

memo

aan: Gemeente Bernheze
van: SAB
kenmerk: 190254
datum: 28 mei 2021
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Kromstraat 18 te Nistelrode

Inleiding

Aan de Kromstraat 18 te Nistelrode heeft een feestorganisatiebedrijf gezeten. De bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd en het voornemen bestaat om de huidige bebouwing te slopen en op de vrijgekomen gronden zeven CPO seniorenwoningen te realiseren. Om de herontwikkeling mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze. In het kader van de te doorlopen planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect 'bedrijven en milieuzonering'. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een '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

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie ontwikkellocatie

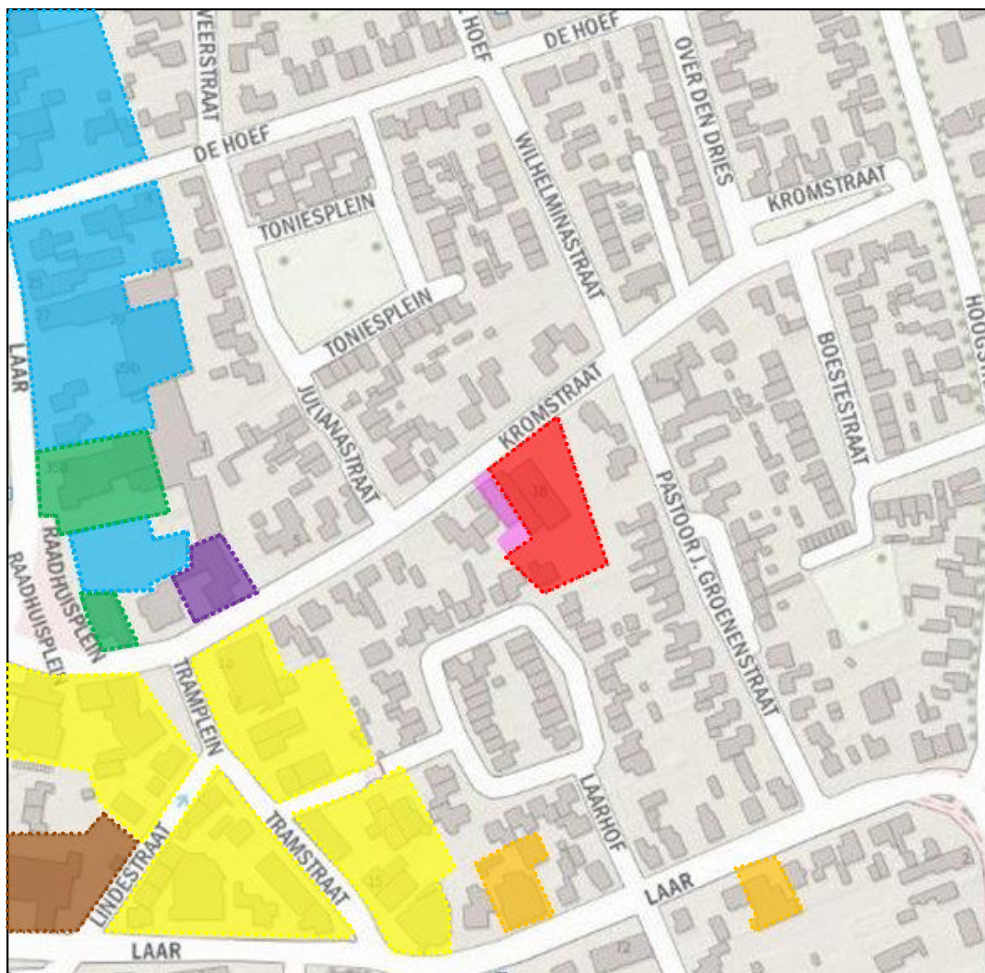
De ontwikkellocatie bevindt zich net buiten het centrum van de kern Nistelrode. Gezien de ligging in de directe omgeving van woningen is zowel feitelijk als juridisch-planologisch sprake van weinig afwisseling van functies. De omgeving is dan ook een gebied met weinig functiemenging en kan daarom getypeerd worden als een 'rustige woonwijk'.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van woningen. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing noodzakelijk is.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (globaal in rood weergegeven) (bron: pdokviewer.nl)

Detailhandel (lichtpaars)

Direct grenzend aan het perceel is een perceel waarop een winkel zich kan bevinden. Het is bestemd als detailhandel zijnde een categorie 1-bedrijf met een richtafstand van 10 meter. De

afstand van de perceelgrens tot aan de eerste woning bedraagt 10 meter. De volgende twee woningen liggen op circa 1 meter van de gevel van de kavel/winkel.



Formeel dient nader onderzoek verricht te worden. Echter op dit moment is het pand leegstaand. Indien op de locatie een winkel gevestigd zal worden, dan zullen de geluid makende activiteiten aan de voorzijde van het pand, aan de wegzijde plaatsvinden. Dit zullen in het bijzonder een vrachtwagen zijn (laden en lossen van goederen) en personenauto's van klanten van de winkel. Deze activiteiten zullen op de openbare weg plaatsvinden. Hieruit wordt geconcludeerd dat er bij een heropening van de winkel geen relevante hinder naar de omliggende en de nieuwe woningen zal optreden. Een nadere beschouwing is niet noodzakelijk.

Bedrijf (donkerpaars)

Ten westen van de ontwikkellocatie bevinden zich gronden met de bestemming 'Bedrijf', in combinatie met de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 1' en 'bedrijfswoning (Kromstraat 3)'. Op de locatie mogen alleen bedrijven tot en met categorie 1 gevestigd worden. De bijbehorende richtafstand bedraagt 10 meter. De afstand tot het bedrijf en de nieuwe woningen bedraagt ruim 130 meter. Er is geen overlap met richtafstand en het plangebied. Er wordt voldaan aan de richtafstand, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Centrum - 2 (geel)

Ten zuidwesten van de ontwikkellocatie bevinden zich vier clusters gronden met de bestemming 'Centrum - 2', al dan niet met de aanduidingen 'ambachtelijk bedrijf', 'detailhandel', 'garagebedrijf' en 'horeca'. Ter plaatse zijn de volgende functies toegestaan: wonen op de verdieping, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel ter plaatse van de aanduiding, horeca ter plaatse van de aanduiding, een garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding publiekverzorgende ambacht en bijbehorende voorzieningen. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van de geldende beheersverordening dient daarmee uitgegaan te worden van een brandweerkazerne, welke mogelijk wordt gemaakt door de functie 'maatschappelijke voorzieningen' (milieucategorie 3.1). Voor een brandweerkazerne geldt een maximale richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de hinderveroorzakende cluster van gronden minimaal 90 meter bedraagt, wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de beheersverordening en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Detailhandel (oranje)

Ten zuiden van de ontwikkellocatie zijn twee clusters gronden gesitueerd met de bestemming 'Detailhandel' (Laar 63B en Laar 80A). Het geldende bestemmingsplan maakt ter plaatse detailhandel mogelijk, wat als volgt wordt gedefinieerd: 'het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit'. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een supermarkt (milieucategorie 2), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 30 meter in een rustige woonwijk. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de hinderveroorzakende functies minimaal 100 meter bedraagt wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Centrum - 1 (blauw)

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie zijn verschillende percelen gesitueerd met de bestemming 'Centrum - 1', zonder verdere aanduiding(en). Deze gronden kennen twee geldende plannen. De beheersverordening 'Centrum Nistelrode' kent de meest uitgebreide mogelijkheden en geldt daarmee als worstcasereferentie. Ter plaatse zijn de volgende functies toegestaan: wonen op de verdieping, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel en bijbehorende voorzieningen. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van de geldende beheersverordening dient daarmee uitgegaan te worden van een brandweerkazerne, welke mogelijk wordt gemaakt door de functie 'maatschappelijke voorzieningen' (milieucategorie 3.1). Voor een brandweerkazerne geldt een maximale richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de hinderveroorzakende cluster van gronden minimaal 130 meter bedraagt, wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de beheersverordening/het bestemmingsplan en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Horeca (groen)

Ten westen van de ontwikkellocatie zijn twee percelen gesitueerd met de bestemming 'Horeca' (Raadhuisplein 7 en Laar 35). Voor de twee percelen gelden verschillende juridisch-

planologische kaders. De beheersverordening 'Centrum Nistelrode' kent de grootste mogelijkheden en dient daarmee als worstcasereferentie. Ter plaatse maakt de bestemming 'Horeca' het volgende mogelijk: 'een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie; de volgende categorieën worden onderscheiden:

- lichte horeca: een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- middelzware horeca: een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren worden verstrekt, al dan niet voor gebruik ter plaatse, zoals een café, dansschool, bezorg- en afhaalrestaurant, shoarma/grillroom en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;
- zware horeca: een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonduren en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.'

Uitgaande van de maximale mogelijkheden van de beheersverordening dient uitgegaan te worden van zware horeca, bijvoorbeeld bowlingcentra (milieucategorie 3.1). Voor een dergelijke functie geldt een maximale richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de hinderveroorzakende gronden minimaal 165 meter bedraagt wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de verordening en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Maatschappelijk (bruin)

Ten zuidwesten van de ontwikkellocatie zijn gronden gesitueerd met de bestemming 'Maatschappelijk (Laar 47)'. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke en bijbehorende voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn in de geldende beheersverordening gedefinieerd als: culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Uitgaande van de maximale mogelijkheden dient rekening gehouden te worden met een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 50 meter in een rustige woonwijk. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de maatschappelijke gronden circa 200 meter bedraagt wordt ruimschoots voldaan aan de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat juridisch-planologisch gezien bij alle omliggende gronden/functies aan de richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. Voor al deze gronden/functies geldt daarom dat deze omliggende gronden/functies niet worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en dat ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed

woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarmee niet noodzakelijk. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.