



**ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**  
STADSBOERDERIJ HOPPENBROUWERS  
HOPPENBROUWERS ONG. VALKENSWAARD

## De Roever Omgevingsadvies

Heidebloemstraat 15  
Postbus 64  
5480 AB Schijndel  
**T** 073 594 10 11  
**F** 073 594 11 20  
**E** info@deroever.nl  
**W** www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11  
NL21 INGB 0001 0833 26  
Advies- en ingenieursbureau  
J.G. de Roever B.V.  
KvK 16068733  
BTW NL 8015.63.136.B.01

Titel document:           Onderzoek bedrijven en milieuzonering Hoppenbrouwers ong.  
                                  Valkenswaard  
Referentie:                2020897.v01  
Datum:                     7 augustus 2020  
Opdrachtgever:         Van Gessel Advisering

## INHOUDSPGAVE

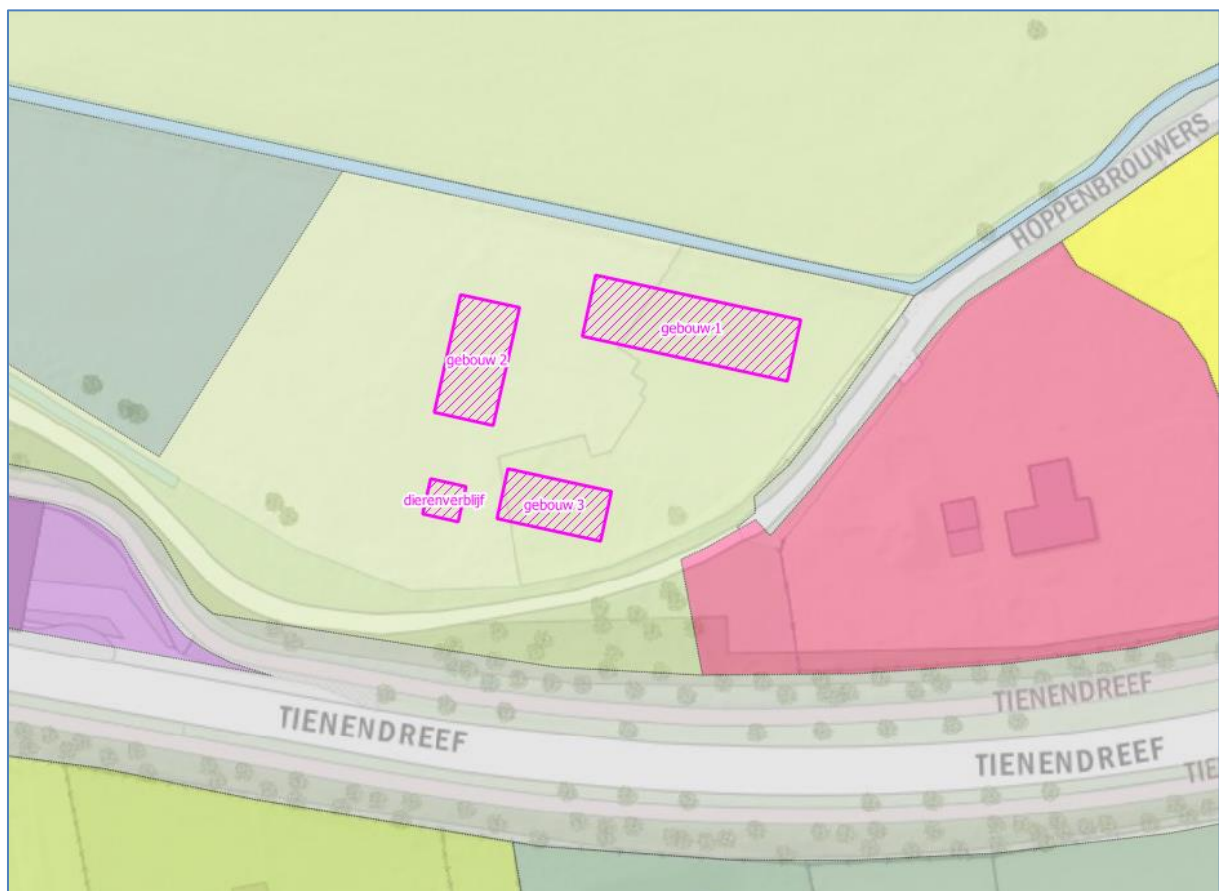
<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
<b>2. UITGANGSPUNTEN.....</b>	<b>6</b>
2.1. Onderzoeksvragen .....	6
2.2. Uitwaartse of inwaartse milieuzonering .....	6
2.3. Omgevingstypen.....	6
2.4. Richtafstanden.....	6
2.5. Gebied met functiemenging.....	7
<b>3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....</b>	<b>8</b>
3.1. Omgevingstype.....	8
3.2. Uitwaartse milieuzonering .....	8
3.2.1. <i>Richtafstanden</i> .....	8
3.3. Inwaartse milieuzonering .....	10
3.3.1. <i>Richtafstanden</i> .....	10
<b>4. CONCLUSIE.....</b>	<b>12</b>
<b>BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN OMGEVING.....</b>	<b>13</b>
<b>BIJLAGE II. KAART RICHTAFSTANDEN PLANGEBIED .....</b>	<b>14</b>

## 1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de Hoppenbrouwers ong. te Valkenswaard een accommodatie te ontwikkelen (en te exploiteren) waar ruimte is voor wonen, werken en vrije tijd (Stadsboerderij Hoppenbrouwers). Het plan omvat 4 gebouwen te plaatsen:

- In gebouw 1 worden 12 tot 14 woonruimten gerealiseerd voor de opvang van mensen met een licht verstandelijke beperking.
- In gebouw 2 worden multifunctionele ruimten gerealiseerd voor dagbesteding en voor onder andere workshops en educatie. In dit gebouw is ook sprake van een kleinschalige bierbrouwerij. Op de verdieping is sprake van verblijfsrecreatie in de vorm van een Bed & Breakfast. De gasten van de B&B kunnen hun maaltijden nuttigen in de horeca-gedeelte. Ook wordt in dit gebouw de beheerderswoning gerealiseerd.
- Het derde gebouw wordt ingezet ten behoeve van opslag voor de bewoners, voor onderhoud van de stadsboerderij en de omliggende gronden en daarbij benodigde werkplaats. Op de verdieping is sprake van verblijfsrecreatie.
- Ten slotte wordt een dierenverblijf voor het (hobbymatig) houden van enkele varkens, kippen en een koe gerealiseerd.

Het plangebied en de beoogde situatie is aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Plangebied

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderzijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.

In dit rapport wordt de milieuzonering ten aanzien van het ruimtelijk plan beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering<sup>1</sup>. In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten toegelicht. In hoofdstuk 3 beschrijven wij richtafstanden ten aanzien van de verschillende functies in de omgeving. Ten slotte volgen in hoofdstuk 4 de conclusies.

---

<sup>1</sup> Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2009

## 2. UITGANGSPUNTEN

### 2.1. Onderzoeksvragen

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om een antwoord te geven op deze vragen is een inventarisatie gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

### 2.2. Uitwaartse of inwaartse milieuzonering

Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies. In een zone rondom de milieubelastende functies worden woningen geweerd. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. In een zone rondom de milieugevoelige functies zijn bepaalde milieubelastende functies niet toelaatbaar.

### 2.3. Omgevingstypen

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering worden twee omgevingstypen beschreven:

#### *Omgevingstype rustige woonwijk en 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 of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

#### *Omgevingstype 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 een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

### 2.4. Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- b. de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in tabel 1.

Tabel 1. Richtafstanden

Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk / buitengebied	afstand tot 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

## 2.5. Gebied met functiemenging

Het begrip ‘gemengd gebied’ wordt gebruikt om de richtafstanden *tussen* milieubelastende functies (bedrijven) en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca en kleine bedrijvigheid) aan te geven. Het begrip ‘gebied met functiemenging’ wordt gebruikt om aan te geven welke functies *binnen* een gebied met functiemenging toelaatbaar zijn. Binnen een gebied met functiemenging zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. De richtafstanden uit tabel 1 zijn dan niet toepasbaar.

In bijlage 4 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn bedrijfsactiviteiten opgenomen waarvan geacht wordt dat deze toelaatbaar zijn binnen een gebied met functiemenging. Voor deze activiteiten gelden geen richtafstanden, maar wordt de toelaatbaarheid beoordeeld aan de hand van de volgende categorieën:

- categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen, de eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies zijn toereikend;
- categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen, vanwege de iets grotere milieubelasting dan categorie A;
- categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd aan een hoofdweg, vanwege de grotere verkeersaantrekkende werking dan categorieën A en B.

Daarnaast gelden voor de toelaatbaarheid de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

### 3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

#### 3.1. Omgevingstype

In de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie, maar ook in de situatie na de beoogde bestemmingswijziging geen sprake van (voldoende) bedrijvigheid en andere functies direct naast woningen. Het plangebied moet daarom worden aangemerkt als gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

#### 3.2. Uitwaartse milieuzonering

Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies in de omgeving. In een zone rondom de milieubelastende functies worden milieugevoelige functies (de te bestemmen gevoelige functies) geweerd.

##### 3.2.1. Richtafstanden

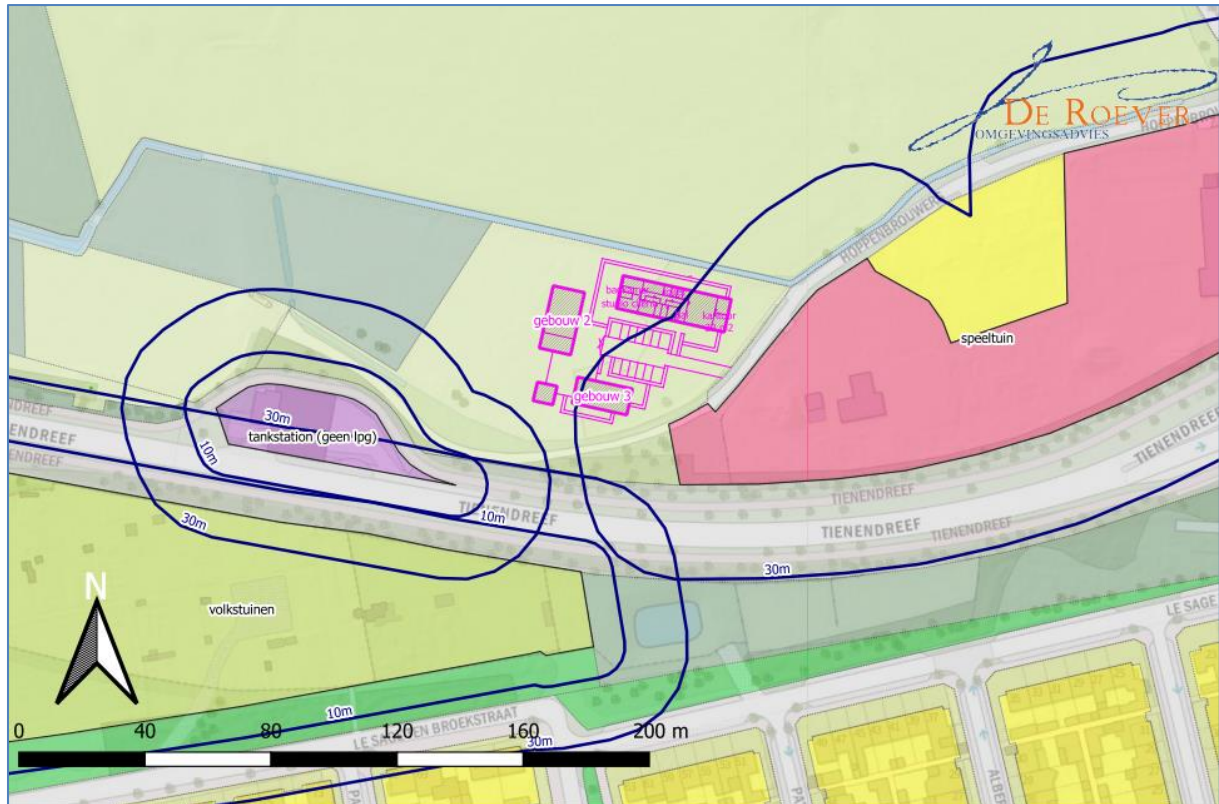
Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Het betreft de richtafstanden tot een rustige woonwijk behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie. De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies zijn toegelicht in tabel 2.

Tabel 2. Richtafstanden milieubelastende functies omgeving

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m) Rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Tienendreef 2 Tankstation geen LPG Bestemming: Bedrijf Functieaanduiding verkooppunt motorbranstoffen zonder lpg	473 Benzineservicestations zonder LPG	30	0	30	10
Hoppenbrouwers 15 Speeltuin Bestemming: Cultuur en ontspanning Functieaanduiding speeltuin	852, 8531 Basisschool (vanwege speelplaats)	0	0	30	0
Tienendreef ong. Volkstuinen Bestemming: Recreatie Functieaanduiding volkstuin	011,012,013 Akkerbouw/tuinbouw	10	10	30	10

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2 en de kaart in bijlage I.





Afbeelding 2. Richtafstanden omgeving

Het plangebied ligt binnen de richtafstanden voor het aspect geluid afkomstig van de speeltuin aan Hoppembrouwers 15. Echter, binnen de richtafstand van 30 meter zijn geen geluidgevoelige ruimtes (verblijfsruimtes) geprojecteerd. De studio's in gebouw 1 liggen buiten de richtafstand en gebouw 3 bevat geen geluidgevoelige ruimte (verblijfsruimtes).

Wanneer geluidgevoelige ruimtes worden gerealiseerd buiten de richtafstand van 30 meter, vormt het geluid van de speeltuin geen belemmering. Wanneer geluidgevoelige ruimtes worden gerealiseerd binnen de richtafstand van 30 meter, moet het geluid van de speeltuin nader worden onderzocht, om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de speeltuin in haar belangen wordt geschaad.

### 3.3. Inwaartse milieuzonering

Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies in de omgeving. In een zone rondom de milieugevoelige functies worden milieubelastende functies (de te bestemmen functies zoals de dagverblijven, de multifunctionele ruimtes, verblijfsrecreatie, bierbrouwerij, opslag en dierenverblijf) geweerd.

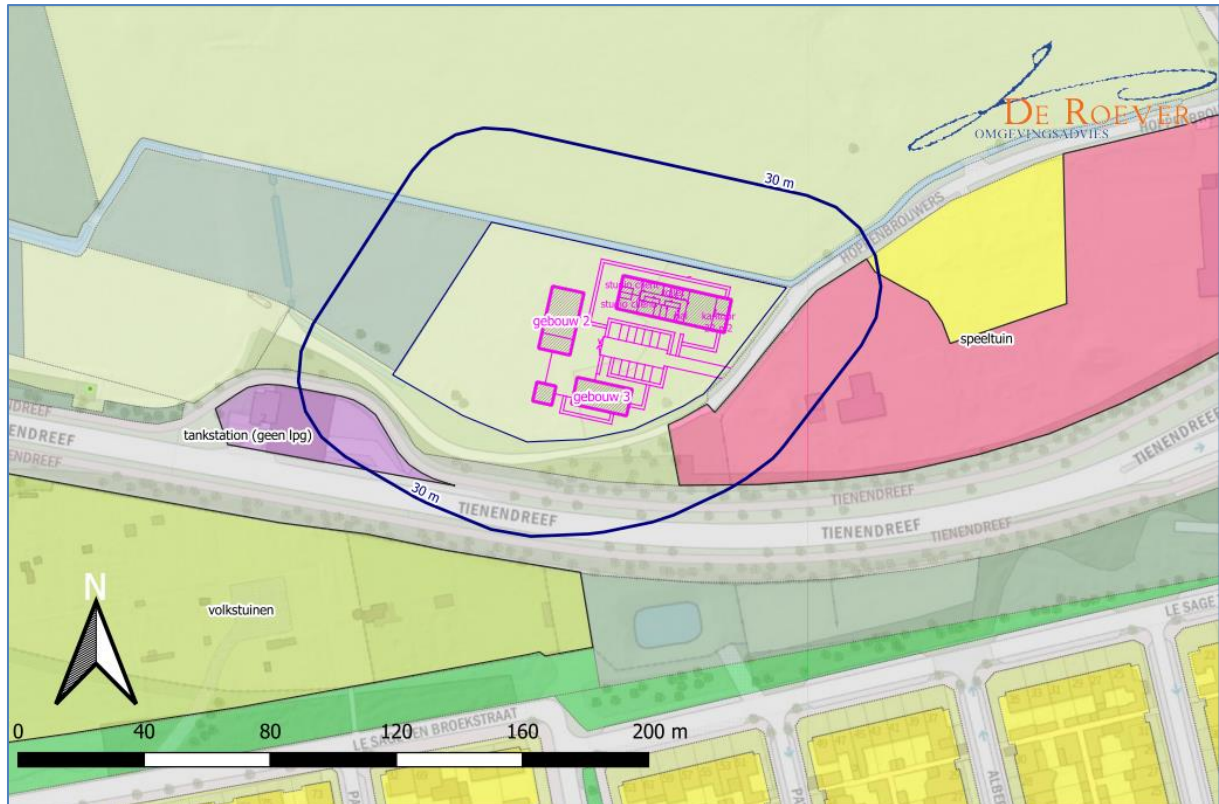
#### 3.3.1. Richtafstanden

De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies binnen het plangebied zijn toegelicht in tabel 3.

Tabel 3. Richtafstanden milieubelastende functies plangebied

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m) Rustige woonwijk			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Dagverblijf	8621,8622,8623 Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
Multifunctionele ruimtes en verblijfsrecreatie	5510 Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10
Bierbrouwerij (zeer kleinschalig)	1102 t/m 1104* Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0
Opslag	52109 Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10
Dierenverblijf	91041 Kinderboerderijen	30	10	30	0

\* Er is sprake van een kleinschalige (ambachtelijke) bierbrouwerij. De milieubelasting is niet te vergelijken met een bierbrouwerij van het formaat van de grote Nederlandse merken, waarvoor de richtafstanden tot 300 meter gelden. Bij de ambachtelijke bierbrouwerij wordt slechts op zeer kleine schaal gebrouwen. De milieubelasting naar de omgeving is te vergelijken met de milieubelasting naar de omgeving door een ander ambachtelijk productieproces van dranken, zoals bijvoorbeeld de vervaardiging van wijn, cider e.d. Voor die bedrijven geldt een richtafstand van 10 meter voor geur, 0 meter voor stof, 30 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Aan die richtafstand wordt voldaan.



Afbeelding 3. Richtafstanden plangebied

De grootste richtafstand bedraagt 30 meter. Er liggen geen milieugevoelige functies binnen deze richtafstand. De bouwvlakken van de woonbestemming aan de Hoppenbrouwers liggen buiten de contour van 30 meter.

#### 4. CONCLUSIE

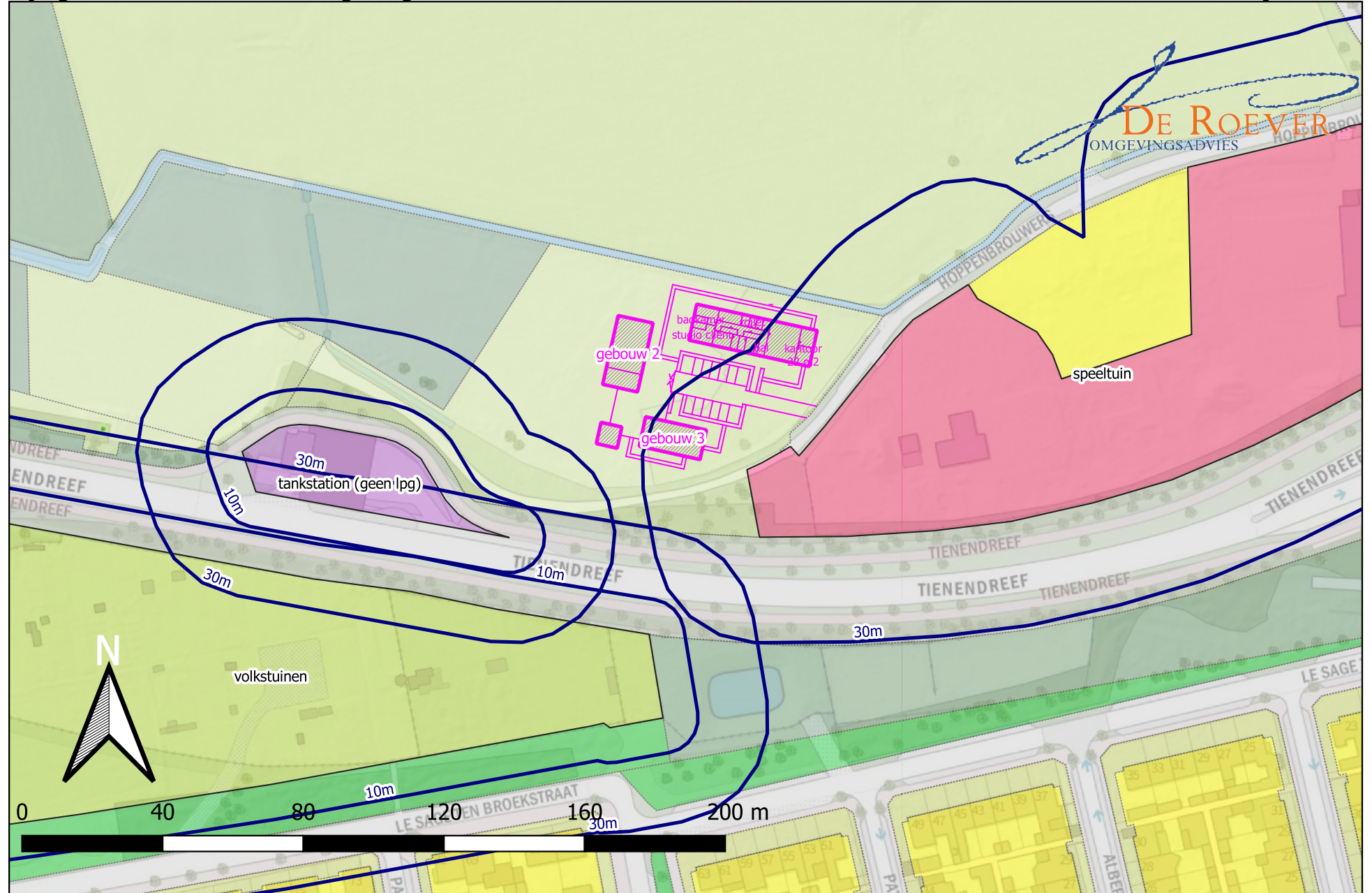
In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied aan Hoppenbrouwers ong. te Valkenswaard onderzocht. Ook zijn de richtafstanden van de te realiseren milieubelastende functies binnen het plangebied onderzocht.

In hoofdstuk 3 is toegelicht dat een gedeelte van het plangebied binnen de richtafstand voor het aspect geluid van de speeltuin aan Hoppenbrouwers 15 ligt. Wanneer geluidgevoelige ruimtes worden gerealiseerd buiten de richtafstand van 30 meter, vormt het geluid van de speeltuin geen belemmering. Wanneer geluidgevoelige ruimtes worden gerealiseerd binnen de richtafstand van 30 meter, moet het geluid van de speeltuin nader worden onderzocht, om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de speeltuin in haar belangen wordt geschaad.

Er liggen geen woningen of andere milieugevoelige functies binnen de richtafstanden van de te realiseren milieubelastende functies binnen het plangebied.

## BIJLAGE I. Kaart richtafstanden omgeving





## BIJLAGE II. Kaart richtafstanden plangebied



