



ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING
MOLENSTRAAT 9-11 WAALRE
WONINGBOUW

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 Molenstraat 9-11 Waalre
Referentie:	20211286.v01
Datum:	26 augustus 2021
Opdrachtgever:	Compositie 5 Stedenbouw

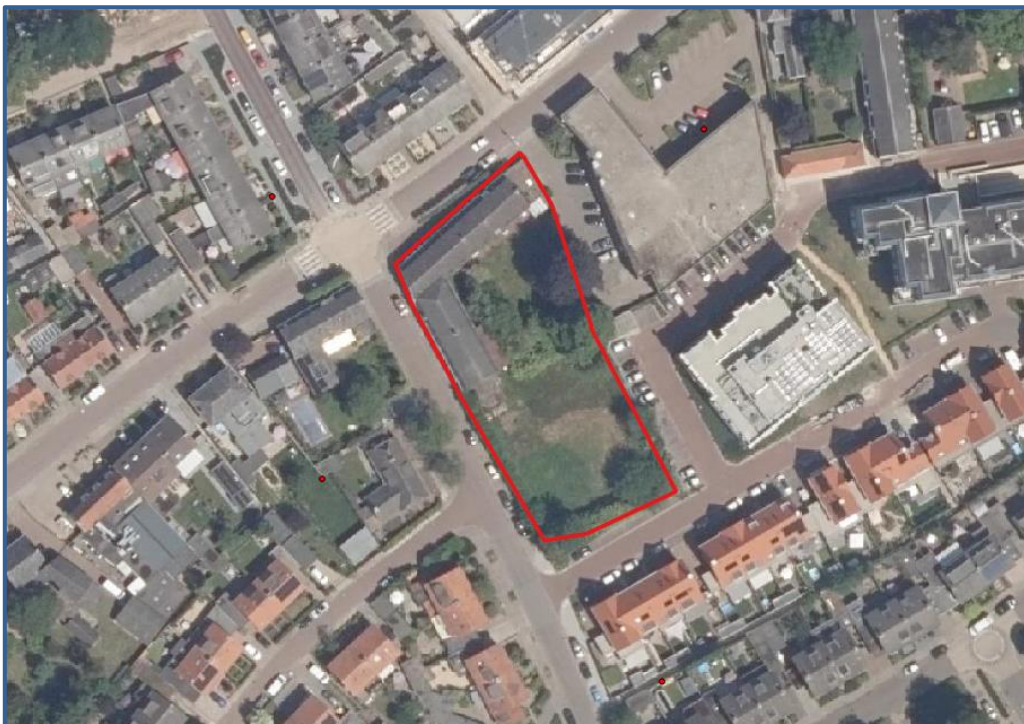
INHOUDSOPGAVE

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
3.4. Bedrijfsverzamelgebouw Molenstraat 1-7	9
3.5. Woonzorgcomplex Molenstraat 8	10
4. CONCLUSIE.....	12
BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN.....	13

1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen om het gemeentelijk monument op het perceel Molenstraat 9-11 in Waalre te herontwikkelen. Er zullen enkele woningen gerealiseerd worden binnen dit gebouw, dat reeds over een woonbestemming beschikt. De aangebouwde schuur zal worden verwijderd en achter op het perceel zullen nieuwe woningen gerealiseerd worden. Hiertoe is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een onderzoek bedrijven en milieuzonering nodig. De locatie van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Locatie plangebied (rood kader)
Bron: PDOK

In dit stadium van de ontwikkeling is de exacte indeling van het perceel nog niet bekend. Vooralnog zijn er twee mogelijke varianten in beeld, die zijn weergegeven op de afbeeldingen 2 en 3. Beide varianten gaan uit van een gemengd aanbod van woningen op het achterterrein. Variant 1 kan beschouwd worden als een wordt-casescenario omdat hierbij de afstanden tussen de beoogde woningen en de omliggende bedrijven het kleinst is. Om deze reden is bij dit onderzoek uitgegaan van variant 1.

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 anderszijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.



Afbeelding 2. Mogelijke invulling van het perceel, variant 1



Afbeelding 3. Mogelijke invulling van het perceel, variant 2

In dit rapport wordt de milieuzonering ten aanzien van het ruimtelijk plan beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering¹. 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.

¹ 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. 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 wordt aangemerkt als gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk' aangezien op de aangrenzende percelen voornamelijk woonfuncties gelegen zijn.

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) indien nodig geweerd.

De woningen zelf vormen geen milieubelastende functie. Een analyse van inwaartse milieuzonering is niet nodig.

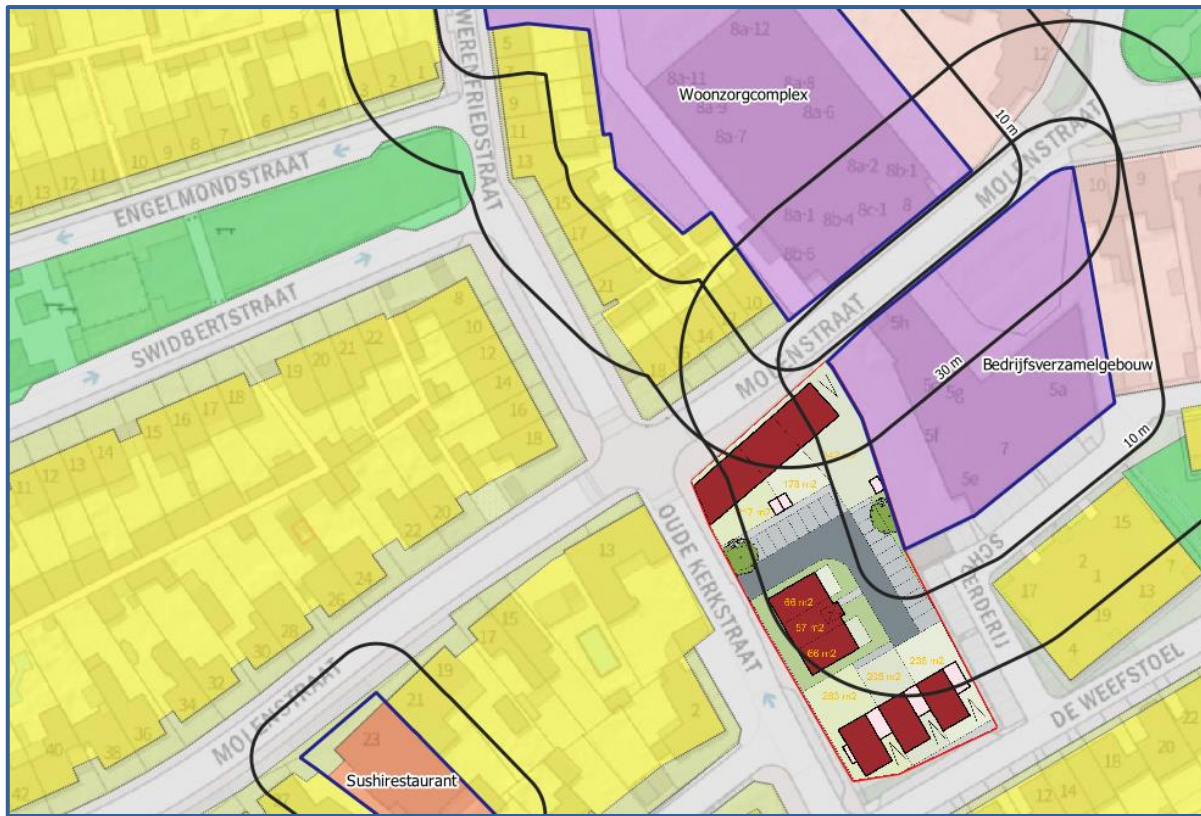
3.3. Richtafstanden

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Het betreft de richtafstanden tot de gevel van gevoelige bestemmingen gebiedstype "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
Molenstraat 1-7 Bedrijfsverzamelgebouw BP: Bedrijf - 1	Kantoren voor zakelijke dienstverlening	0	0	10	0
	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
	Planologisch mogelijk: milieucategorie 2	30	30	30	30
Molenstraat 8 Woonzorgcomplex BP: Bedrijf -1	8621, 8622, 8623	0	0	10	0
	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
	Planologisch mogelijk: milieucategorie 2	30	30	30	30
Molenstraat 23 Sushirestaurant BP: Horeca	561; Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	0

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 4 en de kaart in bijlage I.



Afbeelding 4. Richtafstanden

3.4. Bedrijfsverzamelgebouw Molenstraat 1-7

In dit bedrijfsverzamelgebouw kunnen bedrijven zich vestigen tot en met milieucategorie 2. Zowel het bestaande monument als de nieuw te realiseren woningen zijn gelegen binnen de richtafstand van 30 meter die bij deze milieucategorie van toepassing is. Echter zijn op dit moment op deze locatie enkel kantoren en praktijken gevestigd, met een milieucategorie 1 en een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Het bestaande gebouw is gelegen binnen deze richtafstand, maar dit geldt niet voor de nieuw te realiseren woningen. Echter zal voor het aspect bedrijven en milieuzonering alsnog getoetst moeten worden aan de maximale planologische mogelijkheden.

Echter kan gesteld worden dat het bestaande gebouw Molenstraat 9-11 op dit moment reeds een woonfunctie en -bestemming heeft. Aangezien het gebruik van dit gebouw niet verandert zal dit plan geen extra belemmering geven ten opzichte van de huidige situatie. De nieuw te realiseren woningen zullen ook geen belemmering vormen aangezien het bestaande monument en het appartementencomplex aan de Scheerderij 9 op veel kortere afstand van het perceel Molenstraat 1-7 zijn gelegen en dus maatgevend zijn. Er kan dus gesteld worden dat de realisatie van het plan geen belemmering geeft ten opzichte van het bedrijfsverzamelgebouw op dit adres.

Daarnaast moet het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied worden beschouwd. Met betrekking tot de aspecten geur, stof en gevaar is geen milieuhinder te verwachten, aangezien de huidige activiteiten op dit perceel geen hinder geven op deze aspecten en het

gezien de huidige indeling van het perceel (bedrijfsverzamelgebouw met kantoren en praktijkruimtes) ook niet waarschijnlijk is dat er in de toekomst activiteiten plaatsvinden waarbij er milieuhinder plaatsvindt.

Eventuele hinder voor het aspect geluid dient nader beschouwd te worden, omdat het bestaande gebouw reeds binnen de richtafstand van de huidige kantooractiviteiten is gelegen. Hierbij moet wel worden meegenomen dat enkel de kleine parkeerplaats aan de zuidwestzijde van het bedrijfsverzamelgebouw mogelijk geluidhinder zou kunnen veroorzaken. De grote parkeerplaats aan de noordzijde wordt immers afgeschermd door het gebouw zelf.

Daarnaast kan worden meegenomen dat bij dit gebouw de activiteiten in de kantoren en de praktijkruimtes enkel zullen plaatsvinden in de dagperiode (07-19). De handreiking industrielawaai en vergunningverlening schrijft voor dat bij een standaard eengezinswoning er aangenomen kan worden dat tijdens de dagperiode de geluidsbelasting op de begane grond bepalend is. In dit geval is er tussen deze parkeerplaats en het plangebied een dichte stenen muur aanwezig die als geluidsscherm werkt en de begane grond van dit gebouw vrijwel volledig afschermt. Ook de toekomstige woningen zullen door deze muur naar verwachting vrijwel geen hinder ondervinden van dit parkeerterrein waardoor er ook voor het aspect geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om bovenstaande redenen worden nadere onderzoeken naar de milieubelasting afkomstig van het bedrijfsverzamelgebouw Molenstraat 1-7 niet noodzakelijk geacht.

3.5. Woonzorgcomplex Molenstraat 8

Op de Molenstraat 8 is een kleinschalig woonzorgcomplex gelegen, dat qua milieucategorie beschouwd kan worden als een inrichting van het type "Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven". Dit complex heeft een milieucategorie 1 en een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Het is enkele jaren geleden gerealiseerd door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Volgens het bestemmingsplan dat op deze locatie van kracht is kunnen zich hier bedrijven vestigen tot en met milieucategorie 2. Het bestaande monument is gelegen binnen de richtafstand van 30 meter die bij deze milieucategorie van toepassing is. Omdat voor het aspect bedrijven en milieuzonering getoetst moet worden aan de maximale planologische mogelijkheden is de mogelijke milieubelasting alsnog nader beschouwd.

Echter kan gesteld worden dat het bestaande gebouw Molenstraat 9-11 op dit moment reeds een woonfunctie en -bestemming heeft. Aangezien het gebruik van dit gebouw niet verandert zal dit plan geen extra belemmering geven ten opzichte van de huidige situatie. Er kan dus gesteld worden dat de realisatie van het plan geen belemmering geeft ten opzichte van een eventueel nieuw op te richten bedrijf van milieucategorie 2 op dit adres.

Daarnaast moet het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied worden beschouwd. Er kan worden gesteld dat het onwaarschijnlijk is dat er in de toekomst sprake zal zijn van milieuhinder van dit perceel, aangezien de huidige activiteiten op dit perceel geen hinder

geven op deze aspecten en het gezien de huidige indeling van het perceel en de recente verbouwing (woonzorgcomplex) ook niet waarschijnlijk is dat er in de toekomst activiteiten plaatsvinden waarbij er milieuhinder plaatsvindt. Met betrekking tot het aspect geluid wordt daarnaast verwacht dat geluid van deze inrichting verwaarloosbaar zou zijn ten opzichte van het geluid van het wegverkeer op de Molenstraat aangezien dit een relatief drukke weg met elementenverharding betreft.

Om bovenstaande redenen worden nadere onderzoeken naar de milieubelasting afkomstig van het woonzorgcomplex Molenstraat 8 niet noodzakelijk geacht.

4. CONCLUSIE

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied aan de Molenstraat 9-11 in Waalre onderzocht.

In hoofdstuk 3 is toegelicht dat de geplande woningen binnen de richtafstanden van de maximale planologische mogelijkheden van de bedrijfspercelen Molenstraat 1-7 en Molenstraat 8 gelegen zijn. Daarnaast is het bestaande gebouw gelegen binnen de richtafstand voor het aspect geluid van de daadwerkelijke activiteiten op het perceel Molenstraat 1-7 (bedrijfsverzamelgebouw met kantoren en praktijkruimtes).

Voor beide locaties kan worden gesteld dat het plan geen extra belemmering zal vormen voor de bedrijfsactiviteiten op deze percelen aangezien het bestaande gebouw op de korte afstand hiervan is gelegen en reeds een woonfunctie en -bestemming heeft. Ook zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid ten opzichte van deze percelen aangezien de woningen worden afgeschermd door een dichte stenen muur van het perceel Molenstraat 1-7 en voor het perceel Molenstraat 8 er gesteld kan worden dat het geluid van deze inrichting verwaarloosbaar zal zijn ten opzichte van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Molenstraat. Tenslotte wordt er niet verwacht dat er nu of in de toekomst hinder zal zijn met betrekking tot de aspecten geur, stof en externe veiligheid aangezien er nu geen activiteiten zijn waarbij deze aspecten relevant zijn en gezien de huidige indelingen van deze percelen er ook niet verwacht wordt dat deze activiteiten hier in de toekomst wel zullen plaatsvinden.

Gesteld kan worden ten aanzien van de milieubelastende functies in de omgeving er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad.

BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN

