



ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

Baarzenstraat 11a Vught

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 Baarzenstraat 11a Vught
Referentie:	20210278.v03.1
Datum:	14 december 2021
Opdrachtgever:	The Transfer Factory

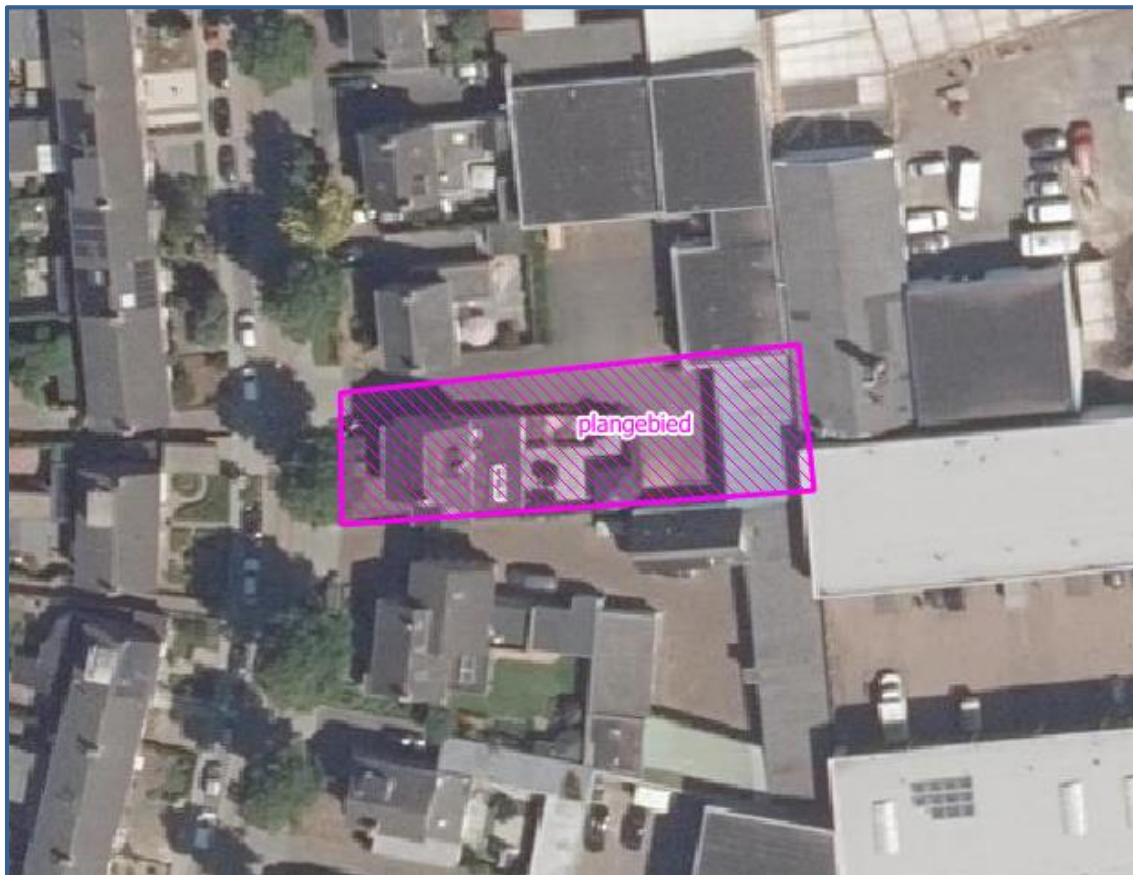
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
2. UITGANGSPUNTEN	6
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
3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	8
3.1. Omgevingstype.....	8
3.2. Uitwaartse milieuzonering	8
3.3. Richtafstanden.....	8
3.3.1. <i>Groothandel Baarzenstraat 13b</i>	9
4. CONCLUSIE.....	11
BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN.....	12

1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen de bedrijfswoning aan Baarzenstraat 11a in Vught af te splitsen van het achterliggende bedrijfsperceel en planologisch om te zetten naar een burgerwoning. Het achtergelegen deel van het perceel met de bedrijfsgebouwen zal de huidige bedrijfsbestemming behouden. Om deze planologische omzetting door te voeren is een beschouwing bedrijven en milieuzonering nodig.

De locatie is aangegeven op afbeelding 1. In afbeelding 2 en in bijlage I is in de beoogde verbeelding het woonperceel met bouwvlak weergegeven.



Afbeelding 1. Locatie van het huidige perceel Baarzenstraat 11a
Bron: PDOK

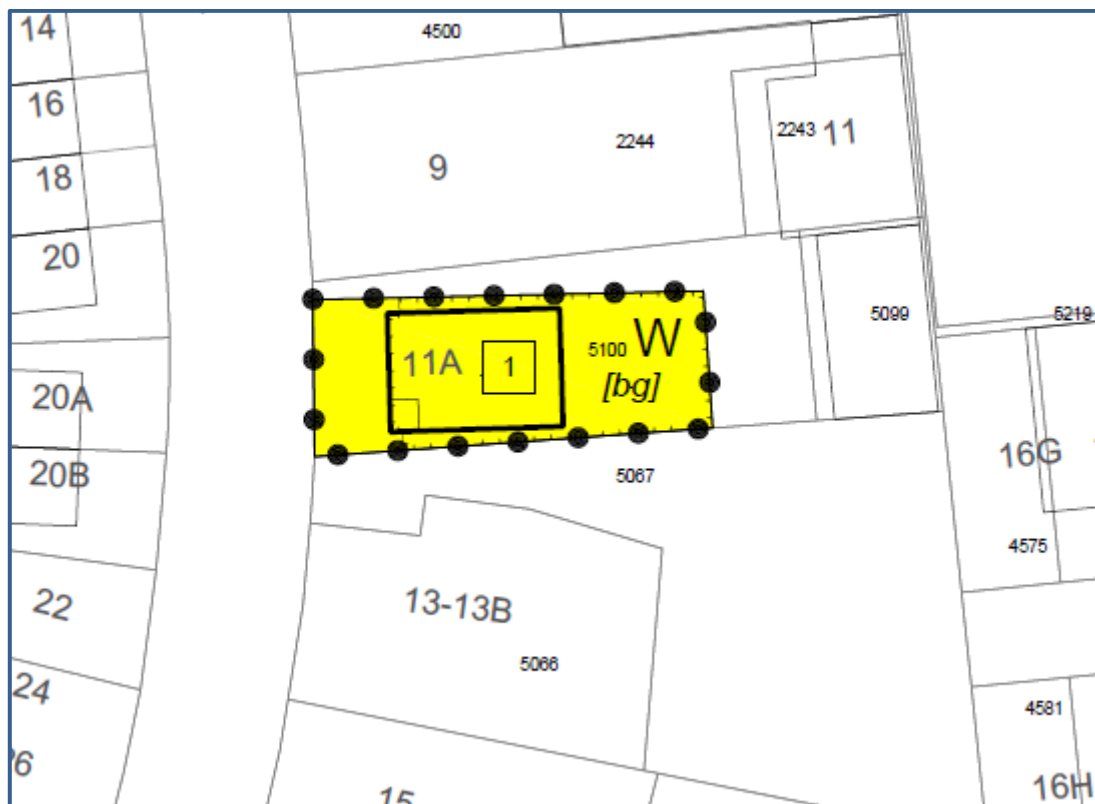
Het perceel Baarzenstraat 11a heeft in het bestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016 de bestemming 'Gemengd – 2'. Volgens artikel 7.5 van dat bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming 'Gemengd - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en de bijbehorende erven te wijzigen in de bestemming 'Wonen, mits:

- a. geen sprake meer is van een bestaande bedrijfswoning behorende bij een bedrijf;
- b. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- c. de woonbestemming geen belemmering vormt voor nabij gelegen bedrijven;

- d. de woning inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e. aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 12 van deze regels (dit zijn de regels voor de bestemming 'Wonen').

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. 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.



Afbeelding 2. Beoogde verbeelding met woonperceel en bouwvlak

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. Door het creëren van zones rondom milieubelastende functies kan worden bekeken waar het mogelijk is om milieugevoelige functies te plaatsen. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. Door het creëren van zones rondom milieugevoelige functies kan worden bekeken waar het mogelijk is om milieubelastende functies te plaatsen

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

Het plangebied ligt in een omgeving waar sprake is van een sterke functiemenging. Direct naast woningen komen verschillende andere functies (bedrijven) voor. Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016 ook de bestemming 'Gemengd – 2'. Het gebied wordt daarom gezien als een gemengd gebied.

3.2. Uitwaartse milieuzonering

Bij dit plan is het nodig om te onderzoeken in hoeverre milieubelastende functies in de omgeving hinder kunnen veroorzaken voor de beoogde burgerwoning. Hiervoor worden zones gecreëerd rondom relevante milieubelastende functies in de omgeving. Er is sprake van uitwaartse milieuzonering. Mocht de beoogde burgerwoning binnen één of meer richtafstanden vallen dan wordt er nader onderzoek uitgevoerd naar de relevante milieubelasting of wordt er aangetoond dat nader onderzoek niet nodig is.

De woning zelf vormt geen milieubelastende functie. In dit onderzoek is geen sprake van inwaartse milieuzonering.

3.3. Richtafstanden

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Het betreft de richtafstanden tot een gemengd gebied behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie.

De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies zijn toegelicht in tabel 2. Het achterliggende bedrijfsperceel, waar momenteel geen bedrijf is gevestigd, is beschouwd als een bedrijf van de categorie "Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)". Deze categorie valt onder milieucategorie 2, wat de hoogste milieucategorie is die op dit perceel is toegestaan.

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2 en de kaart in bijlage II. Conform de handreiking is voor meten van de richtafstanden uitgegaan van de grens die milieubelastende activiteiten mogelijk maakt en de uiterste situering van de gevel die volgens het beoogde bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

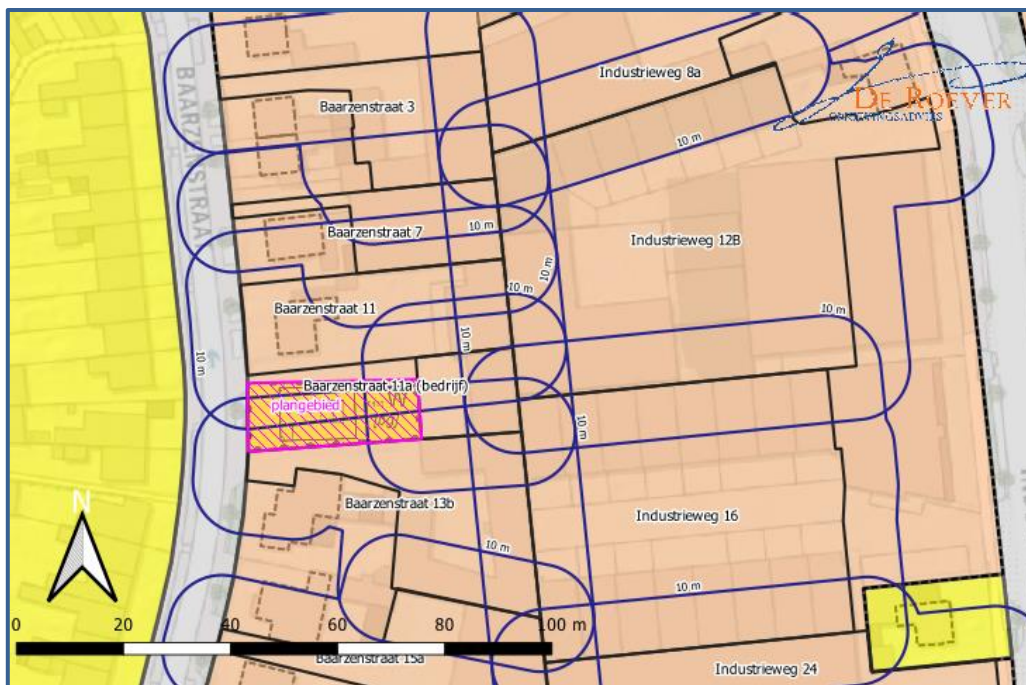
Het beoogde bouwvlak inclusief de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen is gelegen binnen de volgende richtafstanden:

- 10 meter voor geluid afkomstig van het naburige bedrijfsperceel van de Baarzenstraat 9/11¹
- 10 meter voor geluid afkomstig van het naburige bedrijfsperceel van de Baarzenstraat 13B

De geluidsbelasting van de bedrijven zal in de volgende subparagrafen worden behandeld.

Tabel 2. Richtafstanden milieubelastende functies omgeving

Inrichting, bestemming	SBI / Omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Baardenstraat 3 BP: Gemengd - 2	52109, Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	10	0
Baardenstraat 7 BP: Gemengd - 2	451, 452, 454, Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0
Baardenstraat 11 ¹ BP: Gemengd - 2	52109, Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	10	0
Baardenstraat 11a BP: Gemengd - 2	52109, Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	10	0
Industrieweg 24 BP: Gemengd - 2	52109, Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	10	0
Baardenstraat 13b BP: Gemengd - 2	46425 Groothandel in mode-artikelen	0	0	10	0
Industrieweg 8a BP: Gemengd - 2	1071, Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:- v.c. < 7500 kg meel/week	10	0	10	0
Industrieweg 12B BP: Gemengd - 2	451, 452, 454, Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0
	4673, Grth in hout en bouwmaterialen, - algemeen: b.o. <= 2000 m ²	0	0	10	0
Industrieweg 16 BP: Gemengd - 2	52109, Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	10	0



Afbeelding 2. Richtafstanden

3.3.1. Bedrijfsperceel Baardenstraat 11

De om te zetten woning bevindt zich binnen de richtafstand van het bedrijfsperceel op de Baardenstraat 11¹. Hier is momenteel geen bedrijf gevestigd. Gezien de gelijkenissen met

¹ Uit informatie van het kadaster blijkt dat het adres Baardenstraat 11 het bedrijfsperceel is dat is verbonden met de bedrijfswoning op de Baardenstraat 9.

het bedrijfsperceel op de Baarzenstraat 11a is ook dit bedrijfsperceel beschouwd als een bedrijf van de categorie “Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)” met een milieucategorie van 2 (gelijk aan de maximale planologische mogelijkheden) en een richtafstand van 10 meter.

Echter kan gesteld worden dat deze woning in de huidige situatie ook al binnen deze richtafstand valt. In de huidige situatie moet een bedrijf op dit perceel al rekening houden met de woning aan Baarzenstraat 11a. De beoogde omzetting tot burgerwoning aan Baarzenstraat 11a vormt dus geen extra belemmering waardoor een bedrijf op dit perceel door dit plan niet in zijn belangen geschaad wordt.

Aangezien er daarnaast geen bedrijfsactiviteiten op dit perceel plaatsvinden is er geen sprake van geluidshinder op de om te zetten woning. Ten aanzien van het bedrijfsperceel Baarzenstraat 11 is het woon- en leefklimaat aanvaardbaar.

3.3.2. Groothandel mode-artikelen Baarzenstraat 13b

De om te zetten woning bevindt zich binnen de richtafstand van de groothandel in mode-artikelen aan de Baarzenstraat 13b. Echter kan gesteld worden dat deze woning in de huidige situatie ook al binnen deze richtafstand valt. Bij een bedrijfswoning worden er ten opzichte van een burgerwoning alleen lagere eisen gesteld wat betreft milieubelasting voor zover het gaat om hinder vanuit het bedrijf dat bij de bedrijfswoning hoort. Daarvan is hier geen sprake. Vanuit het perspectief vanuit deze groothandel moet de huidige bedrijfswoning dus op dit moment ook al als een reguliere woning beschouwd worden. Daarom kan worden gesteld dat de omzetting tot burgerwoning voor wat betreft de milieubelasting van deze groothandel een voortzetting van de huidige situatie is.

Hierdoor moet de groothandel in mode-artikelen op de Baarzenstraat 13b in de huidige situatie al rekening houden met de woning aan Baarzenstraat 11a. De beoogde omzetting tot burgerwoning aan Baarzenstraat 11a vormt dus geen extra belemmering waardoor dit bedrijf door dit plan niet in zijn belangen geschaad wordt.

Daarnaast is er naar verwachting sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is immers onwaarschijnlijk dat het deel van het bedrijfsperceel van Baarzenstraat 13a dat binnen de richtafstand is gelegen geluidshinder veroorzaakt. Dit geldt immers alleen voor de inrit van het perceel, waar naar verwachting geen bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Op dit deel van het perceel zal geluid alleen afkomstig zijn van het verkeer van en naar de groothandel. Gezien de kleine omvang van deze groothandel zal dit naar verwachting niet meer zijn dan enkele voertuigbewegingen per dag. De te verwachten geluidsbelasting zal dan niet noemenswaardig zijn ten opzichte van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Baarzenstraat. Er is sprake van een aanvaardbare situatie en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4. CONCLUSIE

In dit onderzoek is de milieuzonering ten aanzien van het plan om de bedrijfswoning aan de Baarzenstraat 11a te Vught om te zetten naar een burgerwoning onderzocht.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van milieubelastende bedrijven in de omgeving. De beoogde burgerwoning ligt binnen de richtafstanden van twee bedrijven in de omgeving.

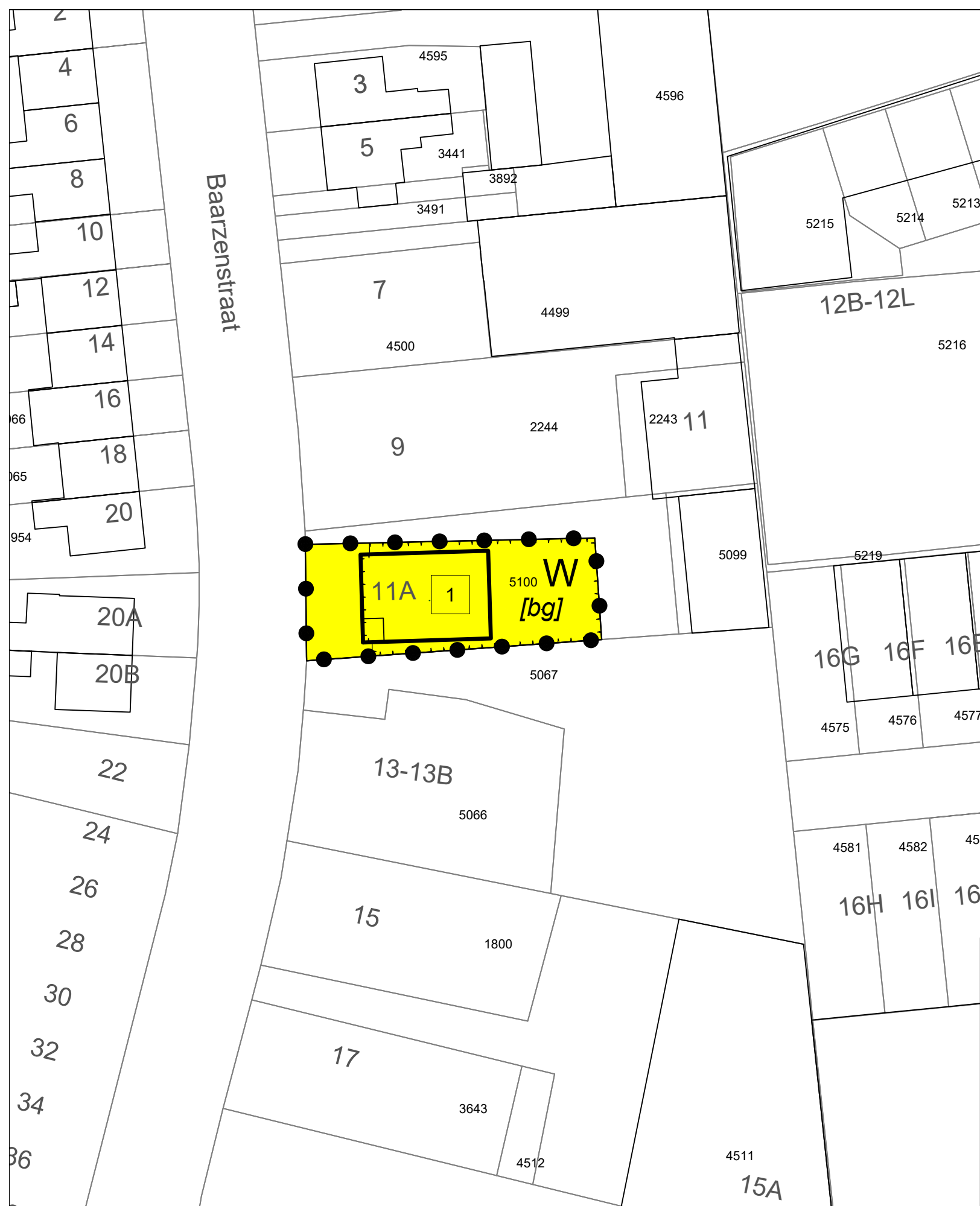
Met betrekking tot de milieubelasting van het naastgelegen bedrijfsperceel aan de Baarzenstraat 11 is toegelicht dat de omzetting tot burgerwoning voor wat betreft de milieubelasting een voortzetting van de huidige situatie is. Het bedrijf wordt dus niet in zijn belangen geschaad. Aangezien er daarnaast op dit perceel geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden is er daarnaast met betrekking tot dit bedrijfsperceel ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook bij de groothandel in mode-artikelen aan de Baarzenstraat 13b is toegelicht dat de omzetting tot burgerwoning voor wat betreft de milieubelasting een voortzetting van de huidige situatie is en dat met de beoogde omzetting tot burgerwoning aan Baarzenstraat 11a de belangen van dit bedrijf dus niet worden geschaad.

Daarnaast is beargumenteerd dat het onwaarschijnlijk is dat deel van het bedrijfsperceel dat binnen de richtafstand is gelegen geluidshinder veroorzaakt. Er is dus sprake van een aanvaardbare situatie en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het algemeen kan dus worden gesteld dat er bij de tot burgerwoning om te zetten woning aan de Baarzenstraat 11a in Vught sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven van derden in de omgeving niet in hun belangen worden geschaad.

BIJLAGE I.BEOOGD BESTEMMINGSVLAK




Legenda

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 W Wonen


Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 [bg] bijgebouwen

Maatvoeringen

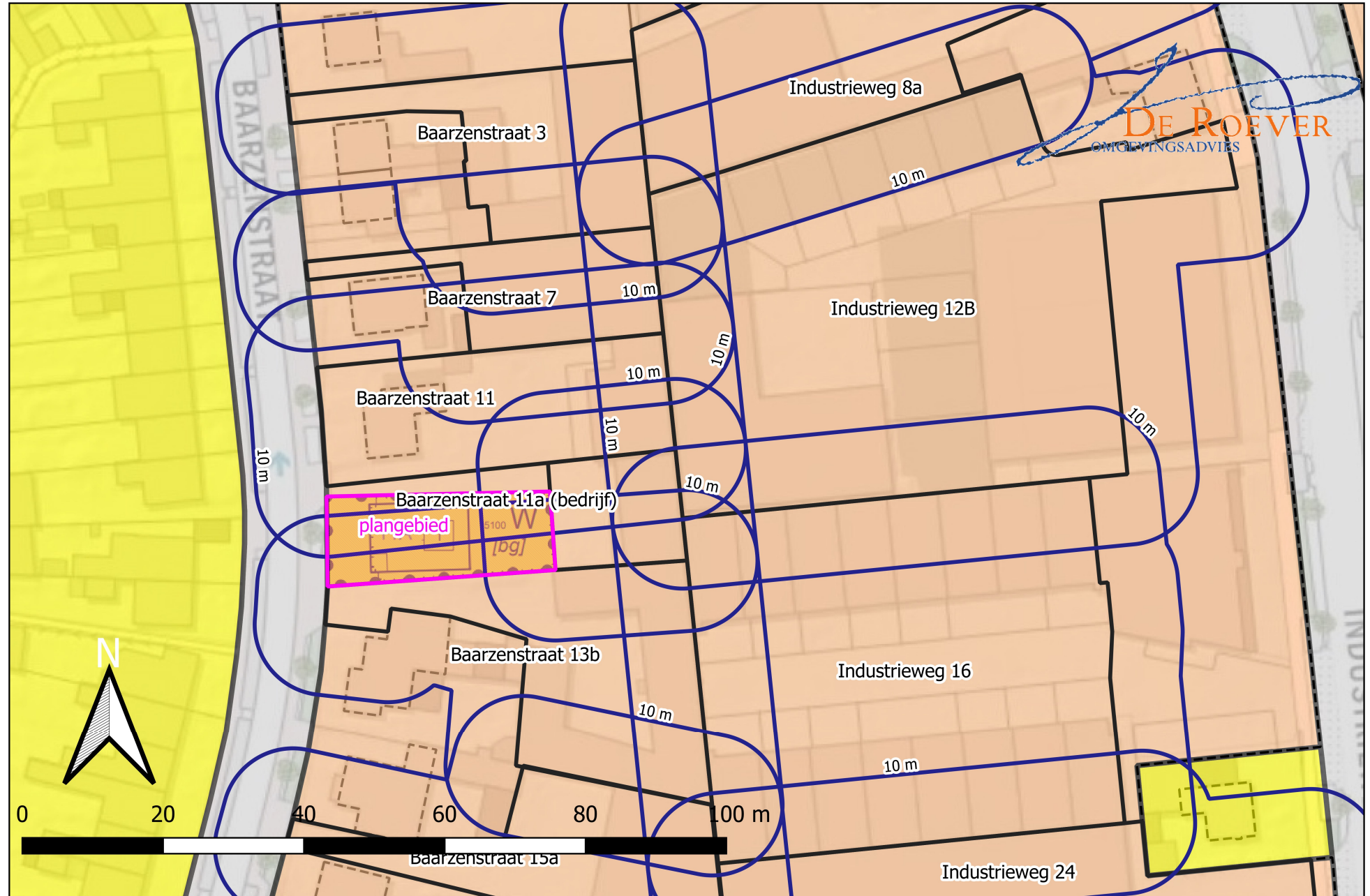
 1 maximum aantal wooneenheden

Wijzigingsplan:	Get.: BVH	Datum: 07-12-2021
Baarzenstraat 11a	Formaat: A3	Schaal: 1:500
Gemeente Vught	Tekeningnummer: NL.IMRO.0865.vghWPBaarzenstr11a-OW01	
Opdrachtgever: Wintraecken Advies	 Noordpijl	
Status: ontwerp		

BraGIS GIS/CAD
Ondersteuning
en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl

BIJLAGE II.KAART RICHTAFSTANDEN



DE ROEVER
OMGEVINGSADVIES