

Aan: dhr. T. de Kousemaeker

Van: C. Rodoe

D.d.: 10 februari 2015

Betreft: Notitie bedrijven en milieuzonering bestemmingsplan Schoonoordstraat te Aalst gemeente Waalre

De initiatiefnemers zijn voornemens op een kavel aan de Schoonoordstraat in de kern Aalst gemeente Waalre, woningen en lichte bedrijvigheid te ontwikkelen, ter vervanging van de huidige bedrijfsbebouwing.

In deze notitie wordt ingegaan op de bestaande activiteiten in de omgeving en de beoogde ontwikkeling, in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Op de locatie bevindt zich op dit moment grootschalige bedrijfsbebouwing. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de Schoonoordstraat, ten westen ligt de lintbebouwing van de Gestelsestraat. Aan de noordkant ligt het kantorenpark Diepenvoorde. Aan de oostkant tenslotte grenst het plangebied aan een bosachtig gebied met villa's. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Schoonoordstraat. In de volgende afbeelding is de locatie weergegeven.

Afbeelding 1: huidige situatie omgeving plangebied Schoonoordstraat



Om het aspect milieuzonering bedrijven te beoordelen wordt vaak de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) gehanteerd. De publicatie is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van gevoelige objecten zoals woningen krij-

gen. Ook zorgt ervoor dat nieuwe woningen op passende afstand tot bestaande bedrijven blijven.

In de VNG-publicatie zijn twee verschillende omgevingstyperingen opgenomen, omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied en de omgevingstype gemengd gebied. In het volgende overzicht zijn de omgevingstypen geformuleerd.

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 (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustige buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

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 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.

Buikbare bouwstenen voor een eerste schifting van wel en niet relevante bedrijven in dit kader zijn de richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten, gerangschikt naar SBI-code, zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. De richtafstanden in bijlage 1 van de publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Tabel: richtafstanden en omgevingstype

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buiten- gebied</i>	<i>Richtafstand omgevingstype gemengd gebied</i>
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

Daarnaast is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een lijst opgenomen van een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- Horecaconcentraties;
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten is wenselijk omdat de activiteiten in dergelijke functiemengingsgebieden qua schaal sterk kunnen verschillen van de activiteiten op bedrijventerreinen.

In de lijst voor functiemenging is gekozen voor een andere categorieaanduiding dan in de algemene lijst in bijlage 1. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B en C. De betekenis voor de toelaatbaarheid 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.

Categorie B

Activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

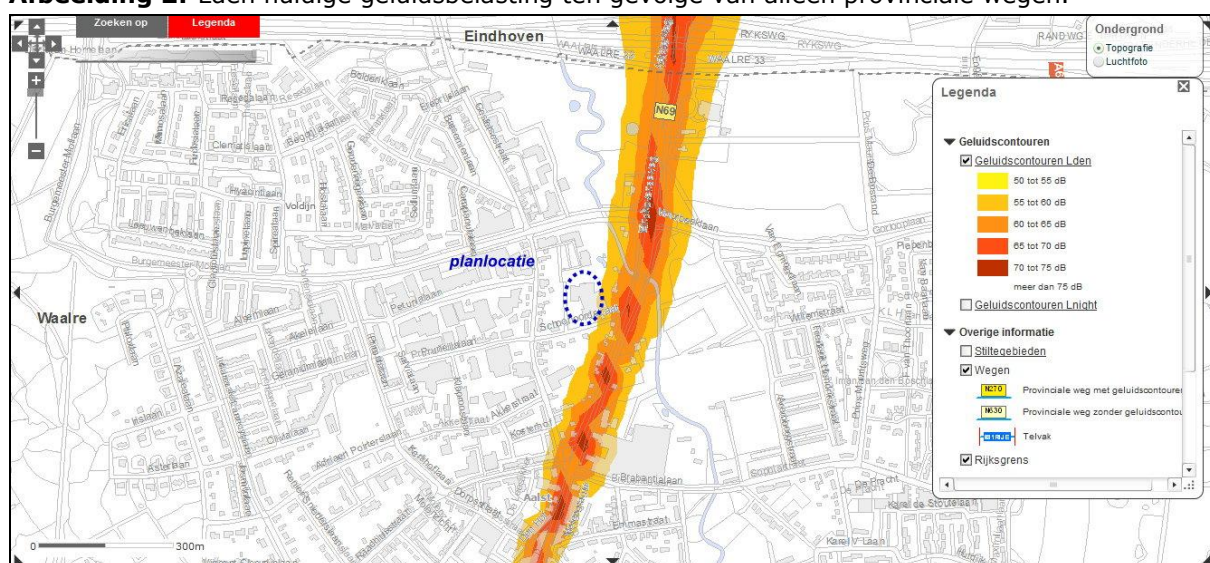
De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- Productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- De activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
- Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

In afbeelding 2 is de globale geluidsbelasting ten gevolge van de N69, de Eindhovenseweg weergegeven. De informatie is afkomstig van de website van de provincie Noord-Brabant, de effecten van de autosnelweg A2-A67, zijn niet weergegeven.

Afbeelding 2: Lden huidige geluidsbelasting ten gevolge van alleen provinciale wegen.



Uit de afbeelding blijkt dat het zuidoostelijk deel van het plangebied binnen de 55 dB contour van de N69, de Eindhovenseweg zijn gelegen.

In afbeelding 3 is een uitsnede van de website Ruimtelijkeplannen.nl weergegeven, waarin opgenomen is het vigerende bestemmingsplan Aalst, gemeente Waalre.

Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan

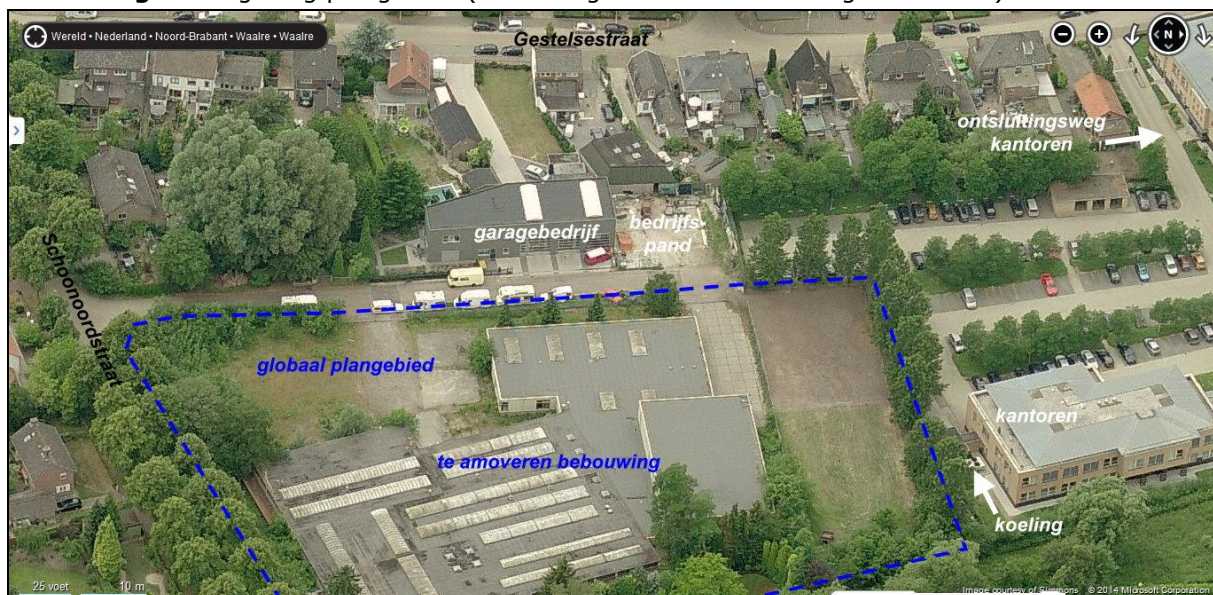


Ten westen van het plangebied is een bedrijfslocatie weergegeven met de enkelbestemming Bedrijf – 2, zonder de aanduiding bedrijf van categorie 3. De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, al dan niet in combinatie met kantoren.

Ten noorden van het plangebied is een bedrijfslocatie weergegeven met de enkelbestemming Bedrijf – 1, zonder extra aanduiding. De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, al dan niet in combinatie met kantoren, of kantoren of dienstverlening.

In afbeelding 4 is de omgeving van het plangebied nader bestudeerd. Zoals aangegeven ligt aan de noordzijde een kantoorpark en aan de westzijde de Gestelsestraat. Aan de Gestelsestraat bevindt zich ook bedrijvigheid.

Afbeelding 4: Omgeving plangebied (afbeelding is naar het westen georiënteerd)

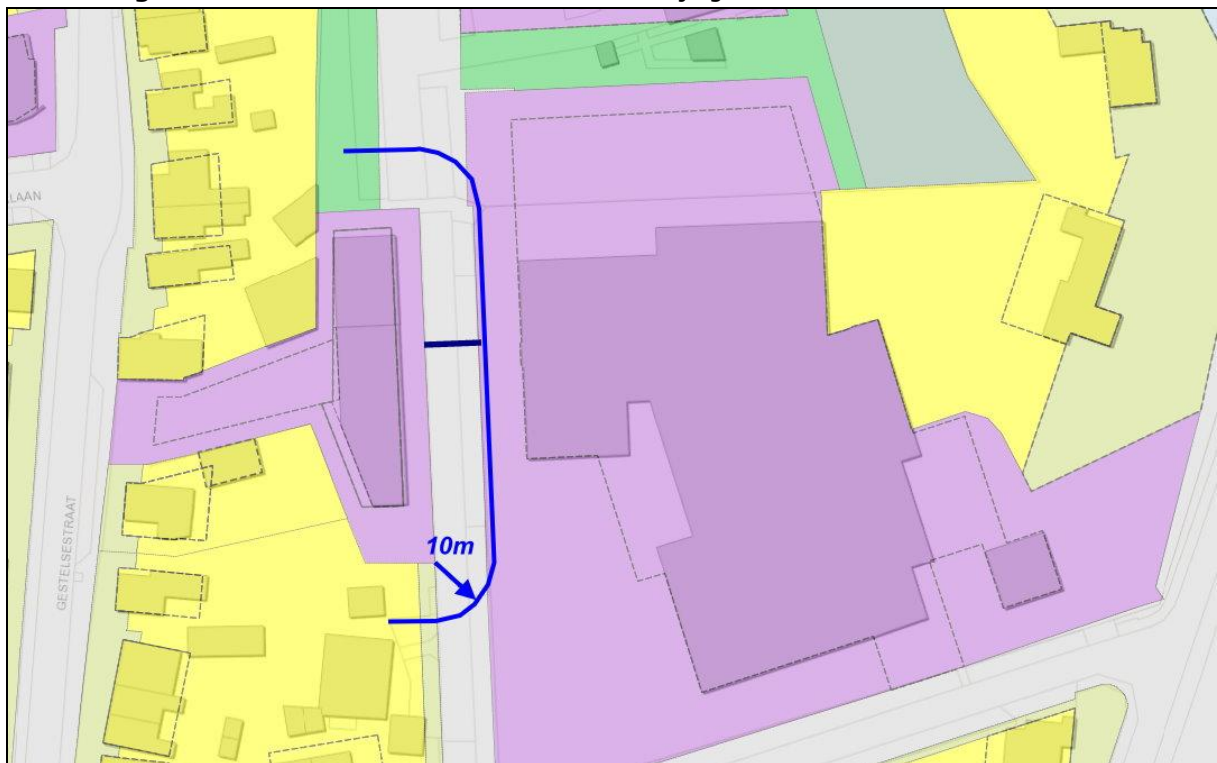


Ten westen van het plangebied is een garagebedrijf gesitueerd (Aalst-Waalre APK, Gestelsestraat 48, met in pandig een bedrijfswoning). Ten noorden van deze locatie is er geen opslag meer, maar een nieuw bedrijfspand (maximaal categorie 2). Ten noorden van het gebied is het kantoorpark Diepenvoorde gesitueerd. De ontsluitingsweg van dit park sluit aan op de Gestelsestraat.

Het gehele gebied Schoonoordstraat kan getypeerd worden als een gemengd gebied, daar het gebied ingesloten is door een significante weg aan de oostzijde en bedrijven aan de westzijde en een kantoorpark aan de noordzijde.

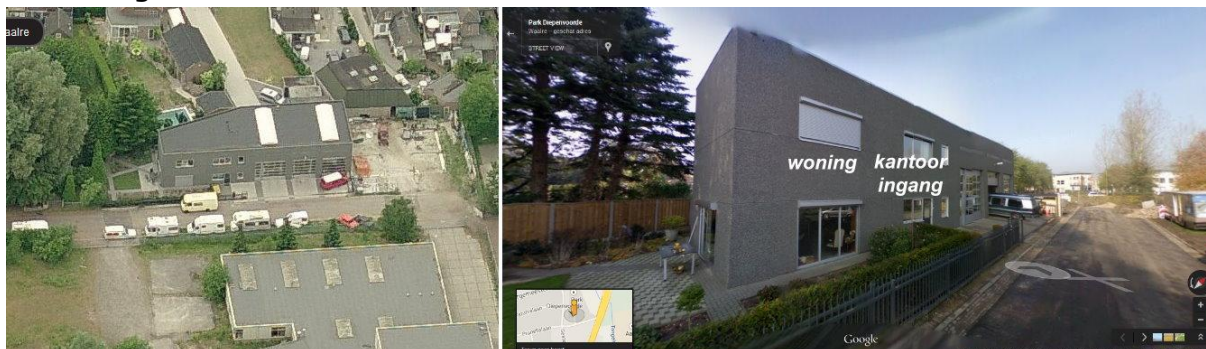
Bedrijven met een categorie 2 indeling, zoals garagebedrijven, hebben conform bijlage 1 van de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter (voor een gemengd gebied). In afbeelding 5 is de richtafstand in de vorm van een hindercontour van 10 meter uitgezet vanaf de kavelgrens op de vigerende plankaart.

Afbeelding 5: hindercontour van 10 meter vanaf bedrijvigheid Gestelsestraat



Uit de afbeelding blijkt dat de hindercontour er een beperkte overlap met het plangebied kent. In afbeelding 6 blijkt dat het meest zuidelijke deel van het pand gebruikt wordt als woning en het volgende deel als kantoor en ingang van woning en kantoor. De hindercontour kan in dit gedeelte beperkt worden.

Afbeelding 6: detail aanzicht bestaande situatie



Aannemelijk is dat er alleen in de dagperiode (07.00 uur tot 19.00 uur) gewerkt zal worden in het bedrijf. Ditzelfde geldt ook voor het aangrenzende bedrijf. Voor het garagebedrijf kan er ook vanuit gegaan worden dat er sowieso in de zomermaanden één of meerdere garagedeuren open zullen staan. Ook aannemelijk is dat alle activiteiten, met uitzondering van het rijden en manoeuvreren met auto's, inpandig zullen plaatsvinden. De beoordeling van de geluidsbelasting van het bedrijf zal, naar verwachting, alleen plaatsvinden op de begane grond van de nieuwe woningen. De bronhoogte bedraagt 2/3 van de roldeur, dus 2,7 meter hoogte. De rekenhoogte van de woning op de begane grond bedraagt 1½ meter. Om een eventuele afscherming zinvol te maken, moet deze dus zeker 3 meter hoog zijn.

Geadviseerd wordt om door middel van een akoestisch onderzoek deze situatie exact in beeld te brengen, en ook eventuele afschermende maatregelen hierbij te onderzoeken.

Kanttekening

Indien er aan deze zijde van het plan de mogelijkheid wordt geschapen voor woningen met lichte bedrijvigheid (zoals categorie 1, mogelijk een categorie 2), dan kan het gebied ingedeeld worden als een gebied met functiemenging. Garagebedrijven worden dan ingedeeld in de categorie B. Er wordt er vanuit gegaan dat het bedrijf ten noorden aangrenzend aan het garagebedrijf, ook een categorie B-bedrijf is (geen nadere informatie hierover gevonden). Een richtafstand is dan niet van toepassing wel een bouwkundige afscheiding. Woningen met bedrijfjes kunnen dus op korte afstand van de beide bedrijven, worden gesitueerd.

Geconcludeerd kan dan worden dat er tussen de kleinschalige bedrijvigheid en de bijbehorende woningen en de bedrijvigheid aan de achterzijde van de Gestelsestraat sprake is van voldoende bouwkundige afscheiding.

Aan de noordzijde is het kantoorpark Diepenvoorde gesitueerd. Een kantoorpand is formeel een categorie 1 bedrijf. Het gebied nabij het kantoorpand is aan te merken als een rustige woonwijk. De richtafstand bedraagt voor kantoren 10 meter. Hieraan wordt voldaan. Echter in het gebied tussen het kantoor en de woningen (enkelbestemming Groen) is een koeling gelegen van het kantoorpand. In 2004 is door Physicon een akoestisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat de geluidsbelasting meer dan 50 dB(A) (langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$) bedraagt op de dichtstbijzijnde woning van de verkavelingsuggestie uit 2004. Het is niet aannemelijk dat het bronvermogen, geproduceerd door deze koeling, zal zijn toegenomen (in verband met regelmatig onderhoud op dergelijke apparatuur). Uit de verkavelingsuggestie (zoals deze in afbeelding 5 is weergege-

ven) blijkt dat de dichtstbijzijnde woning, op de terreingrens met het kantoorpand komt te staan; de afstand ten opzichte van het onderzoek uit 2004 is dus kleiner geworden. Geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting hoger zal zijn op de gevels.

Indien de noordgevel van de betreffende nieuwe woning uitgevoerd wordt als een 'dove' gevel, dan hoeft op deze gevel geen beoordeling plaats te vinden. Echter op de oostgevel zullen wel ramen en deur(en) aanwezig zijn. Een beoordeling op deze gevel is noodzakelijk. Daar de significante bronhoogtes op 1,6 meter en 2 meter liggen, is een afscherming door middel van 2 meter hoge tuinmuur niet afdoend voor de geluidsbelasting op de 1^e en eventueel 2^e verdieping van een woning, maar wel voor de begane grond (bijvoorbeeld voor woning als een patiowoning met maximaal één bouwlaag).

Geadviseerd wordt om de berekeningen te actualiseren voor de nieuwe situatie.

Conclusie

Op een voormalig bedrijventerrein aan de Schoonoordstraat in de kern Aalst wil de initiatiefnemer woningen ontwikkelen. Ten westen van het plangebied ligt de lintbebouwing van de Gestelsestraat met bedrijfspanden. Aan de noordkant ligt het kantorenpark Diepenvoorde. Aan de oostkant ligt het plangebied in de buurt van de provincialeweg N69, de Eindhovenseweg. Hierdoor kan het volledige gebied getypeerd worden als een gemengd gebied.

Bedrijven met een categorie 2 indeling, zoals garagebedrijven, hebben conform bijlage 1 van de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter (gemengd gebied). Deze richtafstand kent net geen overlap met de bouwvlakken. Geadviseerd wordt om door middel van een akoestisch onderzoek deze situatie exact in beeld te krijgen, en ook eventuele afschermende maatregelen hierbij te onderzoeken.

De afstand tussen de geprojecteerde woonbebouwing en het kantoorpark Diepenvoorde bedraagt minimaal 10 meter. Conform de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is dit voldoende (kantoren zijn een categorie 1 bedrijf met een richtafstand van 0 meter, gemengd gebied). Echter in het gebied tussen het kantoor en de woningen is een koeling gelegen van het kantoorpand. In 2004 is een akoestisch onderzoek verricht naar deze koeling naar de verkaveling van destijds. Uit de nieuwe verkavelingsuggestie blijkt dat de dichtstbijzijnde woning, op de terreingrens met het kantoorpand komt te staan, de afstand ten opzichte van het onderzoek uit 2004 is dus kleiner geworden. Geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting hoger zal zijn op de gevels. Indien de noordgevel als 'dove' gevel wordt uitgevoerd, dan vindt op deze gevel geen beoordeling plaats. Indien er een tuinmuur van 2 meter hoogte wordt opgetrokken dan zal de geluidsbelasting op de begane grond aan de normen voldoen, maar op de 1^e en eventueel 2^e verdieping niet. Een patiowoning (met één bouwlaag) kan hier wel gerealiseerd worden. Geadviseerd wordt om de berekeningen te actualiseren voor de nieuwe situatie.