

Notitie

Datum:	21 juni 2019	Project:	Bestemmingsplan Brabantpark, Tuinen van Genta
Uw kenmerk:	-	Locatie:	Breda
Ons kenmerk:	V074378ab.197LAAX.jwi	Betreft:	Bedrijven en milieuzonering
Versie:	01_001		

1 Inleiding

1.1 Planvoornemen

Ten behoeve van de realisatie van 190 woningen in Breda wordt het bestemmingsplan Brabantpark, Tuinen van Genta opgesteld. Het plangebied betreft het gebied dat omsloten wordt door de Teteringsedijk, de Doornboslaan, de spoorlijn en de Kapittelweg/Goeseelsstraat. Zie figuur 1.1 en 1.2.



Figuur 1.1
Plangebied in rood aangegeven



Figuur 1.2

Globale indeling plangebied

In de huidige situatie is de locatie grotendeels onbebouwd. Aan de westzijde van het plangebied, aan de Teteringsedijk 87-89, staat een gebouw met gemengde functies. Ter plaatse van dit gebouw zijn ook woningen voorzien. Het plangebied krijgt een woonbestemming, waarin maximaal 190 woningen gerealiseerd.

Het plangebied grenst aan de noordoostzijde aan een bedrijventerrein. In de omgeving van het plangebied liggen daarom veel verschillende bedrijven. Het realiseren van de woningen kan als consequentie hebben dat de bedrijven in de omgeving in hun activiteiten worden beperkt. Deze notitie is opgesteld om, op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), om een beeld te krijgen van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

1.2 Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is vastgelegd waar bepaalde bedrijfsactiviteiten plaats mogen vinden om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen ter plaatse van woningen en om bedrijven niet te beperken in hun bedrijfsactiviteiten. Voor het plangebied van de voorgenomen woongebouw is het bestemmingsplan 'Brabantpark' (vastgesteld op 6 februari 2013) relevant. Een uitsnede van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.3.

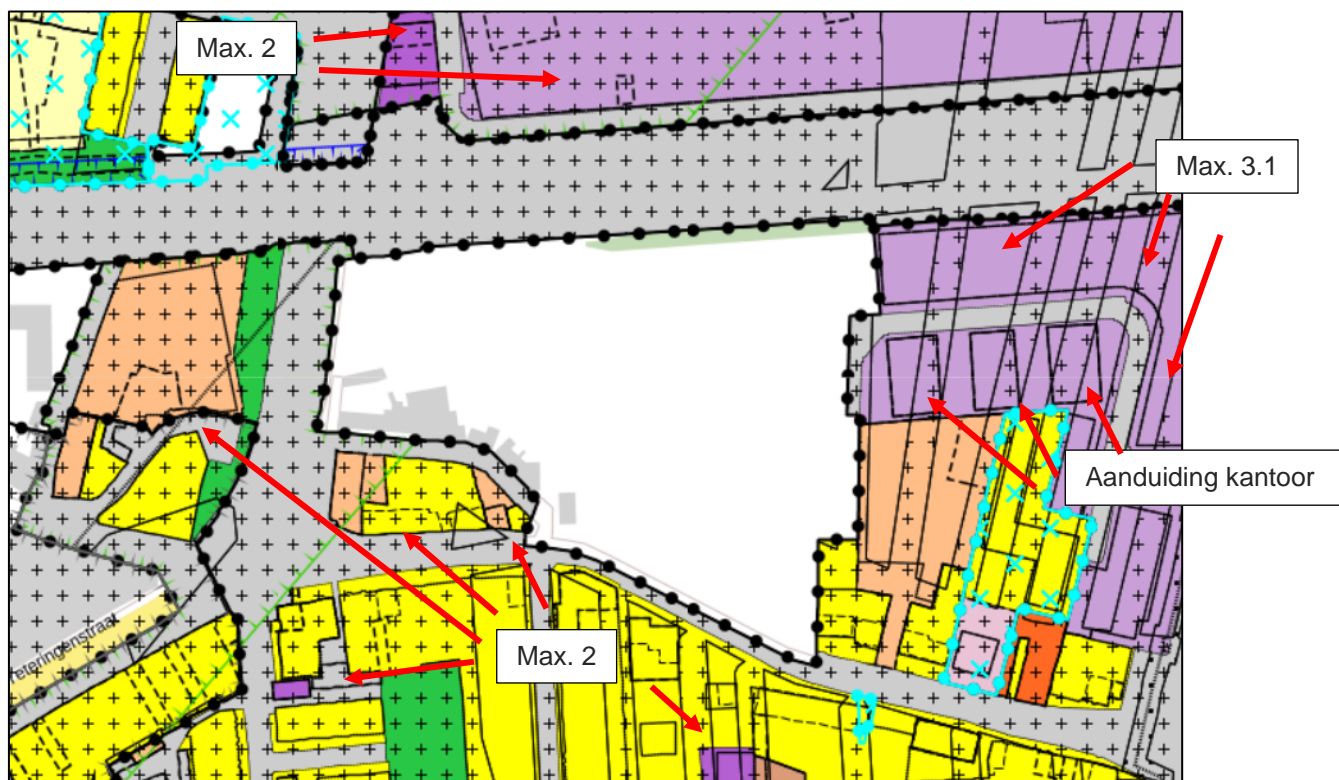
In het bestemmingsplan 'Brabantpark' liggen enkele relevante bedrijfsbestemmingen.

- De gronden op het bedrijventerrein aan de Goeseelsstraat hebben de bestemming 'bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan.
- Op de percelen aan de zuidzijde van de Goeseelsstraat (direct grenzend aan de voorgenomen woonbestemming) is de aanduiding 'kantoor' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan, en tevens zelfstandige kantoren en dienstverlening met een bvo van maximaal 260 m².
- Ten zuiden van het plangebied (de Teteringsedijk 58 en naast de Loopschansstraat 9) bevinden zich enkele percelen met de bestemming 'bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.
- Langs de Teteringsedijk en Doornboslaan bevinden zich verder enkele percelen met de bestemming 'gemengd'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.

In het bestemmingsplan 'Linie – Doorbos' (aan de noordzijde van het spoor) ligt verder nog een bedrijventerrein met de bestemming 'bedrijventerrein' en een perceel met de bestemming 'bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.

Voor de gronden aan de Teteringsedijk 67 is in 2016 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld die de ontwikkeling van woningbouw toestaat. Tussen het plangebied aan de Teteringsedijk 67 en het voorgenomen plangebied ligt een stuk grond met de bestemming 'gemengd', waarbinnen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2. Deze grond krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming, en wordt daarom niet in dit onderzoek meegenomen.

Op figuur 1.3 is weergegeven welke milieucategorie is toegestaan en waar de aanduiding 'kantoor' van toepassing is.



Figuur 1.3

Uitsnede bestemmingsplannen in de omgeving met daarop aangegeven de toegestane milieucategorieën

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de relevante bedrijven in de omgeving in beeld gebracht. In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste conclusies samengevat.

2 Milieuzonering

2.1 Doel milieuzonering

Bij ruimtelijke plannen dient een afweging gemaakt te worden tussen de belangen van bedrijven en bewoners. Die belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Bedrijven hebben (milieu)ruimte nodig om te kunnen functioneren. Bewoners hebben belang bij het voorkomen van hinder. Voor de afweging tussen deze belangen is milieuzonering een hulpmiddel. Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen). Het doel hiervan is om milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) zoveel mogelijk te voorkomen. Tegelijkertijd geeft milieuzonering aan bedrijven zekerheid over de (milieu)-ruimte die het bedrijf heeft.

2.2 Handreiking VNG

Voor milieuzonering wordt landelijk gebruikgemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', editie 2009. In deze handreiking is een lijst met richtafstanden opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten milieubelastende activiteiten aangegeven welke richtafstanden bij voorkeur aangehouden moeten worden tot milieugevoelige objecten. In de zogeheten Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

De VNG-handreiking hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied.

- Een rustige woonwijk/buitengebied is een gebied dat 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 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.

De richtafstanden zoals die worden gegeven in bijlage I van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk/rustig buitengebied. In de handreiking wordt gesteld dat deze richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Zie onderstaande tabel voor de richtafstanden.

Tabel 2.1

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

De bovengenoemde richtafstanden voor een rustige woonwijk en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding. Binnen gebieden waar functiemenging is, bijvoorbeeld in een centrumgebied met veel winkels en voorzieningen, is er sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstanden van elkaar gesitueerd zijn. De richtafstanden uit tabel 4.2 zijn dan niet meer toepasbaar. In dat geval wordt er middels categorieën aangegeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn:

- Categorie A activiteiten zijn toegestaan aanpandig aan woningen;
- Categorie B activiteiten zijn toegestaan aanpandig aan woningen indien ze bouwkundig van elkaar afgescheiden zijn;
- Categorie C activiteiten zijn alleen toegestaan indien ze gesitueerd zijn aan een hoofdweg.

2.3 Omgevingstype

Het plangebied ligt op een locatie waar een verscheidenheid aan functies voorkomt. Ten noorden van het plangebied ligt een spoorlijn en een bedrijventerrein. Direct ten noordoosten van het plangebied ligt een bedrijventerrein, waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Langs de west-, zuid- en oostzijde van het plangebied liggen de Doornboslaan, Teteringsedijk en de Kapittelweg. Vooral de Doornboslaan en Kapittelweg zijn belangrijke verbindingswegen tussen het Stationsgebied en Brabantpark met de wijken gelegen in het noordelijk deel van Breda.

De combinatie van deze functies, en vooral ook de dichtbij gelegen spoorlijn en ontsluitingswegen, maakt dat het plangebied wordt aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstanden kunnen

daarmee, waar nodig, met één afstandsstap worden verminderd. Het gebiedstype 'gemengd gebied' is als uitgangspunt gebruikt voor de inhoudelijke beoordeling.

3 Milieuhinder veroorzakende functies in de omgeving

3.1 Onderzoeksgebied

Om te bepalen of de nieuwe woningen geen nadelige invloed hebben op de bedrijfsvoering van aanwezige bedrijven in de omgeving zijn relevante bedrijven in beeld gebracht. Als uitgangspunt voor het onderzochte gebied is een afstand aangehouden van 50 meter om het plangebied. De 50 meter volgt uit de systematiek van de VNG-brochure. Het bestemmingsplan 'Brabantpark' staat in de omgeving van het plangebied bedrijven toe tot maximaal milieucategorie 3.1. Daarbij hoort een richtafstand van 50 meter. Er kan dus van uitgegaan worden dat bedrijven die verder dan 50 meter liggen van het plangebied niet voor milieuhinder zorgen ter plaatse van de voorgenomen woningen.

Als gevolg hiervan is besloten de bedrijfsbestemmingen en gemengde bestemmingen ten zuiden van de Teteringsedijk, ten westen van de Doornboslaan en ten noorden van het spoor niet zijn meegenomen in dit onderzoek. Ter plaatse van deze bestemmingen is maximaal milieucategorie 2 toegestaan, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Deze locaties liggen allemaal op een afstand van minimaal 70 meter van het plangebied, waarmee kan worden aangenomen dat ze geen hinder veroorzaken voor de voorgenomen woningen. Gezien de grote afstand naar het voorgenomen woongebied zouden er op de hiervoor genoemde locaties in theorie bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 (richtafstand van 50 meter) plaats kunnen vinden, en nog steeds buiten de richtafstanden van het voorgenomen woongebied liggen. Dit scenario is overigens niet te verwachten, aangezien de genoemde bedrijfsbestemmingen veelal reeds ingesloten liggen door woningen; een hogere milieucategorie dan 2 is dan in principe niet haalbaar zonder dat er maatregelen getroffen worden om milieubelasting op de omgeving (zoals geluid, geur, stof en veiligheid) te verminderen.

De spoorlijn die direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied ligt maakt onderdeel uit van een spoorwegemplacement waarvoor in 2013 een omgevingsvergunning verleend is aan ProRail, en die ambtshalve is aangevuld in 2017. Deze vergunning wordt verder behandeld in paragraaf 3.5.

Verder is er geen reden om aan te nemen dat de bedrijven die ten noorden van het spoor liggen meer hinder veroorzaken dan het treinverkeer zelf, temeer omdat op dit bedrijventerrein maximaal milieucategorie 2 is toegestaan en aan de noordzijde daarvan op veel kortere afstand reeds woningen gelegen zijn (aan de Koele Mei, op ca. 23 meter).

Dat betekent dat het onderzoeksgebied uitsluitend het gebied betreft ten oosten van het plangebied, en dan met name het bedrijventerrein aan de Goeseelsstraat, en de spoorlijn.

3.2 Bedrijven

In tabel 3.1 zijn alle bedrijven, voor zover bekend, in het onderzoeksgebied weergegeven. In de eerste kolom is de naam van het bedrijf gegeven. In de tweede kolom is het adres aangegeven. De derde kolom geeft aan wat voor soort bedrijf het is volgens de VNG-omschrijving. In de vierde kolom is de bijbehorende milieucategorie weergegeven met de aan te houden richtafstand conform de VNG-systematiek. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid om de

richtafstand met één afstandstap te verminderen als gevolg van de classificatie 'gemengd gebied'. De vijfde kolom geeft de werkelijke afstand van het bedrijf tot het plangebied weer. In de zesde kolom is aangegeven of er een knelpunt is tussen de richtafstanden de werkelijke afstand. In bijlage I zijn de bedrijven in kaartvorm weergegeven.

Tabel 3.1

Overzicht bedrijven in de omgeving

Bedrijf	Adres	VNG-omschrijving (SBI-code 2008)	Categorie	Afstand ca.	Knelpunt?
ETW Breda B.V.	Goeseelsstraat 32	Elektrotechnische industrie n.e.g. (293)	2 (30 meter)	57 m	Nee
Gemalto Thales Group	Goeseelsstraat 34	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d. (62)	1 (10 meter)	57 m	Nee
Begaaijers Night Service	Goeseelsstraat 35	Supermarkten, warenhuizen (471)	1 (10 meter)	86 m	Nee
GrandCruStore	Goeseelsstraat 36c	Groothandel in dranken (4634)	2 (30 meter)	78 m	Nee
Cocon Beveiliging	Goeseelsstraat 29	Beveiligingsbedrijf, vergelijkbaar met overige zakelijke dienstverlening (63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82)	1 (10 meter)	3 m	Ja
JvH Car Service	Goeseelsstraat 22	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (451, 452, 454)	2 (30 meter)	3 m	Ja
Crew Solutions BV	Goeseelsstraat 20	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82)	1 (10 meter)	13 m	Nee
123 Goedkope Zonnebrillen	Goeseelsstraat 18	Postorderbedrijven (4791)	3.1 (50 meter)	33 m	Ja
The Rose and Barrel	Goeseelsstraat 17	Postorderbedrijven (4791)	3.1 (50 meter)	33 m	Ja
BioscienZ	Goeseelsstraat 10	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk (721)	2 (30 meter)	41 m	Nee
OnzeBioSlager	Goeseelsstraat 13	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken (4722, 4723)	1 (10 meter)	25 m	Nee
Wout Monseurs kantoormeubelen	Goeseelsstraat 37	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. (466, 469)	2 (30 meter)	66 m	Nee
Allinco systems	Goeseelsstraat 5	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d. (62)	1 (10 meter)	30 m	Nee
Electro Calorique Systems BV	Goeseelsstraat 1	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. (466, 469)	2 (30 meter)	66 m	Nee
KwikFit	Goeseelsstraat 3	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (451, 452, 454)	2 (30 meter)	55 m	Nee
Neggers Table Design	Teteringsedijk 79	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82)	1 (10 meter)	0 m	Ja
Jeugdcircus Woenzini	Teteringsedijk 87	Kan ingedeeld worden in verschillende categorieën: Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen (9004), Muziek- en balletscholen (8552), Dansscholen (85521)	2 (30 meter)	10 m	Ja
Moskee Somalische Stichting Breda	Teteringsedijk 89f	Kerkgebouwen e.d. (9491)	2 (30 meter)	0	Ja
StadHuis Breda	Teteringsedijk 97	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren (63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82)	1 (10 meter)	0 m	Ja
Cafetaria 't Record	Teteringsedijk 99	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. (561)	1 (10 meter)	41 m	Nee

Restaurant de Egelantier	Teteringsedijk 103	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. (561)	1 (10 meter)	32 m	Nee
Arti/Sjok	Teteringsedijk 107	Cateringbedrijven (561)	2 (30 meter)	59 m	Nee
Huisartsen Oudraad en van Riel	Teteringsedijk 113	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (8621, 8622, 8623)	1 (10 meter)	76 m	Nee
D&P Motoren	Hoge Steenweg 75	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (451, 452, 454)	2 (30 meter)	10 m	Ja

3.3 Resultaten en verdieping

3.3.1 Resultaten

Uit tabel 3.1 blijkt dat er binnen het onderzoeksgebied enkele bedrijven aanwezig zijn voor wie de voorgenomen woningbouw een belemmering kan vormen. Het gaat om de volgende bedrijven:

- Cocon Beveiliging (Goeseelsstraat 29) op een afstand van 3 meter;
- JvH Car Service (Goeseelsstraat 22) op een afstand van 3 meter;
- 123 Goedkope Zonnebrillen (Goeseelsstraat 18) op een afstand van 33 meter;
- The Rose and Barrel (Goeseelsstraat 17) op een afstand van 33 meter;
- Neggers Table Design (Teteringsedijk 79) op een afstand van 0 meter;
- Jeugdcircus Woenzini (Teteringsedijk 87) op een afstand van 10 meter;
- Moskee Somalische Stichting Breda (Teteringsedijk 89f) op een afstand van 0 meter;
- StadHuis Breda (Teteringsedijk 97) op een afstand van 0 meter;
- D&P Motoren (Hoge Steenweg 75) op een afstand van 10 meter.

3.3.2 Verdieping bedrijven

Cocon Beveiliging

Dit bedrijf bevindt is een categorie 1 bedrijf (overige zakelijke dienstverlening, richtafstand 10 meter) en bevindt zich in de meest zuidelijk gelegen bedrijfsruimte van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Goeseelsstraat 22-29. Daarmee ligt het op ca. 3 meter van de perceelsgrens waar woningbouw mogelijk gemaakt wordt in het nieuwe bestemmingsplan.

Omdat het hier nodig is kan gebruik gemaakt worden van de VNG-systematiek om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen omdat een gebied dat geclassificeerd is als 'gemengd gebied'. De richtafstand neemt dan af van 10 meter naar 0 meter. Als gevolg hiervan voldoet het bedrijf nu aan de richtafstand en is er geen knelpunt meer.

JvH Car Service

Dit bedrijf bevindt zich in hetzelfde bedrijfsverzamelgebouw als Cocon Beveiliging, ook op 3 meter van de voorgenomen woningen. JvH Car Service is een categorie 2 bedrijf waarbij een richtafstand van 30 meter hoort. Ook na aftrek van één afstandstap (van 30 naar 10 meter) voldoet het bedrijf niet aan de richtafstanden. Dit blijft een knelpunt.

123 Goedkope Zonnebrillen

Dit bedrijf bevindt zich (net als The Rose and Barrel) in het bedrijfsverzamelgebouw dat gelegen is naast het bedrijfsverzamelgebouw van Cocon en JvH Car Service. Dit bedrijf is gelegen in de bedrijfsruimte aan noordzijde van het gebouw, op een afstand van ca. 33 meter. Omdat het hier een categorie 3.1 bedrijf betreft (postorderbedrijf) geldt hier een richtafstand van 50 meter. Na

vermindering van één afstandstap wordt de richtafstand 30 meter. Als gevolg hiervan voldoet het bedrijf nu aan de richtafstand en is er geen knelpunt meer.

The Rose and Barrel

Dit bedrijf bevindt zich in hetzelfde bedrijfsverzamelgebouw als dat *123 Goedkope Zonnebrillen*. Dit bedrijf is ook gelegen aan de noordzijde van het gebouw, op een afstand van ca. 33 meter. Omdat het hier een categorie 3.1 bedrijf betreft (postorderbedrijf) geldt hier een richtafstand van 50 meter. Na vermindering van één afstandstap wordt de richtafstand 30 meter. Als gevolg hiervan voldoet het bedrijf nu aan de richtafstand en is er geen knelpunt meer.

Neggers Table Design

Dit bedrijf bevindt zich direct aan de zuidzijde van het plangebied. Neggers is een bedrijf-aan-huis en is geclassificeerd als een kantoor, behorende tot milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Na aftrek van één afstandstap is de richtafstand 0 meter. Als gevolg hiervan voldoet het bedrijf nu aan de richtafstand en is er geen knelpunt meer.

Opgemerkt wordt dat Neggers Table Design haar bedrijfsactiviteiten uitvoert op een locatie dat in het bestemmingsplan een woonbestemming heeft. De bedrijfsactiviteiten vinden in de woning plaats, op een afstand van minimaal 7 meter van de voorgenomen woningen. In de bovenstaande analyse is er, net zoals in een bedrijfsbestemming, van uitgegaan dat de bedrijfsactiviteiten op het gehele perceel plaats kunnen vinden, tot aan de erfgrans. Daarom is er beoordeeld op een afstand van 0 meter.

Jeugdcircus Woenzini

Woenzini is een jeugdcircus waar circuslessen, voorstellingen, kinderfeestjes en workshops worden gehouden, en ligt aan de Teteringsdijk 87, op ca. 10 meter van de voorgenomen woonbestemming in het plangebied. De activiteiten van Woenzini zijn in verschillende categorieën in te delen. Ze zijn vergelijkbaar met bijvoorbeeld een theaterschool, dansschool of muziekschool. Daarmee behoort het tot milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Na vermindering van één afstandstap wordt de richtafstand 10 meter. Als gevolg hiervan voldoet het bedrijf nu aan de richtafstand en is er geen knelpunt meer.

Moskee Somalische Stichting Breda

Dit bedrijf bevindt zich in het bedrijfsverzamelgebouw aan de Teteringsdijk 89. Deze locatie maakt onderdeel uit van het nieuwe bestemmingsplan, en krijgt daarin een woonbestemming. In de toekomst is dit bedrijf daarom geen knelpunt meer, en wordt het verder niet beoordeeld in deze analyse.

StadHuis Breda

Dit bedrijf bevindt zich in het kantoorgebouw aan de Teteringsdijk 97 dat direct tegen de grens van het plangebied aan ligt. Het kantoorgebouw behoort tot milieucategorie, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Na vermindering van één afstandstap wordt de richtafstand 10 meter. Als gevolg hiervan voldoet het bedrijf nu aan de richtafstand en is er geen knelpunt meer.

D&P Motoren

Dit bedrijf is net als JvH Car Service een autoservice bedrijf (categorie 2, richtafstand 30 meter). Het bevindt zich aan de zuidwestelijke van het voorgenomen woongebied, op een afstand van 10

meter. Na vermindering van één afstandstap wordt de richtafstand 10 meter. Als gevolg hiervan voldoet het bedrijf nu aan de richtafstand en is er geen knelpunt meer.

3.3.3 Conclusie

De conclusie is dat er in de omgeving van het plangebied één bedrijf een knelpunt blijft vormen in de toekomst, namelijk JvH Car Service. Het bedrijf bevindt zich nagenoeg tegen de perceelsgrens van het voorgenomen woongebied aan.

3.4 Overwegingen

3.4.1 Bedrijfsverzamelgebouwen Goesseelsstraat 14 t/m 29

De bedrijfsverzamelgebouwen aan de Goesseelsstraat 14 t/m 21 en 22 t/m 29, en in mindere mate ook het bedrijfsverzamelgebouw aan de Goesseelsstraat 6 t/m 13, verdienen een nadere uitleg. Deze gebouwen bevinden zich op percelen waar maximaal milieucategorie 3.1 is toegestaan. In feite kunnen daardoor tot aan de perceelsgrens van het voorgenomen woongebied bedrijfsactiviteiten tot en met 3.1 plaatsvinden (nb: omdat in dit onderzoek in eerste instantie de bestaande bedrijven zijn onderzocht is er van uitgegaan dat de bedrijven plaatsvinden in het gebouw, en niet op het erf/buitenruimte).

Het gebouw aan de Goesseelsstraat 21 t/m 29 heeft een bijzondere situatie. Het bedrijfsgebouw is opgesplitst in acht aparte kadastrale percelen: voor elk adres haar eigen perceel. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de bedrijfsactiviteiten die in het gebouw plaatsvinden binnen de eigen perceelsgrens moeten blijven. Daardoor zou er op het buitenterrein geen bedrijfsactiviteiten plaats kunnen vinden, omdat daar geen bedrijven gevestigd zijn. Uitgezonderd daarvan zijn verkeersbewegingen die logischerwijs blijven plaatsvinden als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van de bedrijven. Dit staat in contrast met het gebouw aan de Goesseelsstraat 14 t/m 21. Dit gebouw is niet opgedeeld in aparte kadastrale percelen. Dat betekent dat de bedrijfsactiviteiten niet beperkt worden tot het gebouw zelf en daardoor over het gehele perceel, inclusief de buitenruimte om het gebouw heen, plaats kunnen vinden. Dit geldt ook voor het gebouw aan de Goesseelsstraat 6 t/m 13.

In de praktijk maakt dit overigens niet veel uit voor de beoordeling van de milieucategorieën. Het verschil in afstand van bedrijfsactiviteiten van het gebouw Goesseelsstraat 14 t/m 21 en Goesseelsstraat 22 t/m 29 is slechts 3 meter (namelijk de breedte van de buitenruimte aan de zuidzijde van de gebouwen).

Gezien de relatief hoge milieucategorie die hier plaats mag vinden (3.1) en de richtafstand die daar bij hoort (50 meter, na aftrek van één afstandstap 30 meter) zijn alle drie de bedrijfsverzamelgebouwen in principe problematisch. Ze liggen alle drie namelijk voor een groot deel binnen de richtafstand van 30 meter. Een verschil van 3 meter is dan weinig relevant.

3.4.2 Onbekende bedrijven

3.4.2.1 Bedrijfsverzamelgebouwen

In paragraaf 3.4.1 is geconcludeerd dat in principe alle bedrijven in de gebouwen aan de Goesseelsstraat 6 t/m 29 problematisch kunnen zijn omdat ze voor een groot deel binnen de richtafstand van 30 meter van de voorgenomen woningen liggen. In dit onderzoek zijn alleen de

bedrijven onderzocht van wie bekend is dat ze gevestigd zijn in de bedrijfsverzamelgebouwen, namelijk Cocon (Goeseelsstraat 29), JvH Car Service (Goeseelsstraat 22), Crew Solutions BV (Goeseelsstraat 20), 123 Goedkope Zonnebrillen (Goeseelsstraat 18), The Rose and Barrel (Goeseelsstraat 17), BioscienZ (Goeseelsstraat 10) en OnzeBioSlager (Goeseelsstraat 13). Van de overige adressen (nummers 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27 en 28) is niet bekend of/welke bedrijven hier gevestigd zijn. Elk van deze bedrijven/adressen kunnen een knelpunt vormen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

3.4.2.2 Andere adressen

Ook op andere adressen is niet bekend welke bedrijven er gevestigd zijn, zoals de Goeseelsstraat 30, 35 (meerdere toevoegingen) en 36 a en b. De kans dat hier knelpunten ontstaan is klein gezien de relatief grote afstand tot het voorgenomen plangebied.

3.5 Spoorlijn

Direct grenzend aan de noordzijde van het voorgenomen plangebied ligt een spoorlijn (o.a. de percelen kadastraal bekend als gemeente Breda sectie G nummers 4794 en 4797), waar onder andere rangers plaatsvindt en zich een wachtpoor bevindt. Een rangeerterrein of overslagstation valt onder milieucategorie 4.2 (491, 492) met een bijbehorende richtafstand van 300 meter. Hoewel de werkelijke activiteiten aan de noordzijde van het plangebied minder omvangrijk lijken dan een volwaardig rangeerterrein (het rangers vindt eerder enkele honderden meters ten westen van het plangebied plaats bij het station), moet dit toch meegenomen worden in deze analyse.

Voor het spoorwegemplacement is op 21 maart 2013 een omgevingsvergunning verleend waaraan eveneens geluidvoorschriften ter voorkoming en beperking van nadelige milieugevolgen zijn verbonden (kenmerk 2012/0017). Het emplacement omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie F nummer 2024 (gedeeltelijk), sectie B nummers 9072, 9073, 9074, 9075 en 9076, sectie D nummer 10012 en sectie G nummers 4794 en 4797 (gedeeltelijk). Daaronder vallen dus ook de percelen sectie G nummers 4794 en 4797. Deze percelen liggen op ca. 40 meter van de voorgenomen woningen in het plangebied. Dit lijkt een knelpunt te vormen voor de vergunning van ProRail.

Begin 2017 is de vergunning van ProRail aangepast naar aanleiding van het voornemen van de gemeente om woningenbouw, maatschappelijke voorzieningen, commerciële functies en kantoren mogelijk te maken op de locatie gelegen tussen de Doornboslaan, Liniestraat, Terheijdenstraat en het spoor. Deze ontwikkelingen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Drie Hoefijzers Noord' (vastgesteld op 29 september 2016). De afstand van woningen naar het spoor betreft hier ca. 30 meter en is daarmee vergelijkbaar met de voorgenomen woningen uit het bestemmingsplan Brabantpark, Tuinen van Genta. In het kader van het bestemmingsplan 'Drie Hoefijzers Noord' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidssituatie voor wegverkeer en railverkeer is beoordeeld. Daaruit bleek dat de maximale ontheffingswaarde voor railverkeerslawaai ter plaatse van de woningen overschreden werd. Daarom moesten deels hogere waarden aangevraagd worden en deels dove gevels worden gerealiseerd als maatregel. De vergunning van ProRail is daarom in 2017 aangepast. In het bestemmingsplan 'Drie Hoefijzers Noord' zijn voor de maatgevende gevels dove gevels verplicht gesteld en in de vergunning van ProRail is opgenomen dat dove gevels bij de toetsing buiten beschouwing gelaten kunnen worden.

Ook voor de woningen in het bestemmingsplan 'Brabantpark, Tuinen van Genta' is de verwachting zonder maatregelen het emplacement in de bedrijfsvoering wordt belemmerd. Voor de maatgevende gevels moeten daarom dove gevels verplicht gesteld worden om het emplacement niet te belemmeren.

3.6 Maximale invulling bestemmingsplan en milieuaspecten

In de huidige situatie bevindt er zich één bedrijf in de omgeving van het plangebied die een knelpunt vormen op basis van de VNG-richtafstanden. In het vigerende bestemmingsplan bestaat echter de mogelijkheid om een bedrijf behorende tot milieucategorie 3.1 op te richten tegen de perceelsgrens van de voorgenomen woningen aan. Bij milieucategorie 3.1 hoort een richtafstand van 30 meter na aftrek van één afstandsstap. Dit is een mogelijk knelpunt. Voor de afzonderlijke aspecten uit de milieuzonering (geluid, geur, veiligheid en stof) wordt hieronder uiteengezet wat de gevolgen van zijn van dit knelpunt.

Geluid

Voor het aspect geluid is de verwachting dat er ter plaatse van de voorgenomen woningen niet voldaan wordt aan de wettelijke normen. Dit is vooral het gevolg van de activiteiten van ProRail en de bedrijven in de bedrijfsverzamelgebouwen aan de Goeseelsstraat 6 t/m 29. Als gevolg hiervan kunnen ProRail en de genoemde bedrijven belemmerd worden in hun activiteiten. Op basis van de beoordeling in deze notitie is niet op te maken bij welke woningen de geluidbelasting te hoog is.

In het concept (voor)ontwerpbestemmingsplan is in anticipatie hierop al een dove gevel opgenomen voor de woningen die in de eerstelijnsbebouwing van het spoor liggen en de woningen die ten zuiden van de bedrijfsverzamelgebouwen aan de Goeseelsstraat liggen. Hoewel dit een goede maatregel is, is het nu nog onduidelijk of de dove gevel alleen nodig is voor de woningen in de eerstelijnsbebouwing van de spoorlijn en bedrijven of dat het ook nodig is voor andere woningen binnen het plangebied.

Om dit inzichtelijk te maken moet er een nadere akoestische beoordeling uitgevoerd worden waarin de geluidbelasting vastgesteld wordt van de relevante geluidbronnen. Aan de hand van de beoordeling moet blijken bij welke woningen de geluidnormen worden overschreden. Vervolgens kan voor de betreffende woningen de verplichting voor een dove gevel opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Voor het overige geldt dat bestaande en nieuwe bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit. Daardoor kan er van uitgegaan worden dat er verder geen belemmeringen te verwachten zijn.

Geur

Ten aanzien van de huidige aanwezige bedrijven zijn er geen knelpunten ten aanzien van de richtafstanden. Bij vestiging van nieuwe bedrijven, of bij wijziging waarbij een inrichting onder een nieuwe (zwaardere) categorie komt te vallen, gelden de algemene regels ten aanzien van geurhinder uit het Activiteitenbesluit. Dit houdt in dat vaststellen van een acceptabel hinderniveau en het stellen van maatwerkvoorschriften om hier aan te voldoen, borgen dat geurhinder bij alle geurgevoelige objecten wordt voorkomen.

Veiligheid

Het bestemmingsplan laat geen inrichtingen toe die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bedrijven die vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO). Daarmee zijn bedrijven uitgesloten die voor een veiligheidsrisico kunnen zorgen ter plaatse van de voorgenomen woningen.

Stof

Ten aanzien van de huidige aanwezige bedrijven zijn er geen knelpunten ten aanzien van de richtafstanden. Bij vestiging van nieuwe bedrijven, of bij wijziging waarbij een inrichting onder een nieuwe (zwaardere) categorie komt te vallen, gelden de algemene regels ten aanzien van stofemissies uit het Activiteitenbesluit (afdeling 2.3), dan wel worden (maatwerk)voorschriften gesteld waarbij de dan vigerende omgeving wordt beschouwd. De systematiek van afdeling 2.3 van het Activiteitenbesluit en het stellen van (maatwerk)voorschriften ziet er op dat stofemissies van inrichtingen zodanig gereguleerd zijn stofhinder voorkomen wordt en dat aan de luchtkwaliteitsnormen van de Wet milieubeheer voldaan kan worden.

4 Conclusie

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het bestemmingsplan 'Brabantpark, Tuinen van Genta' is het aspect 'bedrijven en milieuzonering' beoordeeld. Deze notitie legt de bestaande situatie vast voor wat betreft bedrijven die binnen 50 meter van het plangebied liggen. Er is onderzocht tot welke milieucategorie de bedrijven horen, welke richtafstanden daarbij horen en wat de daadwerkelijke afstand van de bedrijven tot het plangebied is. Verder is ook de vergunning van ProRail voor het spoorwegemplacement onderzocht.

Geconcludeerd wordt dat voor één bedrijf niet aan de in de VNG-publicatie opgenomen richtafstanden wordt voldaan, namelijk JvH Car Service. Ook het spoorwegemplacement wordt mogelijk in haar bedrijfsvoering belemmerd. Voor deze twee knelpunten moeten maatregelen worden genomen bij de woningen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen.

Bij een maximale invulling van het bestemmingsplan ontstaan er meerdere knelpunten bij de bedrijfsverzamelgebouwen aan de Goeseelsstraat 6 t/m 29. Op deze locatie is maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan (met een bijbehorende richtafstand van 30 meter na aftrek van één afstandstap). De bedrijfsverzamelgebouwen liggen binnen deze afstand.

Het is nog onduidelijk of de dove gevel alleen nodig is voor de eerstelijnsbebouwing of dat het ook voor andere woningen nodig is in het plangebied. Een nadere akoestisch beoordeling moet hier uitsluitsel over geven.

Voor het overige zijn er geen knelpunten en kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

LBP|SIGHT BV



J.C (Jos) Wiegman MSc



E. (Ed) Goudriaan