
Memo

Datum : 2 juni 2010

Bestemd voor : ing. M. van Strien (AGEL adviseurs)

Van : A.G. Visser (AGEL adviseurs)

Projectnummer : 20090554-01

**Betreft : Advies milieuzonering bedrijven ten behoeve ontwikkeling
Baardwijksestraat 78 te Waalwijk**

Algemeen

Ten behoeve van het projectplan Baardwijksestraat 78 te Waalwijk is een onderzoek ruimtelijke milieuzonering bedrijven uitgevoerd. Ter plaatse van de planlocatie (Baardwijksestraat 78) wordt ter plaatse van een nieuwe patiowoning met een enkele bouwlaag gerealiseerd. Deze patiowoning zal zodoende direct aangrenzend aan de voormalige bakkerij gerealiseerd worden.

Ruimtelijke milieuzonering

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven of (bedrijfs)activiteiten is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009'. Deze publicatie geeft (zonings)afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en gevaar gebaseerd op een gewenste omgevingskwaliteit geldend voor een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype. Aan de hand van een SBI-codering zijn voor deze thema's richtafstanden vastgesteld. Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Op basis van jurisprudentie is afwijking mogelijk mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt op basis van een milieukundig onderzoek.

Omgevingstypering

Met betrekking tot ruimtelijke milieuzonering van bedrijfsactiviteiten worden in de praktijk de richtafstanden uit de eerder genoemde VNG-publicatie vertaald naar milieuzones. Milieuzones geven gebieden aan waar bepaalde ontwikkelingen mogelijk of juist ongewenst zijn. De genoemde richtafstanden zijn in beginsel afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. 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, in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties, is weinig verstoring door verkeer. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Waalwijk, kan ten aanzien van de omgevingstypering uitgegaan worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Derhalve is voor wat betreft de ruimtelijke milieuzonering vanuit bedrijfsmatige activiteiten gerekend met de zoningsafstanden welke gelden bij dit omgevingstype.

Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan 'Woonwijken' van kracht. Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 23 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 september 2006. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk geworden.

De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming DH met aanduiding (bw), hetgeen zoveel wil zeggen als 'Detailhandel' met (als aanduiding) één bedrijfswoning toegestaan. In de gewijzigde planopzet wordt de bestemming DH met aanduiding (bw) voor het noordelijk deel van het perceel gehandhaafd. Dit maakt dan ook geen onderdeel uit van de herziening van het bestemmingsplan. Het zuidelijke deel van het perceel, waar de patiowoning wordt gerealiseerd, krijgt wel een nieuwe bestemming 'Wonen'. De regels die hiervoor gaan gelden zijn gelijk aan de bepalingen uit het thans vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken'.

Voor het noordelijke deel van het perceel wordt de 'Detailhandel' gehandhaafd. Dit betekent dat in de voormalige bakkerij op het noordelijk deel van het perceel diverse (bedrijfsmatige) activiteiten ontplooid mogen worden. Welke activiteiten ter plaatse ontplooid mogen worden is afhankelijk van hetgeen in toegelaten binnen de bestemming 'Detailhandel' conform artikel 6.1 van het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast geeft hoofdstuk 1 'Begripsbepalingen' van het vigerend bestemmingsplan een beschrijving van het begrip 'detailhandel'. Onderstaand is woordelijk de begripsomschrijving uit hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan opgenomen. Tevens is de bestemmingsomschrijving vanuit paragraaf 6.1 van het bestemmingsplan onderstaand opgenomen.

Begripsomschrijving

'Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/ of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending (anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit), daaronder mede begrepen ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover dat in verband staat met en essentieel onderdeel is van de verkoop van de goederen, zoals bijvoorbeeld onderhoud, reparatie en installatie, alsmede opslag van de te verkopen goederen'.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a gebouwen ten behoeve van:

1 detailhandelsbedrijven;

alsmede voor:

2 bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart;

met aan sub 1 ondergeschikte en niet-zelfstandige:

3 aan de detailhandelsfunctie verwante lichte horeca;

met de bij lid a behorende:

b aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen;

c tuinen, erven en terreinen;

d parkeervoorzieningen;

e groenvoorzieningen;

f wegen, straten, voet- en rijwielpaden;

g bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Op basis van de toegelaten activiteiten ter plaatse van de bestemming 'Detailhandel' kan gesteld worden dat, gezien de beperkte omvang van het aanwezige pand en het perceel, in de praktijk ter plaatse enkel kleinschalige detailhandelsactiviteiten zullen plaatsvinden. Voor wat betreft de milieucategorisering moet hierbij gedacht worden aan milieucategorie 1.

Milieuzonering bedrijven

Voor het in beeld brengen van de ruimtelijke milieuzonering van bedrijven in de nabijheid van de nieuw te bouwen woning is gebruik gemaakt van de systematiek zoals aangegeven in de eerder genoemde VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009'. Deze publicatie geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en gevaar gebaseerd op een gewenste omgevingskwaliteit geldend voor een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype. Aan de hand van een SBI-codering zijn voor deze thema's richtafstanden vastgesteld.

Deze afstanden gelden als een handreiking voor een goede ruimtelijke ordening. Op basis van jurisprudentie is afwijking mogelijk mits dit gemotiveerd en onderbouwd plaatsvindt op basis van een milieukundig onderzoek.

Het doel van het onderzoek is om op basis van een beoordeling van de milieudossiers de vergunde c.q. de gemelde bedrijfssituaties van de bedrijven in beeld te brengen en aan de hand van de onderzoeksresultaten de invloed op de ruimtelijke zonering te bepalen.

Activiteiten Baardwijksestraat 76

Op het adres Baardwijksestraat 76 is thans een snackbar gevestigd. Met betrekking tot deze snackbar en de relatie met onderhavige planontwikkeling is correspondentie met gemeente Waalwijk geweest. Ten aanzien van de beoordeling van de snackbar is door gemeente Waalwijk een briefpassage opgesteld in een schrijven d.d. 1 februari 2010 met als onderwerp 'Voorontwerp-bestemmingsplan Baardwijksestraat 78 Waalwijk'.

In respons op dit schrijven kan bijgaand bevestigd worden dat de afstand van de nieuwe woning tot de snackbar niet kleiner is ten opzichte van afstanden van bestaande burgerwoningen tot de snackbar in de huidige situatie. Zodoende kan gesteld worden dat de realisatie van de nieuwe woning geen beperkende invloeden heeft voor huidige bedrijfsvoering van de snackbar.

Anderzijds kan bevestigd worden dat ten aanzien van het afvoeren van dampen en gassen afkomstig van het bedrijfsmatig bereiden van voedingsmiddelen in de snackbar, er geen beperkingen zijn voor de ontwikkeling van de geplande woning ter plaatse van de planlocatie. Om geurhinder te voorkomen dient het emissiepunt (bovendakse uitmonding afvoerpijp afzuiging dampen en gassen) ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing te zijn gepositioneerd. Volgens het schrijven van de gemeente voldoet de pijp aan deze eis, dit zou vastgesteld zijn tijdens de meest recente (milieu)controle op 23 oktober 1998.

De nieuw te bouwen woning ligt binnen een afstand van 25 meter van het emissiepunt, echter is sprake van de ontwikkeling van een patiowoning met een enkele bouwlaag. Zodoende kan voldaan worden aan de genoemde hoogte-eis omdat de nieuwe woning duidend lager zal zijn dan reeds bestaande bebouwing rondom de snackbar. Voor wat betreft de overige milieuaspecten aangaande de snackbar kan gesteld worden dat er geen beperkingen zijn voor de ontwikkeling van de nieuwe woning gezien het feit dat het tussenliggende pand (voormalige bakkerij Baardwijksestraat 78) een buffer vormt in geval van potentiële ruimtelijke milieubelasting vanuit de snackbar.

Tevens zal de nieuwe woning geen beperkende invloeden hebben voor de huidige snackbar-activiteiten ter plaatse van de Baardwijksestraat 76.

Activiteiten Baardwijksestraat 78

Op het adres Baardwijksestraat 78 is thans een voormalige bakkerij gevestigd, maar naar verwachting zal ter plaatse van het nu niet in gebruik zijnde pand in de nabije toekomst een nieuwe activiteit worden ontplooid. Het pand is aangrenzend aan het plangebied gelegen op de noordzijde van het van oorsprong gezamenlijke perceel. Gezien het feit dat thans geen (bedrijfs)activiteiten worden ontplooid waaraan de ruimtelijke milieuzonering kan worden verbonden dient getoetst te worden aan de activiteiten welke conform het vigerend bestemmingsplan ter plaatse ontplooid mogen worden. Op het perceel zijn volgens het bestemmingsplan diverse vormen van detailhandel toegelaten. Gezien de situering van de locatie in een omgeving met voornamelijk een woonfunctie en de beperkte omvang van het aanwezige pand en het perceel, zal in de praktijk ter plaatse enkel kleinschalige detailhandelsactiviteiten worden gevestigd.

Voor wat betreft de milieucategorisering moet hierbij gedacht worden aan milieucategorie 1. In het omgevingstype rustige woonwijk wordt aan activiteiten met milieucategorie 1 een ruimtelijke milieuzonering met een maximale zoneringsafstand van 10 meter verbonden. In onderhavig geval is sprake van een aangrenzende activiteit direct ten noorden van de planlocatie. Derhalve kan in beginsel niet voldaan worden aan de zoneringsafstanden vanuit de VNG-publicatie.

Echter, in de praktijk zal naar verwachting geen sprake zijn van een beperkende invloed vanuit de toekomstige detailhandelsactiviteiten voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Bij kleinschalige detailhandel moet bijvoorbeeld gedacht worden aan een boekhandel, een kledingboetiek, een slijter of soortgelijke kleinschalige activiteiten waarbij geen sprake is van een ruimtelijke milieubelasting die niet passend is binnen een omgeving met hoofdzakelijk een woonfunctie. Daarnaast zullen de detailhandelsactiviteiten voornamelijk inpandig worden ontplooid, waarbij in geval van potentiële geluidproductie sprake is van een aanwezige buffer in de vorm van de bestaande winkelmuur en de toekomstige muur van de nieuw te bouwen woning. Gezien deze overwegingen kan gesteld worden dat een gunstig woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning gegarandeerd kan worden. Tevens zal de nieuwe woning geen beperkende invloeden hebben voor de toekomstige detailhandelsactiviteiten ter plaatse van de Baardwijksestraat 78.

Conclusie

Uit het onderzoek ruimtelijke milieuzonering bedrijven blijkt dat de in de nabijheid van het plangebied gevestigde activiteiten geen beperkende invloeden hebben voor de geplande woningontwikkeling ter plaatse van de onderhavige planlocatie. Opgemerkt dient te worden dat de richtafstanden in beginsel wordt overschreden, maar dat op basis van de feitelijke omstandigheden afwijking motiveerbaar is. Gezien deze overwegingen zijn er voor wat betreft het aspect milieuzonering bedrijven geen beperkingen aanwezig voor het waarborgen van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Daarnaast zal de nieuwe woning geen beperkende invloeden hebben voor de (huidige) bedrijfsvoeringen van de in de nabijheid gevestigde bedrijven.