

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

MARKT-KAPITTELHOF SINT-OEDENRODE

Opdrachtgever:

BRO

Projectnr:

WND073-0002

Datum:

7 mei 2020

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

MARKT-KAPITTELHOF SINT-OEDENRODE

Opdrachtgever:	BRO
Projectnr:	WND073-0002
Rapportnr:	20200507-WND173-RAP-BMZ 3.0
Status:	Concept
Datum:	7 mei 2020

Opsteller:
B. Deckers-Simon

Verificatie:
P. Kerckhoffs

Validatie:
P. Kerckhoffs

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	7
2	SITUATIE	9
2.1	Situering	9
3	BEOORDELING	11
3.1	Bedrijven en milieuzonering	11
3.2	Omgevingstype en milieucategorie	12
3.3	Richtafstanden vanuit de omgeving.....	13
3.4	Nadere beschouwing aangrenzende functies.....	13
4	CONCLUSIE.....	15

1 INLEIDING

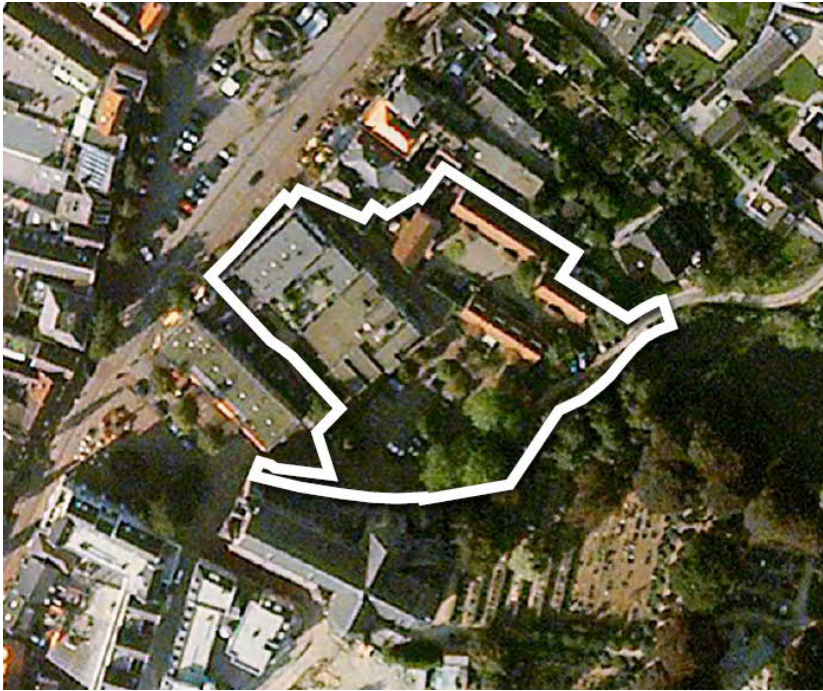
In opdracht van BRO is een beoordeling uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van een plan aan de Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode in de gemeente Meierijstad. Binnen het plangebied worden woningen en bedrijvigheid gerealiseerd.

Op basis van de richtlijn 'bedrijven en milieuzonering' wordt in deze quick-scan beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. Indien niet voldaan wordt aan de richtafstanden wordt aangegeven voor welke delen van het plan niet wordt voldaan en voor welke milieuaspecten. Tot slot zal in dat geval ook worden aangegeven voor welke delen vervolgonderzoek noodzakelijk is om te bepalen of en onder welke voorwaarden inpassing van het plan is te realiseren.

2 SITUATIE

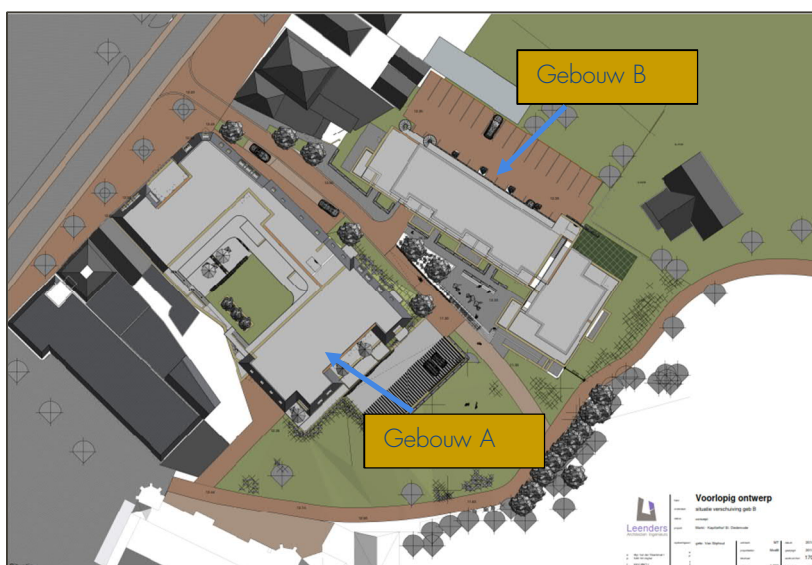
2.1 Situering

Het plangebied is gelegen in het centrum van Sint-Oedenrode tussen de Markt, de kerk en de begraafplaats. De omgeving van het plangebied bestaat uit winkels, horeca en woonbestemmingen. Onderstaand is de globale ligging van het plangebied (in de huidige situatie) weergegeven.



Afbeelding 1 Globale ligging plangebied

In afbeelding 2 is het voorlopig ontwerp van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2 Invulling plangebied

3 BEOORDELING

3.1 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" (versie 2009), geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van diverse bedrijfsactiviteiten. Tevens geeft deze publicatie richtafstanden voor het ontwikkelen van bedrijfsactiviteiten in relatie tot het lokale omgevingstype. De publicatie is een hulpmiddel bij de ruimtelijke inpassing van plannen en vormt op basis van vaste jurisprudentie een goed vertrekpunt voor deze beoordeling.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied". Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. De te onderscheiden omgevingstypen worden onderstaand nader getypeerd.

Rustige woonwijk en een 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 en 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 stille gebied of een natuurgebied."

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 lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

In de tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen zoals deze in de VNG publicatie worden geadviseerd.

Tabel 1 Richtafstanden conform VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten; geur, stof, geluid en gevaar, bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie, wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

3.2 Omgevingstype en milieucategorie

De omgeving van de locatie betreft het centrum van Sint-Oedenrode hetgeen in de huidige situatie wordt gekenmerkt door woonfuncties, kantoorfuncties, detailhandel en horeca. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een begraafplaats. In het bestemmingsplan¹ is de omgeving bestemd als 'Centrum 1', 'Centrum 2' en Maatschappelijk (begraafplaats).

Op basis van de omliggende bestemmingen kan het plangebied als een gemengd gebied worden getypeerd.

Het plan voorziet in zowel een woonbestemming en een bedrijfsbestemming (passend binnen "Centrum-1"). In de regels is voor Centrum-1 de volgende bestemmingsomschrijving opgenomen:

De voor '[Centrum - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grondlaag ter plaatse van de aanduiding 'centrum';*
- b. winkelondersteunende kantoren en dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag ter plaatse van de aanduiding 'centrum';*
- c. wonen in gestapelde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis met inachtneming van het bepaalde in artikel [11.1](#) en [11.2](#);*
- d. bedrijven en bedrijfsactiviteiten, uitsluitend op de begane grondlaag ter plaatse van de aanduiding 'centrum' en voor zover deze voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende [Lijst van Bedrijven](#), met dien verstande dat:*
 - 1. de bedrijfsactiviteit zoveel mogelijk ten dienste staat van, en afgestemd is op een rechtstreeks contact met het publiek;*
 - 2. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend op de begane grondlaag mogen worden uitgeoefend;*
 - 3. geluidszoneringsplichtige inrichtingen en de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG) niet zijn toegestaan;*
- e. horeca, uitsluitend op de begane grondlaag ter plaatse van de aanduiding 'centrum' en met uitzondering van een hotel, een nachtclub, dancing (discotheek), casino, snookercentrum en automatenhal;*
- f. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend op de begane grondlaag ter plaatse van de aanduiding 'centrum';*
- g. bovengrondse parkeervoorzieningen en een ondergrondse parkeergarage;*
- h. groenvoorzieningen;*
- i. nutsvoorzieningen;*
- j. tuinen en erven;*
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
- l. verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeervoorzieningen, in- en uitritten erven en brandgangen.*

In deze quick-scan worden de richtafstanden vanuit de omgeving (t.b.v. de realisatie van de woonbestemming binnen het plangebied) beschouwd.

De mogelijke bedrijvigheid binnen het plangebied is uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag, waarbij sprake is van bovenwoningen. Bij de realisatie van het plan moet worden voldaan aan het Bouwbesluit. De bedrijvigheid binnen het plan wordt hierdoor reeds begrensd in haar belasting naar de omgeving, waardoor deze niet kan reiken tot buiten het plangebied.

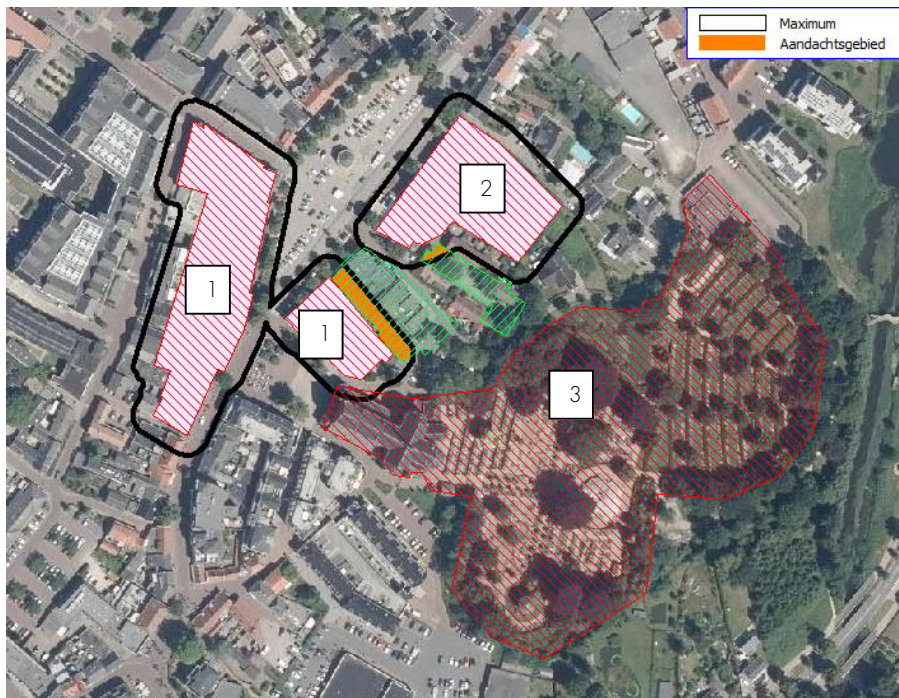
¹ Centrum, herziening 2013

3.3 Richtafstanden vanuit de omgeving

Op basis van het vigerende bestemmingsplan gelden in de omgeving van het plangebied vier bestemmingen, te weten:

- Wonen;
- Maatschappelijk, functieaanduiding begraafplaats;
- Centrum 1;
- Centrum 2.

In afbeelding 3 zijn de bestemmingen (m.u.v. Wonen) in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3 Richtafstanden ten opzichte van bouwvlakken binnen plangebied

Aan de rood gearceerde gebieden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende functies toegekend:

- 1: Centrum 1: detailhandel, kantoren, horeca, bedrijven met max. milieucategorie 2, wonen;
- 2: Centrum 2: horeca, detailhandel, bedrijven met max. milieucategorie 2, wonen;
- 3: Maatschappelijk, functieaanduiding begraafplaats. Voor deze functie is een maximaal mogelijke milieucategorie 1 gehanteerd;

De blauw gearceerde gebieden zijn de woonbestemmingen binnen het plangebied. De zwarte lijnen zijn de richtafstanden, rekening houdend met de milieucategorie in een gemengd gebied (richtafstand verminderd met 1 stap). Uit afbeelding 3 blijkt dat de richtafstanden van de omliggende functies deels tot over de woonbestemmingen binnen het plangebied reiken. Hierdoor is niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding.

3.4 Nadere beschouwing aangrenzende functies

Ten noorden van het plangebied zijn functies toegestaan binnen de bestemming "centrum 2". Uitgaande van een maximale milieucategorie 2 geldt voor een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Uit afbeelding 3 blijkt dat de richtafstand van 10 meter aan deze zijde van het plangebied net reikt tot aan de bebouwing.

Ten zuidwesten van het plangebied zijn functies toegestaan binnen de bestemming "centrum 1". Uitgaande van een maximale milieucategorie 2 geldt ook hier een richtafstand van 10 meter. Uit afbeelding 3 blijkt dat aan

deze zijde van het plangebied de bebouwing tot aan de plangrens is geprojecteerd. De richtafstand reikt hier derhalve tot over de geprojecteerde bebouwing.

In afbeelding 3 is de situatie weergegeven waarbij uitgegaan is van de maximaal planologische invulling voor de omliggende bestemmingen (milieucategorie 2). In de feitelijke situatie is op deze locaties sprake van horeca (cafetaria en cafés). In de VNG-brochure wordt voor gebieden met functiemenging een andere categorie-indeling toegepast. Activiteiten voor gebieden met functiemenging worden ingedeeld in categorieën A, B, of C. Cafetaria's, cafés en bars zijn ingedeeld in categorie A. De betekenis voor de toelaatbaarheid van categorie A is als volgt:

Categorie A: *Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.*

Uit het bovenstaande volgt dat de geprojecteerde woonbebouwing binnen het plangebied past binnen de kaders van de VNG-brochure waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Naast het aspect van een goede ruimtelijke ordening dient tevens te worden bepaald of de bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt als gevolg van de planontwikkeling.

Daarnaast is bij een cafetaria en een eetcafé het aspect geur van belang. Cafetaria's en (eet)cafés vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ter voorkoming danwel beperken van geurhinder schrijft het Activiteitenbesluit milieubeheer voor *dat afgezogen dampen en gassen van het bereiden van voedingsmiddelen naar de buitenlucht worden geëmitteerd:*

- *ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing of;*
- *geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.*

Afhankelijk van de installatie voor de afvoer van afgassen die bij het cafetaria en de (eet)cafés aanwezig is, kan de ontwikkeling van het plan mogelijk een belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van het cafetaria/(eet)café.

Indien bij het cafetaria sprake is van een ontgeuringsinstallatie vormt de planontwikkeling geen belemmering.

Indien sprake is van een uitmonding die 2 meter boven de hoogste daklijn emitteert, zou dit een knelpunt kunnen opleveren nu de daklijn van de nieuwbouw hoger is dan de reeds aanwezige bebouwing binnen een straal van 25 meter rondom het emissiepunt. Om dan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen zou de afvoerpijp moeten worden verhoogd of zou moeten worden overgestapt naar een ontgeuringsinstallatie. Gelet op de hoogte van de geplande nieuwbouw zal het verhogen van de afvoerpijp niet wenselijk zijn.

Als voor de emissie van de afgezogen dampen van de voedselbereiding wordt voldaan aan één van beide mogelijkheden heeft het bedrijf voldoende maatregelen genomen ter voorkoming danwel beperking van geurhinder.

4 CONCLUSIE

In opdracht van BRO is een beoordeling uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van een plan aan de Markt-Kapittelhof te Sint-Oedenrode in de gemeente Meierijstad. Binnen het plangebied worden woningen en bedrijvigheid gerealiseerd.

Middels de uitgevoerde beoordeling is inzichtelijk gemaakt met welke richtafstanden bij de invulling van het plan rekening moet worden gehouden. Binnen het plangebied wordt bedrijvigheid en wonen mogelijk gemaakt. Op basis van de functies in de omgeving is sprake van een gemengd gebied.

Het plangebied bevindt zich deels binnen de richtafstanden van de omliggende functies. Uitgaande van de maximaal planologische mogelijkheden van de omliggende bestemmingen reiken de richtafstanden aan de noordzijde van het plangebied tot aan de geprojecteerde woonbebouwing. Aan de zuidwestzijde reikt de richtafstand tot over de grens van het plangebied en tevens tot over de geprojecteerde woonbebouwing. In de maximaal planologische situatie is derhalve niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding en daardoor een goed woon- en leefklimaat.

In de feitelijke situatie, waarbij uitsluitend bedrijven in categorie A van bijlage 4 van de VNG-brochure aanwezig zijn, geldt dat de bedrijven zodanig weinig milieubelastend zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Geconcludeerd wordt dat in de feitelijke situatie, waarbij wordt uitgegaan van de daadwerkelijk aanwezige functies, op basis van de VNG-publicatie, sprake is van een goede ruimtelijke ordening en daarmee een goed woon- en leefklimaat binnen de woonbestemmingen van het plangebied.

Voor het aspect geur dient wel rekening te worden gehouden met het feit dat de inrichtingen in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt. Mogelijk dient hiervoor het emissiepunt van afgassen van de bereiding van voedingsmiddelen worden verhoogd, danwel een ontgeuringsinstallatie worden aangelegd.