

ONDERZOEK MILIEUZONERING RICHTAFSTANDEN

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning Baarzenstraat 13 te Vught

Heidebloemstraat 15
Postbus 64
5480 AB Schijndel
T 073 594 10 11
F 073 594 11 20
info@deroever.nl
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



Opdrachtgever: Milon bv
Contactpersoon: de heer W. van der Velden

Documentnummer: 20161318/C03/RK
Datum: 16 januari 2018

Auteur: ir. R. Keetels
Projectleider: drs. ing. C. den Hertog

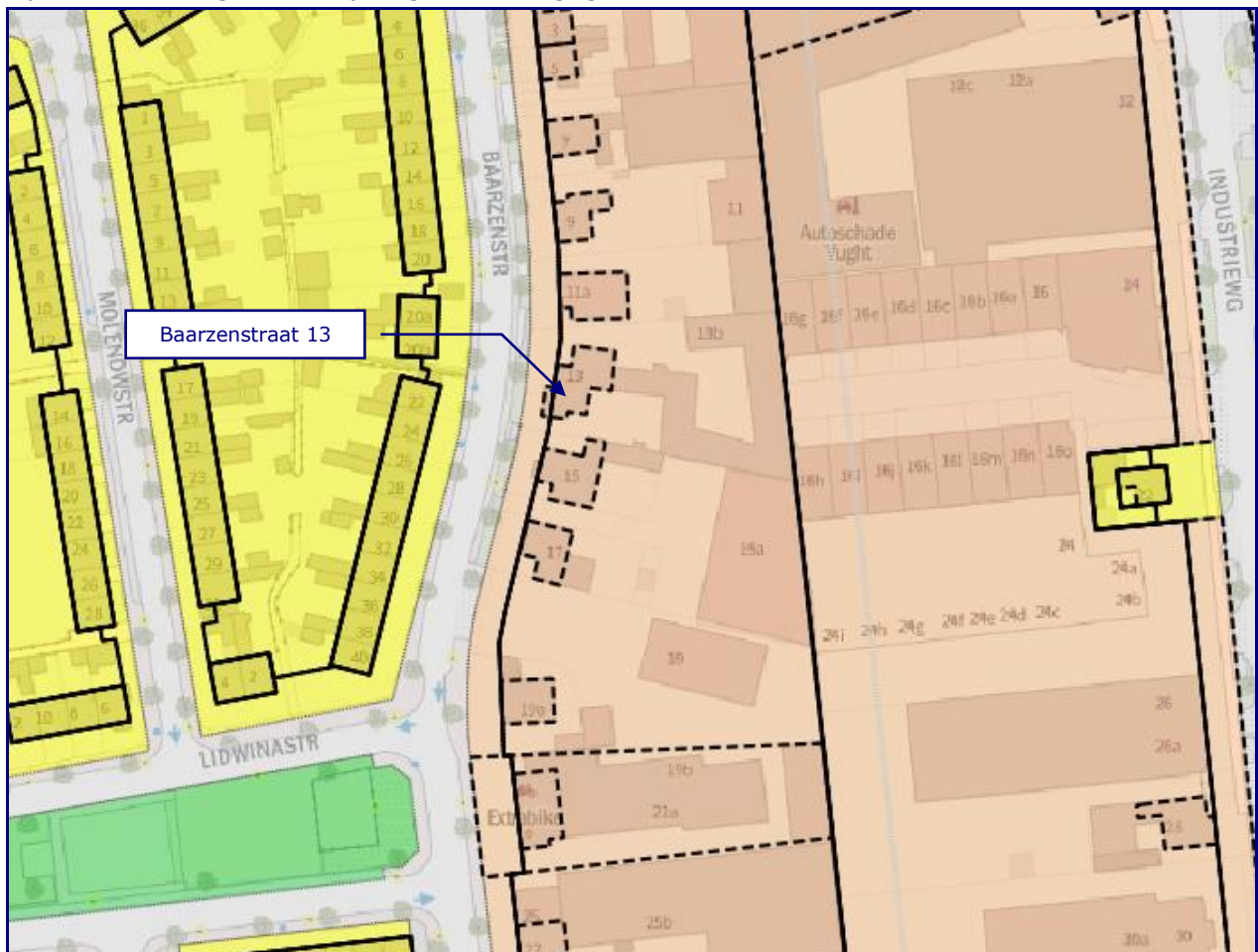
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. UITGANGSPUNTEN	5
2.1. Onderzoeksvragen.....	5
2.2. Uitwaartse of inwaartse milieuzonering	5
2.3. Omgevingstypen	5
2.4. Richtafstanden.....	5
2.5. Gebied met functiemenging	6
3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	7
3.1. Gebiedstypering	7
3.2. Beoordeling of sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.....	8
3.3. Beoordeling of sprake is van een belemmering voor omliggende bedrijven	9
4. CONCLUSIE	10
BIJLAGE I. Informatie Kamer van Koophandel	11

1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen zijn huidige bedrijfswoning aan de Baarzenstraat 13 te Vught om te zetten naar een burgerwoning, zodat deze bewoond kan worden door derden. Het bedrijf wordt behouden door de initiatiefnemer.

Op de afbeelding 1 is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016 de bestemming 'Gemengd - 2'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd - 2' ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en de bijbehorende erven te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- geen sprake meer is van een bestaande bedrijfswoning behorende bij een bedrijf;
- 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;
- de woonbestemming geen belemmering vormt voor nabij gelegen bedrijven;
- 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 verblijfsklimaat 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:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- 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 gemengd gebied 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. Gebiedstypering

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 ontwerpbestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016 ook de bestemming 'Gemengd – 2'. Het gebied wordt daarom gezien als een gebied met functiemenging, zie paragraaf 2.5.

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:

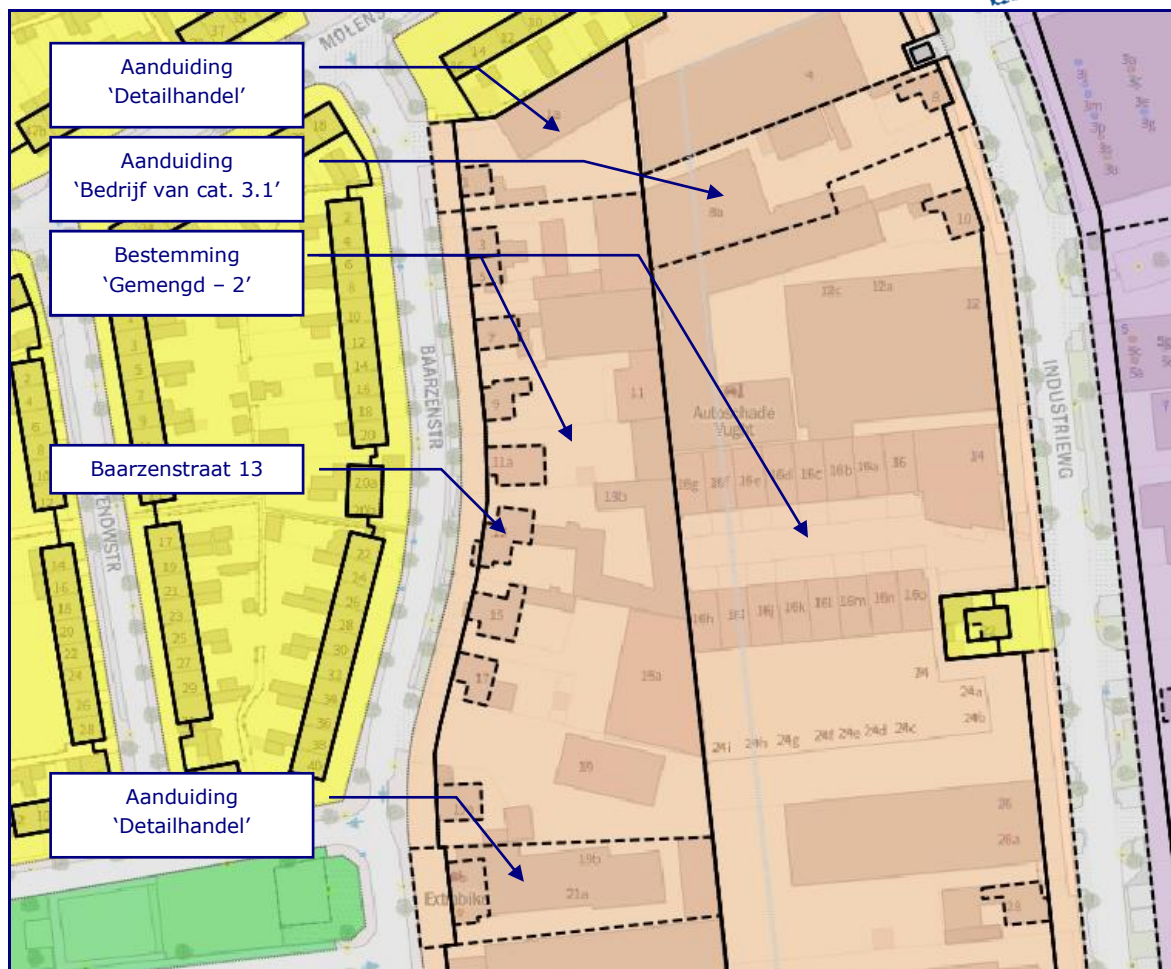
- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen, de eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies zijn toereikend;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen, vanwege de iets grotere milieubelasting dan categorie A;
- categorie 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.

Alle functies die in de omgeving van het plangebied voorkomen zijn functies die zijn opgenomen in bijlage 4 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Dit is toegelicht op afbeelding 2 en in tabel 2.

Van de bedrijven in de directe omgeving van het plangebied (Baarzenstraat 11A, 13B en 15) is informatie ingewonnen via de Kamer van Koophandel, zie bijlage I.



Afbeelding 2. Milieubelastende functies

Tabel 2. Milieubelastende functies omgeving

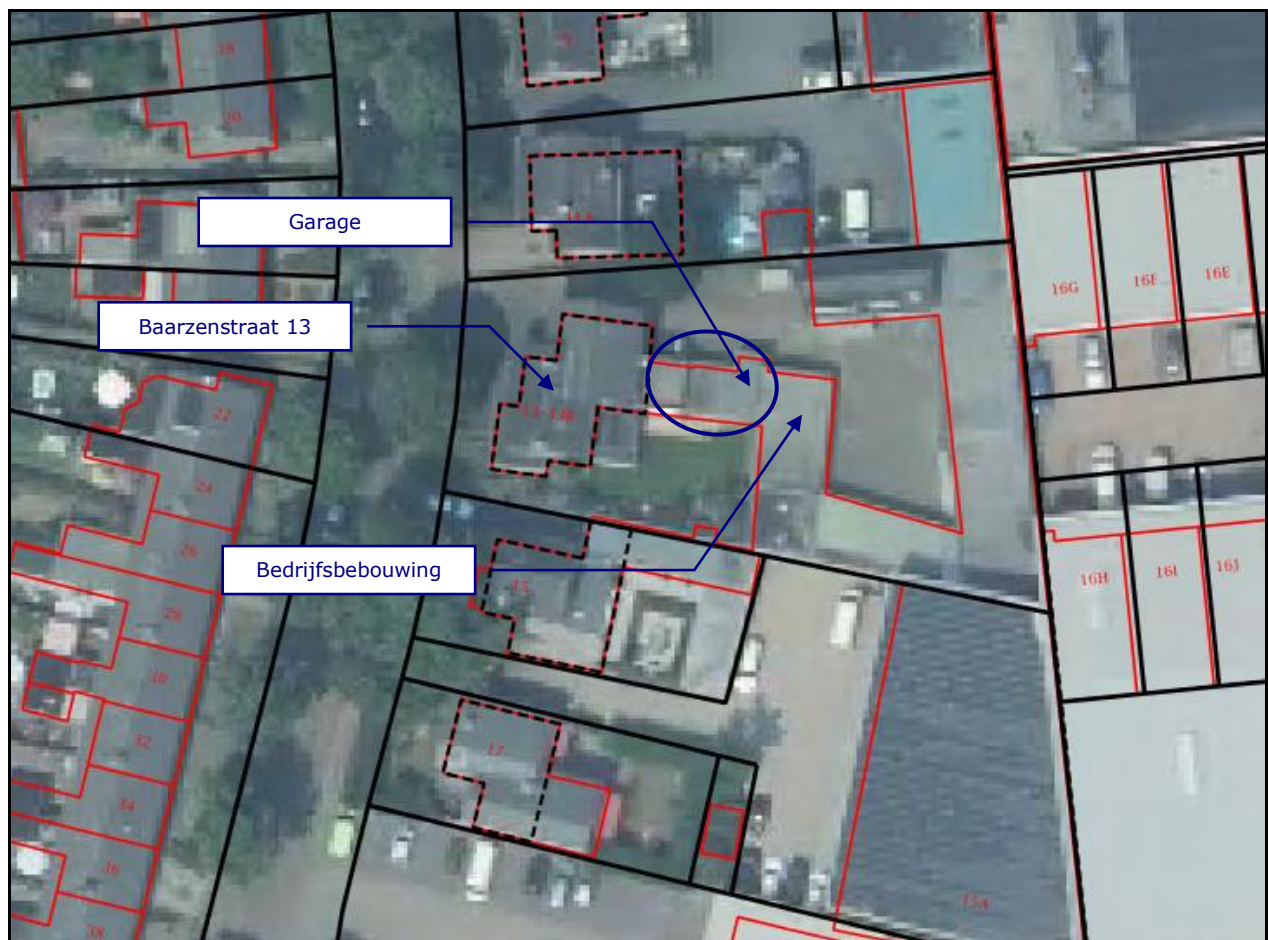
Inrichting	SBI	Omschrijving	Categorie
Baarzenstraat 11A The Transfer Factory	4616	Handelsbemiddeling in textiel/kleding/schoeisel/lederwaren	A
Baarzenstraat 13B M&R Mode Agenturen	46425	Groothandel in mode-artikelen	B/C
	4120	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	A
	31011	Interieurbouw	B
Baarzenstraat 15 Van Janneman	3109	Vervaardiging van overige meubels	B
	4120	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	A
Baarzenstraat 15 J.C.M. Denisse Holding	6832	Beheer van onroerend goed	A
Industrieweg 12B Autoschade Vught	451	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B

3.2. Beoordeling of sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat

De te bestemmen burgerwoning maakt geen onderdeel uit van het gebied met functiemenging. De afstand tussen de te bestemmen burgerwoning en het gemengd gebied moet op zijn minst 10 meter bedragen. Op afbeelding 3 is te zien dat de

bedrijfsbebouwing van Baarzenstraat 13B aangesloten is aan de te bestemmen burgerwoning aan Baarzenstraat 13. Echter is sprake van een garage tussen de te bestemmen burgerwoning en de bedrijfsbebouwing. De te bestemmen burgerwoning ligt op een afstand van meer dan 10 meter van de bedrijfsbebouwing. In het bestemmingsplan wordt uitgesloten dat binnen 10 meter van de bedrijfsbebouwing een verblijfsruimte wordt opgericht. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te bestemmen burgerwoning.

Vanwege de woonbestemming zijn bedrijfsmatige functies binnen het plangebied per definitie uitgesloten. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van overige woningen in de omgeving.



Afbeelding 3. Luchtfoto omgeving

3.3. Beoordeling of sprake is van een belemmering voor omliggende bedrijven

In paragraaf 3.2 is toegelicht dat in het bestemmingsplan wordt uitgesloten dat binnen 10 meter van de bedrijfsbebouwing een verblijfsruimte wordt opgericht. Daarmee is gegarandeerd dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven.

4. CONCLUSIE

In dit onderzoek is de milieuzonering ten aanzien van het plan om de bedrijfswoning aan de Baarzenstraat 13 te Vught om te zetten naar een burgerwoning onderzocht.

In paragraaf 3.2 is toegelicht dat in het bestemmingsplan wordt uitgesloten dat binnen 10 meter van de bedrijfsbebouwing een verblijfsruimte wordt opgericht. Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat bedrijven van derden in de omgeving niet in hun belangen worden geschaad.

BIJLAGE I. Informatie Kamer van Koophandel

In het kort - The Transfer Factory (60621788)

Kamer van Koophandel, 24 november 2016 - 15:31

Naam	The Transfer Factory
KvK-inschrijfnummer	60621788
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Vestigingsadres	Baardenstraat 11 A
Vestigingsplaats	5262GD Vught
Op dit adres sinds	10-11-2014
Correspondentieadres	Baardenstraat 11 A
Correspondentieplaats	5262GD Vught
Telefoonnummer	073-6563076
Totaal aantal medewerkers	2
Code hoofdactiviteit	4616 HB textiel/kleding/schoeisel/lederwaren (datum registratie: 7-5-2014)

Bron: Kamer van Koophandel, printdatum: 24-11-2016

In het kort - M&R Mode Agenturen (54216001)

Kamer van Koophandel, 24 november 2016 - 15:40

Naam	M&R Mode Agenturen
KvK-inschrijfnummer	54216001
Rechtsvorm	Vennootschap onder firma
Vestigingsadres	Baardenstraat 13 B
Vestigingsplaats	5262GD Vught
Correspondentieadres	Baardenstraat 13 B
Correspondentieplaats	5262GD Vught
Telefoonnummer	073-6560271
E-mail	r.wittenboer@telfort.nl
Totaal aantal medewerkers	2
Code hoofdactiviteit	46425 Groothandel in mode-artikelen
Code nevenactiviteit 1	4120 Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw

Bron: Kamer van Koophandel, printdatum: 24-11-2016

In het kort - VANJANNEMAN (61156868)

Kamer van Koophandel, 24 november 2016 - 15:52

Naam	VANJANNEMAN
KvK-inschrijfnummer	61156868
Rechtsvorm	Eenmanszaak
Vestigingsadres	Baardenstraat 15
Vestigingsplaats	5262GD Vught
Correspondentieadres	Reigersbekstraat 7
Correspondentieplaats	5262DC Vught
Internetadres	http://www.vanjanneman.nl
E-mail	info@vanjanneman.nl
Totaal aantal medewerkers	1
Code hoofdactiviteit	31011 Interieurbouw (datum registratie: 23-10-2015)
Code nevenactiviteit 1	3109 Vervaardiging van overige meubels (datum registratie: 23-10-2015)
Code nevenactiviteit 2	4120 Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw (datum registratie: 23-10-2015)

Bron: Kamer van Koophandel, printdatum: 24-11-2016

In het kort - J.C.M. Denisse Holding B.V. (16058518)

Kamer van Koophandel, 24 november 2016 - 15:53

Naam	J.C.M. Denisse Holding B.V.
KvK-inschrijfnummer	16058518
Rechtsvorm	Besloten vennootschap met gewone structuur
Vestigingsadres	Secretaris van Rooijstr 9
Vestigingsplaats	5261EP Vught
Correspondentieadres	Baardenstraat 15
Correspondentieplaats	5262GD Vught
Telefoonnummer	073-6560821
Totaal aantal medewerkers	1
Code hoofdactiviteit	6832 Beheer van onroerend goed

Bron: Kamer van Koophandel, printdatum: 24-11-2016

In het kort - Autoschade Vught B.V. (52386031)

Kamer van Koophandel, 30 november 2016 - 09:33

Naam	Autoschade Vught B.V.
KvK-inschrijfnummer	52386031
Rechtsvorm	Besloten vennootschap met gewone structuur
Vestigingsadres	Industrieweg 12 B
Vestigingsplaats	5262GJ Vught
Op dit adres sinds	07-04-2011
Correspondentieadres	Industrieweg 12 B
Correspondentieplaats	5262GJ Vught
Telefoonnummer	073-6567256
Faxnummer	073-6568557
E-mail	info@autoschadevught.nl
Totaal aantal medewerkers	2
Code hoofdactiviteit	45112 Handel/rep. personen-/lichte bedr.auto's

Bron: Kamer van Koophandel, printdatum: 30-11-2016