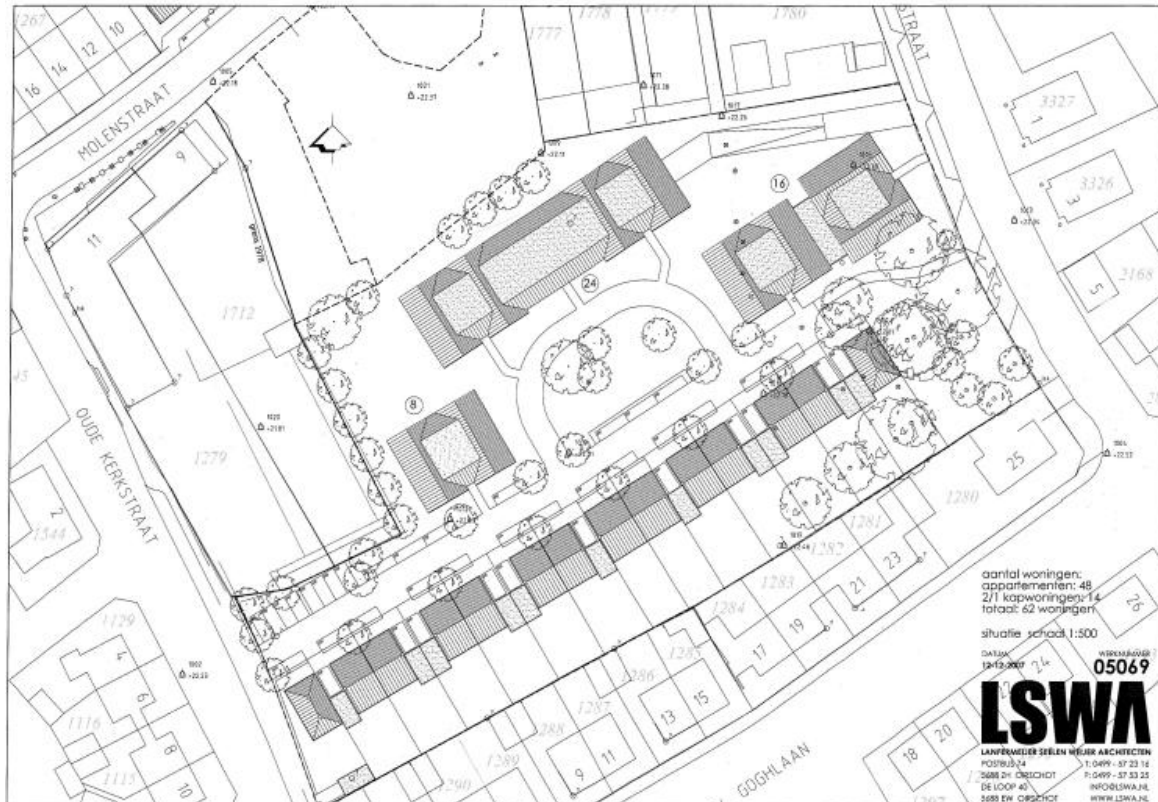


1 INLEIDING

In opdracht van Novaform Vastgoedontwikkelaars BV is een milieuonderzoek verricht voor de ontwikkelingslocatie in het centrum van Waalre, het voormalige Kendixterrein. De ontwikkelingslocatie maakt deel uit van de herontwikkeling van het gehele voormalige Walra en Kendixterrein. Het gebied is globaal gelegen tussen de Molenstraat, Oude Kerkstraat, Vincent van Goghlaan en Burg. Uijenstraat. De ontwikkeling op het Kendixterrein gebeurt in samenspraak met de gemeente Waalre.

In onderstaande figuur is een mogelijke invulling van het plangebied weergegeven.

Figuur 1.1 mogelijke invulling plangebied



Het doel van het onderzoek is om op basis van een inventarisatie de bedrijfssituaties van de bedrijven in het voormalige Walra-gebouw aan de Molenstraat 5 in beeld te brengen en aan de hand van de onderzoeksresultaten de invloed op de ruimtelijke zonering te bepalen. Aan de hand van deze beoordeling is het mogelijk om te bepalen of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van invloed is voor de bedrijven in het betreffende bedrijfsverzamelgebouw dan wel aanpassingen gewenst zijn.

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke zonering van de bedrijven is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2007". Deze publicatie geeft richtafstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en veiligheid. Aan de hand van een SBI codering zijn voor deze thema's afstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening.

De resultaten van het milieuonderzoek zijn in de rapportage als volgt uitgewerkt. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de onderzoekslocatie. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van de bedrijfsinventarisatie weergegeven en aan de hand van deze resultaten wordt aangegeven welke ruimtelijke zonering van toepassing is. Hoofdstuk 4 sluit de rapportage af met een samenvatting en conclusie van de onderzoeksresultaten.

2 ONDERZOEKSLOCATIE

De ontwikkelingslocatie is gelegen in de bebouwde kom van Waalre, tussen de Molenstraat, Oude Kerkstraat, Vincent van Goghlaan en Burg. Uijenstraat.

Op basis van het karakter van het plangebied en de omgeving kan uitgegaan worden van het omgevingstype "gemengd gebied".

In figuur 2.1 is de situering van het plangebied en de ligging van het bedrijfsverzamelgebouw (Walra-gebouw) in haar omgeving weergegeven.

Figuur 2.1 planlocaties rood omkaderd



3 MILIEUONDERZOEK BEDRIJFSLOCATIES

3.1 Algemeen

Voor de uitvoering van het onderzoek zijn als uitgangspunt genomen de planologische bedrijfsbestemmingen en de thans gevestigde bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Molenstraat 5 (voormalige Walra-gebouw).

3.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het bedrijfsverzamelgebouw aan de Molenstraat 5 is in het vigerende bestemmingsplan de bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen.

- 1 De gronden op de kaart aangeduid als "bedrijfsdoeleinden" zijn bestemd voor het uitoefenen van:
 - a. industriële en ambachtelijke bedrijven die niet vergunning- of meldingsplichtig zijn o.g.v. de Wet milieubeheer (dan wel een AmvB o.g.v. deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, al dan niet in combinatie met kantoren;
 - b. industriële en ambachtelijke bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende basiszoneringslijst, met uitzondering van bedrijven vallende onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50) al dan niet in combinatie met kantoren;
 - c. handelsbedrijven, kantoren en dienstverlening, met uitzondering van detailhandelsbedrijven;
 - d. bedrijven die niet vermeld zijn in de basiszoneringslijst en gehoord de inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu, naar aard en invloed op de omgeving zijn gelijk te stellen met bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2;
- 2 De gronden op de kaart aangeduid als "bedrijfsdoeleinden" zijn tevens bestemd voor:
 - a. parkeervoorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. verhardingen.
- 3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf vermeld in categorie 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten mits:
 - a. het bedrijf naar aard en invloed kan worden gelijk gesteld met de categorieën 1 en 2;
 - b. het bedrijf binnen en buiten het plangebied geen onevenredige milieubelasting oplevert;
 - c. vooraf advies is ingewonnen van de inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu

Uit de bestemmingsplanvoorschriften blijkt dat alleen vestiging van bestemmingen met een milieubelastende activiteit welke onder categorie 1 en/of 2 valt, wordt toegestaan in het bedrijfsverzamelgebouw.

3.3 Inventarisatie bedrijfsbestemmingen

In de huidige situatie is de planlocatie volledig omgeven door de bestemmingen wonen en wonen/kantoren en grenst de planlocatie aan het bedrijfsverzamelgebouw aan de Molenstraat 5 (bestemming bedrijfsdoeleinden).

Aangezien in dit centrumgebied van oorsprong een duidelijke functiemenging van wonen en bedrijfsactiviteiten heeft bestaan, kan gesteld worden dat hier sprake is van een hogere achtergrond qua bedrijfsactiviteiten. Derhalve is aannemelijk dat er geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig zijn of worden ontplooid welke een beperkende invloed zullen hebben voor de ontwikkeling van de woondoeleinden binnen het plangebied.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat direct aangrenzend aan de planlocaties reeds woningen aanwezig zijn. Gezien deze zaken is aannemelijk dat activiteiten op aangrenzende percelen geen beperkende invloeden zullen hebben voor ontwikkelingen op de planlocaties.

Uit een inventarisatie van de bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw blijkt dat er twee relevante bedrijflocaties aanwezig zijn. De overige bedrijfsactiviteiten hebben betrekking op detailhandel en kantooractiviteiten.

Op basis van de SBI codering zijn voor relevante bedrijfslocaties de richtafstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Aansluitend is bepaald de werkelijke afstand van de bedrijfslocatie tot de nieuwbouwlocatie. Voor de afstandbepaling is uitgegaan van de begrenzing van het bedrijfsgebouw of bedrijfsterrein tot de grens van het plangebied en tevens tot de geprojecteerde woningbouw (appartementgebouwen).

De resultaten van deze beoordeling zijn weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1 overzicht afstanden bedrijfslocaties op basis van gebiedstypering "rustige woonwijk"

locatie	SBI	cat.	omschrijving	richtafstand in meters*					werkelijke afstanden	
				geur	stof	geluid	gevaar	max.	Plan / woning en	woning
Molenstraat 5 ^e (Bierings Schilderwerken)	45.3	2	Opslag schildersbedrijf	0	10	30	10	30	0	> 10
Molenstraat 5a (Drukkerijk Spapans)	2222.6	2	Kleine drukkerij	10	0	30	0	30	0	> 10

 overschrijding maximale richtafstand

Uit de vergelijking tussen de maximale richtafstand met de werkelijke afstand blijkt dat bij de bedrijven sprake is van een overschrijding van de adviesafstand indien wordt uitgegaan van de gebiedstypering "rustige woonwijk". Omdat er sprake is van een "gemengd gebied" als gebiedstypering mogen de richtafstanden echter met één afstandsstap worden verkleind. De richtafstand van 10 meter wordt dan 0 meter en de richtafstand van 30 meter wordt 10 meter.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven voor de afstanden van de bedrijfslocaties op basis van de gebiedstypering gemengd gebied.

Tabel 3.2 overzicht afstanden bedrijfslocaties op basis van gebiedstypering "gemengd gebied"

locatie	SBI	cat.	omschrijving	richtafstand in meters*					werkelijke afstanden	
				geur	stof	geluid	gevaar	max.	Plan	woning
Molenstraat 5 ^e (Bierings Schilderwerken)	45.3	2	Opslag schildersbedrijf	0	0	10	0	10	0	> 10
Molenstraat 5a (Drukkerijk Spapans)	2222.6	2	Kleine drukkerij	0	0	10	0	10	0	> 10

 overschrijding maximale richtafstand

De maximale afstand wordt bij beide bedrijven bepaald door het aspect geluid. Dit aspect zal per bedrijf overwogen worden:

- Molenstraat 5^e (Bierings Schilderwerken).
Dit bedrijf heeft in het bedrijfsverzamelgebouw aan de westzijde een ruimte voor de benodigde opslag. De geluiduitstraling van het bedrijf zal met name veroorzaakt worden door aan- en afvoerbewegingen naar de bedrijfsloods. De toegangsdeur van de bedrijfsloods is op circa 7,5 meter van de plangrens gelegen. Het bedrijf zal ter plaatse van de geprojecteerde woningen, maar ook ter plaatse van de al aanwezige woningen aan de Molenstraat moeten voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. De afstand van de in- en uitrit aan de Molenstraat is korter (2 tot 3 meter) dan de afstand tot de te realiseren woningen in het plangebied (meer dan 10 meter), zodat het reëel is te veronderstellen dat de planontwikkeling geen belemmering zal zijn voor de bedrijfsvoering van het schildersbedrijf. Overigens zal met een normale erfafscheiding uitgevoerd in halfsteens met een hoogte van circa 2 meter de erfafscheiding als een geluidsscherm dienen, waardoor van enige belemmering van de bedrijfsvoering geen sprake zal zijn.
- Molenstraat 5^a (drukkerij Spapens)
Dit bedrijf heeft in het bedrijfsverzamelgebouw aan de oostzijde een ruimte voor de benodigde opslag. De geluiduitstraling van het bedrijf zal met name veroorzaakt worden door aan- en afvoerbewegingen naar het bedrijf. Deze in- en uitrit is gelegen op meer dan 20 meter van de plangrens en wordt in zijn geheel afgeschermd door het bedrijfsverzamelgebouw.
Het bedrijf zal ter plaatse van de geprojecteerde woningen, maar ook ter plaatse van de al aanwezige woningen aan de Molenstraat moeten voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. De afstand tot bestaande woningen is hierbij veel kleiner dan woning in het plangebied, waardoor van enige belemmering van de bedrijfsvoering geen sprake zal zijn.

NB

- 1 Aan de achterzijde van het plangebied zijn een tweetal airco's gesitueerd. Deze zijn feitelijk gesitueerd in het plangebied. Voor de realisering van het plangebied is het raadzaam dat deze airco's verplaatst worden (indien nog in gebruik).
- 2 Met de realisering van het plangebied zal ook het tankstation aan de Molenstraat worden verwijderd. Op deze locatie zal dan tevens woningbouw mogelijk zijn, maar zal met een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. Dit onderzoek maakt vooralsnog geen onderdeel uit van dit locatieonderzoek.

In onderstaand figuur is bovenstaande geschematiseerd weergegeven.

Figuur 3.1 Overzicht bedrijfsbeoordeling omgeving plangebied



4 SAMENVATTING EN CONCLUSIE

4.1 Samenvatting

Uit de beoordeling van het bestemmingsplan blijkt dat bedrijfsbestemmingen tot maximaal milieucategorie 2 zijn toegelaten. Op grond van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2007" geldt hiervoor een maximale richtafstand van 30 meter. Hierbij wordt uitgegaan van een "rustige woonwijk". Gelet op de omgeving, waarin zowel bedrijvigheid als wonen voorkomen, is er feitelijk sprake van een "gemengd gebied" als gebiedstypering. Hierdoor mogen de richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind. De maximale richtafstand van 30 meter wordt dan 10 meter. De afstand van het bedrijfsverzamelgebouw tot het plangebied is 0 meter (aangrenzend), maar de afstand tot de te realiseren woningen is meer dan 10 meter, waardoor woningbouw op grond van het bestemmingsplan mogelijk zal zijn in het plangebied.

4.2 Conclusie

Uit het milieukundig onderzoek blijkt dat voor de aanwezige bedrijven gelegen in het bedrijfsverzamelgebouw geen extra beperkingen ontstaan als gevolg van de realisatie van de geprojecteerde woonbestemmingen in het plangebied.