



QUICKSCAN BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

VINCENTIUSSTRAAT 3-7

TE ROOSEDAAL



Omgeving



quickscan bedrijven en milieuzonering

Vincentiusstraat 3-7 te Roosendaal

Opdrachtgever	Harm Post Advies Bakenbergseweg 1-4 6814 MA Arnhem
Rapportnummer	6779.006
Versienummer	D2
Status	Eindrapportage
Datum	17 februari 2021
Vestiging	Zuid Holland Max Euwelaan 21-29 3062 MA Rotterdam 088 5001600 Rotterdam@Econsultancy.nl
Opsteller	ing. M. de Loos
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	De heer R.M.P. Bouten, MSc
Paraaf	

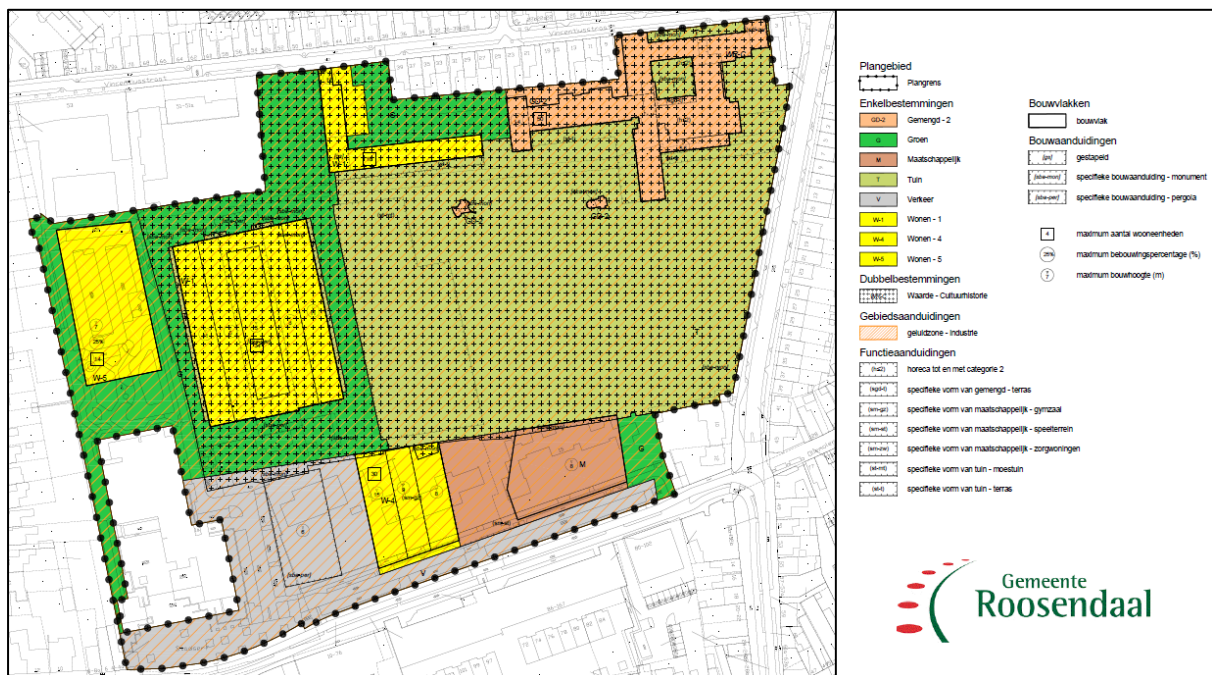
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	2
3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	3
3.1	Borchwerf.....	3
3.2	Centrum Noord	4
3.3	Binnenstad.....	6
3.4	Kalsdonk.....	6
3.5	Spoorhaven 1 ^e fase	6
4	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	7

1 INLEIDING

Econsultancy heeft in opdracht van Harm Post Advies een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging voor de herontwikkeling van het kloostercomplex Mariadal te Roosendaal. Het plan voorziet in de realisatie van woningen, zorgwoningen, horeca en een integraal kindcentrum.

Indicatief wordt onderzocht of de realisatie van het plan het woon- en leefklimaat in de omgeving niet belemmert, en of er in de directe omgeving activiteiten zijn die het plan belemmeren. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) dient hierbij als onderlegger. In figuur 1.1 is de concept-vertekening van het plan weergegeven.



Figuur 1.1 Planindeling Groot Mariadal.

Het onderzoek geeft invulling aan stap 1 van de ruimtelijke onderbouwing volgens de VNG-publicatie, bijlage 5.

2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Bij een bestemmingsplanwijziging biedt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) een handreiking voor het uitvoeren van een goede ruimtelijke onderbouwing. De publicatie geeft voor verschillende bedrijfsmatige activiteiten een richtafstand voor een aantal milieuthema's. Is de afstand tussen de geplande bedrijvigheid en woningbouw kleiner dan de richtafstand, dan is een uitgebreid onderzoek gewenst. Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de richtafstanden van bedrijvigheid rondom het plan.

De VNG-publicatie maakt voor de beoordeling onderscheid in twee gebiedstypen. Een rustige woonwijk wordt omschreven als 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. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een gemengd gebied wordt omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. De richtafstanden uit tabel 2.1 kunnen in gemengd gebied met een stap worden verlaagd.

Het plangebied zelf heeft momenteel een maatschappelijke bestemming. In de directe omgeving is sprake van een sterke functiemenging. Bovendien is het plan gelegen binnen de geluidszone van industrieterrein Borchwerf. Daarom wordt het gebied als gemengd betiteld.

Tabel 2.1 Richtafstanden per milieucategorie (gemengd gebied)

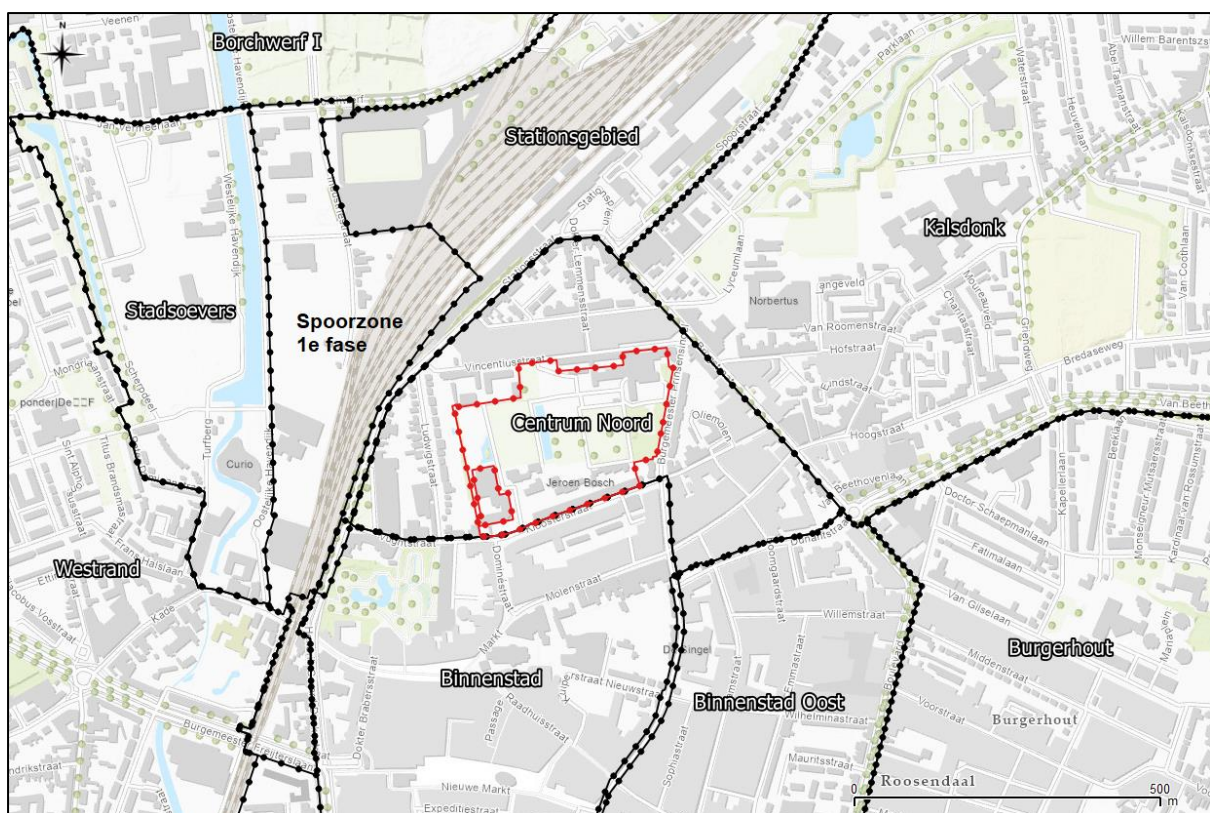
milieucategorie	richtafstand in meters
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500
5.3	700
6	1.000

3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

In de directe omgeving van het plan zijn de volgende relevante bestemmingsplannen van kracht:

- Stationsgebied;
- Borchwerf;
- Centrum Noord;
- Binnenstad;
- Kalsdonk;
- Spoorhaven 1^e fase.

In figuur 3.1 zijn de genoemde bestemmingsplannen op kaart aangeduid. Het plan Groot Mariadal (aangeduid met rood kader) is gelegen in Centrum Noord.



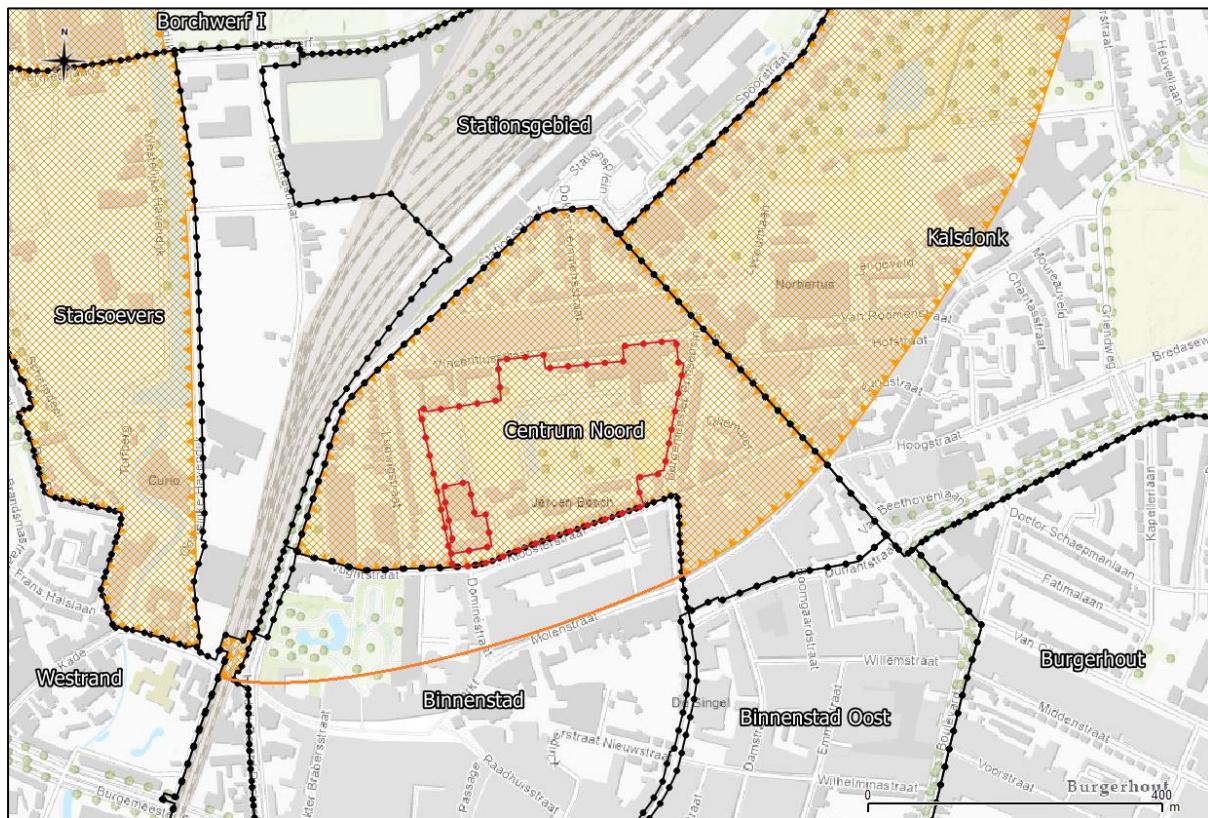
Figuur 3.1 Bestemmingsplannen omgeving Groot Mariadal

In het bestemmingsplan Stationsgebied zijn geen bedrijfsmatige activiteiten mogelijk binnen relevante afstanden tot het plan. Dit bestemmingsplan blijft daarom verder buiten beschouwing.

3.1 Borchwerf

Ten noorden en noordwesten van het stationsgebied is bestemmingsplan Borchwerf gelegen op meer dan 400 meter afstand. Industrierrein Borchwerf I / Stationsgebied is gezoneerd volgens de Wet geluidhinder. Het plan is volledig binnen de zone van het industrierrein gelegen, zoals weergegeven in figuur 3.2. Daarom kan worden gesteld dat de geluidsbelasting op woningen¹ binnen het plan als gevolg van het industrierrein ten minste 50 dB(A) bedraagt. Voor de woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld tot ten hoogste 55 dB(A).

¹ En andere geluidgevoelige bestemmingen zoals het kindcentrum.

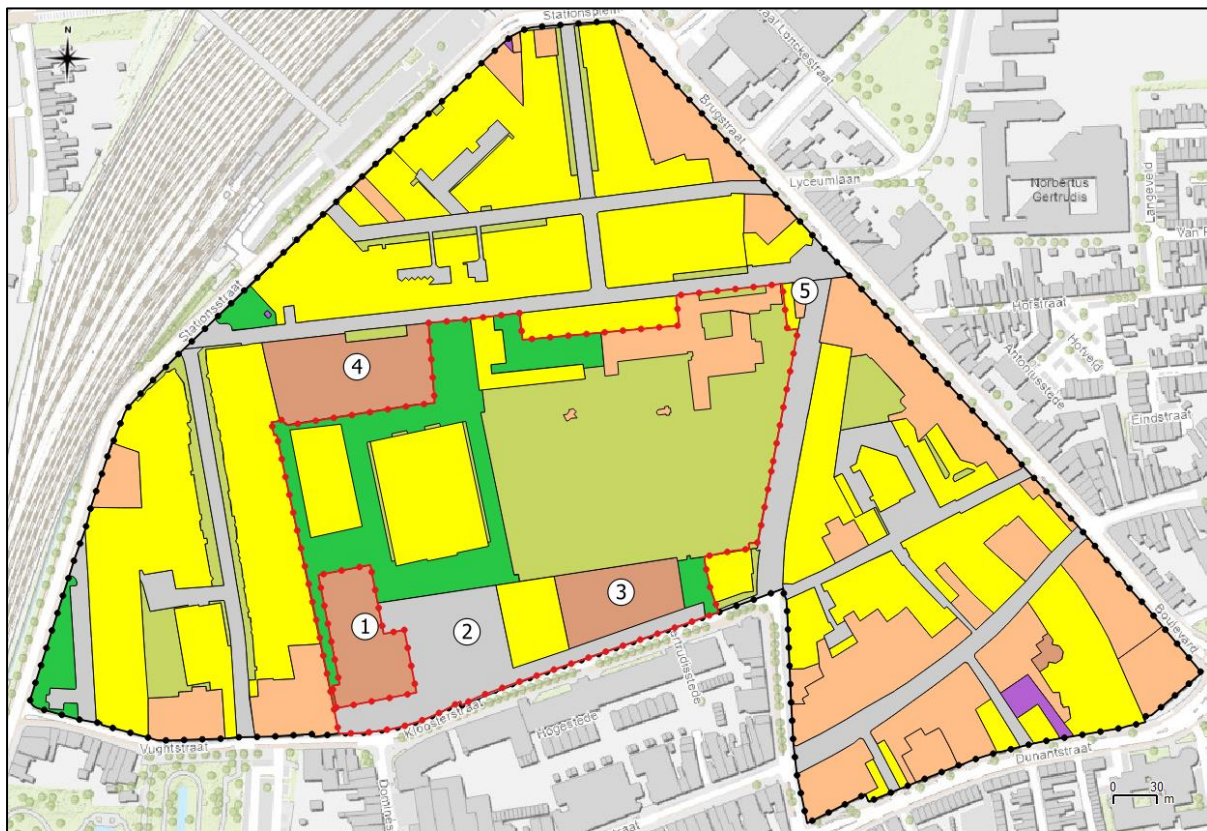


Figuur 3.2 Omvang zone Borchwerf

3.2 Centrum Noord

Het plan komt volledig binnen de grenzen van dit bestemmingsplan te liggen. In figuur 3.3 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan geprojecteerd op de verbeelding van bestemmingsplan Centrum Noord. Het plan (zie ook figuur 1.1) voorziet in de realisatie van 'horeca tot en met categorie 2'. Deze categorisering staat los van 'milieucategorie' en betreft een inschaling in drie categorieën. Onder categorie 2 vallen bedrijven zoals cafés en café-restaurants. Deze vorm van horeca valt onder milieucategorie 1 en is in een binnenstedelijke omgeving met centrumfunctie goed inpasbaar.

Het plan is gelegen in het vlak met grotendeels bestemming 'Maatschappelijk'. Na bestemmingsplanwijziging zal deze bestemming rondom het plan in stand blijven. Hierbinnen is de aanwezigheid mogelijk van onder andere kinderopvang, onderwijs, verenigingsleven en ondersteunende horeca. Hiervoor geldt een richtafstand van ten hoogste 10 meter.



Figuur 3.3 Relevante inrichtingen in bestemmingsplan Centrum Noord

Het stadskantoor van de gemeente Roosendaal (1) bevindt zich op meer dan 10 meter afstand tot geprojecteerde woningen en vormt geen belemmering. De verkeersbestemming (2) ten oosten van het stadskantoor biedt ruimte voor parkeren. De woningen direct ten oosten daarvan zijn geprojecteerd binnen de richtafstand van 10 meter. Hiervoor is nader akoestisch onderzoek gewenst.

Aan de Kloosterstraat blijft de maatschappelijke bestemming voor het kindcentrum (3) behouden, met op het westelijk deel den aanduiding 'speelsterrein'. Direct ten westen hiervan wordt een woonbestemming voorzien, met specifieke aanduiding 'maatschappelijk – gymzaal'. Uit nader (akoestisch) onderzoek moet blijken of deze functies elkaar belemmeren.

De maatschappelijke bestemming ten noordwesten van het plan (4) blijft behouden. Hier is momenteel een instelling voor jeugdzorg aanwezig. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze bestemming belemmerend is voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de zuidelijk hiervan te projecteren woonbestemming.

Op de hoek Vincentiusstraat – Burgemeester Prinsensingel (5) is een gemengde bestemming aanwezig op minder dan 10 meter afstand tot Mariadal. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot categorie 2 toegestaan, met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Momenteel is het perceel in gebruik als thuisbasis voor een autorijsschool. Dit type inrichting is het best te vatten onder de noemer 'overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)' met een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Er is daarom sprake van goede ruimtelijke ordening en een acceptabel woon- en leefklimaat.

Het plan is niet gelegen binnen overige bedrijfsmatige bestemmingen binnen het bestemmingsplan.

3.3 Binnenstad

De te projecteren woningen aan de Kloosterstraat zijn gelegen op circa 25 meter afstand tot de bestemming 'Gemengd – 2'. Aangezien direct naast deze gemengde bestemming eveneens een woonbestemming is vastgelegd, wordt geconcludeerd dat de nieuw te projecteren woonbestemming geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de gemengde bestemming. Verder zijn in bestemmingsplan Binnenstad geen bestemmingen aanwezig die van invloed zijn op Groot Mariadal

3.4 Kalsdonk

Groot Mariadal is gelegen op ten minste 50 meter afstand tot bestemmingsplan Kalsdonk. Voor bedrijven in categorie 3.2 of hoger geldt een richtafstand van ten minste 50 meter in gemengd gebied. Dergelijke bestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan niet toegestaan binnen 100 meter tot het plangebied. Op dit punt is geen nader onderzoek gewenst.

3.5 Spoorhaven 1^e fase

Van het bestemmingsplan Spoorhaven 1^e fase is wel de plankaart beschikbaar via Ruimtelijkeplannen.nl, maar niet de bijbehorende planregels. Geprojecteerde woningen binnen Groot Mariadal bevinden zich op ten minste 160 meter afstand tot het bestemmingsplan. Voor bedrijven in categorie 4.2 of hoger geldt een richtafstand van ten minste 200 meter in gemengd gebied. Het emplacement, gelegen op de kortste afstand tot Groot Mariadal, is een inrichting in categorie 4.2 en dus is het plangebied gelegen binnen de richtafstand. De inrichting beschikt over een vergunning uit 2013. Hieruit moet blijken of ter plaatse van het plan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het emplacement maakt deel uit van het in paragraaf 3.1 genoemde gezoneerd terrein.

Bedrijvigheid ten westen van het emplacement is van een lagere categorie en niet van individuele invloed op het plan.

4 SAMENVATTING EN CONCLUSIES

In opdracht van Harm Post Advies heeft Econsultancy een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd voor de bestemmingsplanwijziging van de locatie Groot Mariadal te Roosendaal. In het onderzoek zijn de bestemmingsplannen Centrum Noord, Binnenstad, Kalsdonk en Spoorhaven 1^e fase betrokken.

Onderdeel van het plan is het realiseren van 'horeca tot en met categorie 2'. Deze vorm van horeca valt onder milieucategorie 1 en is in een binnenstedelijke omgeving met centrumfunctie goed inpasbaar. Aan de Kloosterstraat blijft de maatschappelijke bestemming voor het kindcentrum behouden, met op het westelijk deel de aanduiding 'speelterrein'. Direct ten westen hiervan wordt een woonbestemming voorzien, met specifieke aanduiding 'maatschappelijk – gymzaal'. Uit nader (akoestisch) onderzoek moet blijken of deze functies elkaar belemmeren. De maatschappelijke bestemming ten noordwesten van het plan blijft behouden. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze bestemming belemmerend is voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de zuidelijk hiervan te projecteren woonbestemming.

De verkeersbestemming ten oosten van het stadskantoor biedt ruimte voor parkeren. De woningen direct ten oosten daarvan zijn geprojecteerd binnen de richtafstand van 10 meter. Hiervoor is nader akoestisch onderzoek gewenst.

Verder ligt het plan binnen de richtafstand voor het emplacement. Uit de vigerende vergunning moet blijken of ter plaatse van het plan sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het plan is gelegen binnen de geluidszone voor industrieterrein Borchwerf I / Stationsgebied. Voor geluidgevoelige bestemmingen binnen het plan zullen voor geluid hogere waarden moeten worden vastgesteld tot 55 dB(A).

Econsultancy
Rotterdam, 17 februari 2021

