werkterrein (11,96 m) van de bedrijven op de Baarzenstraat 15a. De bedrijven moeten ten aanzien van de geluidsbelasting op deze woning al voldoen aan de grenswaarden voor geluid die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit, waarmee deze woning al een belemmering vormt. Aangezien de om te zetten woning op de Baarzenstraat 17 op grotere afstand van de bedrijfspercelen is gelegen zal er geen sprake zijn van extra belemmering van de bedrijven op deze percelen.

Wel zullen bij de verdere uitwerking van het plan ook de mogelijkheden tot vergunningsvrij bouwen beschouwd moeten worden. Wanneer binnen het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden bestaan om buiten het bouwvlak (de huidige functie-aanduiding) vergunningsvrij de woning op de Baarzenstraat 17 uit te breiden, dan zal er voor het aspect bedrijven en milieuzonering getoetst moeten worden aan de afstand tussen het bedrijfsperceel en het uiterste punt waar tot het mogelijk is deze woning uit te breiden. In dit geval zou de afstand kleiner zijn dan wanneer er wordt gemeten tot de grens van de functie-aanduiding. In de regels voor vergunningsvrij bouwen dient in ieder geval gewaarborgd te worden dat de deze afstanden niet kleiner worden dan de afstanden die nu voor de woning op de Baarzenstraat 15 van toepassing zijn, aangezien anders er wel sprake zou kunnen zijn van extra belemmering. Hierbij kan er wel rekening mee worden gehouden dat er nu ook al voor de woning op de Baarzenstraat 15 mogelijkheden zijn toegestaan om vergunningsvrij te bouwen.

Tenslotte geldt dat dat beide bedrijven op de Baarzenstraat 15a slechts in beperkte mate bedrijfsactiviteiten uitvoeren op deze locatie. Aangezien deze ruimtes voornamelijk als opslag worden gebruikt vinden er geen lawaaiige activiteiten plaats. Ook van de verkeersbewegingen van en naar deze bedrijven is geen overlast. Het betreft hier maximaal tien verkeersbewegingen met lichte voertuigen, voornamelijk in de dagperiode. Hierdoor kan worden gesteld dat er voor de woning in de toekomst sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor een burgerwoning.

3.3.2. Bedrijf gevestigd op de Baarzenstraat 15

Op de Baarzenstraat 15 is een bedrijf gevestigd dat zich richt op het op maat vervaardigen van houten consumentenartikelen zoals armaturen, plantenbakken en (tuin)meubels. Deze activiteiten zouden strikt genomen in maximaal milieucategorie 3.2 (meubelfabrieken) kunnen vallen. Echter gaat het hier om een eenmansbedrijf met een zeer klein productieoppervlak, dat qua milieubelasting niet overeenkomt met meubelfabrieken met massaproductie. Omdat er daarnaast volgens het bestemmingsplan op deze locatie ook slechts een bedrijf met een maximale milieucategorie van 2 gevestigd mag zijn, wordt het bedrijf als zodanig beschouwd in dit onderzoek. Hierbij hoort een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

Echter kan gesteld worden dat dat de woning op de Baarzenstraat 17 in de huidige situatie ook al binnen deze richtafstand valt. Bij een bedrijfswoning worden er ten opzichte van een burgerwoning alleen lagere eisen gesteld wat betreft milieubelasting voor zover het gaat om hinder vanuit het bedrijf dat bij de bedrijfswoning hoort. Daarvan is hier geen sprake. Vanuit het perspectief vanuit dit bedrijf moet de huidige bedrijfswoning dus op dit moment ook al als een reguliere woning beschouwd worden. Daarom kan worden gesteld dat de omzetting tot burgerwoning voor wat betreft de milieubelasting van dit bedrijf een voortzetting van de huidige situatie is.

Verder is er vanuit dit bedrijf ook geen hinder te verwachten. Gezien het slechts gaat om een bedrijf dat wordt ondernomen door een persoon zal er slechts af en toe sprake zijn van geluidbelasting door bijvoorbeeld houtbewerking. Ook zal er slechts in beperkte mate sprake

zijn van verkeersbewegingen van en naar dit bedrijf. Om deze redenen wordt verwacht dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde burgerwoning aan de Baarzenstraat 17.

3.3.3. *Event Supplies Baarzenstraat 19*

Dit betreft een verhuurbedrijf voor licht en geluid bij evenementen. Hierbij hoort een milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter voor geluid in een gemengd gebied. De bedrijfsloods ligt op een afstand van 20 meter van de functie-aanduiding (het toekomstige bouwvlak) van de om te zetten woning op de Baarzenstraat 17.

Echter kan gesteld worden dat de woning op de Baarzenstraat 17 in de huidige situatie ook al binnen deze richtafstand valt. Bij een bedrijfswoning worden er ten opzichte van een burgerwoning alleen lagere eisen gesteld wat betreft milieubelasting voor zover het gaat om hinder vanuit het bedrijf dat bij de bedrijfswoning hoort. Daarvan is hier geen sprake. Vanuit het perspectief vanuit dit verhuurbedrijf moet de huidige bedrijfswoning dus op dit moment ook al als een reguliere woning beschouwd worden. Daarom kan worden gesteld dat de omzetting tot burgerwoning voor wat betreft de milieubelasting van dit verhuurbedrijf een voortzetting van de huidige situatie is.

Daarbij vormt de recent tot burgerwoning omgezette woning aan Baarzenstraat 19a al een belemmering. Er kan worden gesteld dat de beoogde burgerwoning aan Baarzenstraat 17 geen extra belemmering voor het gebruik van de inrit vormt.

Verder is er vanuit de bedrijfsloods ook geen hinder te verwachten, aangezien de voorkant van deze loods wordt gebruikt als kantoor. Voor een (losstaand) kantoor kan in een gemengd gebied uitgegaan worden van een richtafstand van 0 meter. 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. Om deze redenen wordt verwacht dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde burgerwoning aan de Baarzenstraat 17.

4. CONCLUSIE

In dit onderzoek is de milieuzonering ten aanzien van het plan om de bedrijfswoning aan de Baarzenstraat 17 te Vught om te zetten naar een burgerwoning onderzocht.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van milieubelastende bedrijven in de omgeving. De beoogde burgerwoning ligt binnen de richtafstanden van drie bedrijfspercelen die om die reden mogelijk hinder kunnen veroorzaken.

Bij het bedrijfsperceel aan de Baarzenstraat 15a is toegelicht dat de gebruikers van dit bedrijfsperceel niet in hun belangen worden geschaad. Dit komt omdat deze bedrijven bij de woning op de Baarzenstraat 15 al moeten voldoen aan de geluidsnormen die zijn opgenomen in het activiteitenbesluit. De functieaanduiding van de tot burgerwoning om te zetten woning op de Baarzenstraat 17 is op een grotere afstand van dit bedrijfsperceel gelegen en zal dus geen extra belemmering vormen. Daarnaast is beargumenteerd dat het onwaarschijnlijk is dat de bedrijven op dit perceel geluidshinder veroorzaken, en er dus sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast is toegelicht dat het bedrijf aan de Baarzenstraat 15 niet in zijn belangen wordt geschaad. Dit komt omdat de beoogde omzetting wat betreft de milieubelasting een voortzetting van de huidige situatie is en dat het bedrijf ten aanzien van deze woning al moet voldoen aan de grenswaarden voor geluid die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De beoogde omzetting tot burgerwoning aan Baarzenstraat 9 vormt dus geen extra milieubelasting. Daarnaast is beargumenteerd dat er geen sprake zal zijn van hinder. Er is dus sprake van een aanvaardbare situatie en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast is toegelicht dat het verhuurbedrijf aan de Baarzenstraat 19 niet in zijn belangen wordt geschaad. Dit komt omdat de beoogde omzetting wat betreft de milieubelasting een voortzetting van de huidige situatie is en dat het bedrijf ten aanzien van deze woning al moet voldoen aan de grenswaarden voor geluid die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De beoogde omzetting tot burgerwoning aan Baarzenstraat 17 vormt dus geen extra milieubelasting. Daarnaast is beargumenteerd dat er geen sprake zal zijn van hinder. Er is dus sprake van een aanvaardbare situatie en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het algemeen kan dus worden gesteld dat er bij de tot burgerwoning om te zetten woning aan de Baarzenstraat 17 in Vught sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven van derden in de omgeving niet in hun belangen worden geschaad.

BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN

BIJLAGE II. KAART AFSTANDEN BEDRIJFSPERCEEL BAARZENSTRAAT 15a