

Quickscan Bedrijven en Milieuzonering

aan: Hegeman Vastgoed en Bouwmanagement
van: SAB
datum: 11 juni 2021
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Beerseweg 3, Cuijk

Inleiding

In Cuijk bestaat het voornemen om 2 vrijstaande woningen te ontwikkelen aan de Beerseweg 3. In het verleden was op deze locatie autogarage 'Opel Jetten' gevestigd. Het pand dat op deze locatie stond is recentelijk gesloopt. De directe omgeving wordt gekenmerkt door onder andere woningbouw en bedrijvigheid. Om hier woningen mogelijk te maken dient een bestemmingsplanwijzing plaats te vinden. Om de haalbaarheid van deze bestemmingsplanwijziging aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze quick scan gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de ontwikkeling in Cuijk.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een plan of project nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in en in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

voorzieningen;

- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

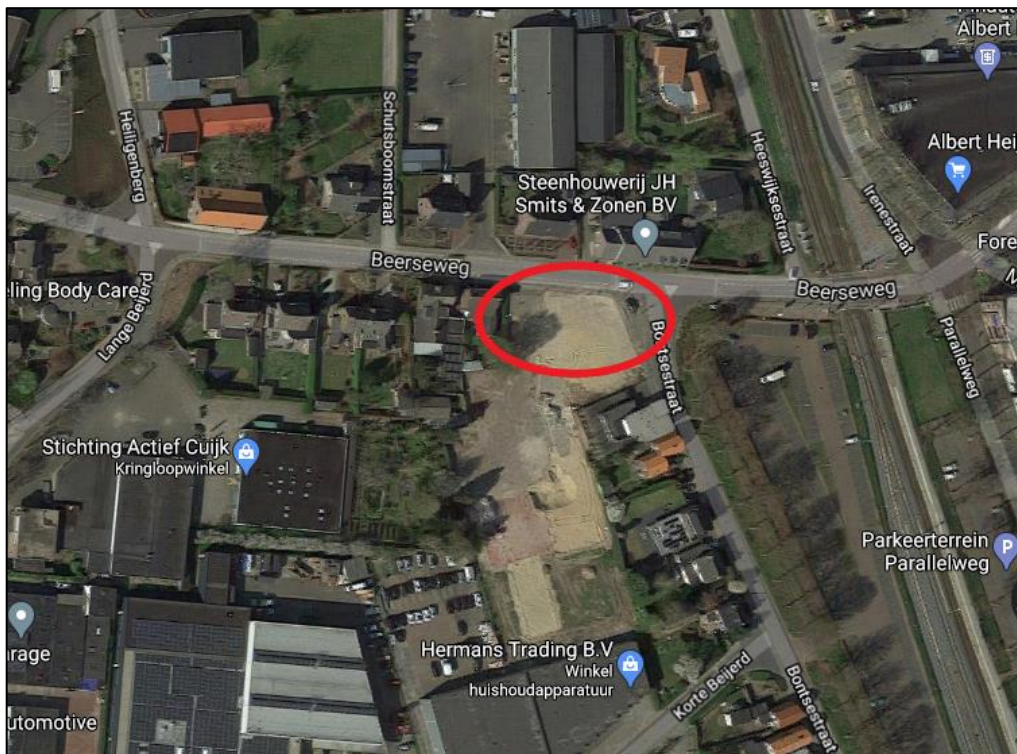
De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieucategorie	Richtafstand tot een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een '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

Tabel 1 Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie planlocatie

Het voorliggende plan voorziet de realisatie van woningbouw op de locatie Beerseweg 3. De directe omgeving wordt gekenmerkt door onder andere woningen, bedrijventerreinen en de nabijheid van een spoorrails. Door deze aspecten wordt de locatie beschouwd als 'gemengd gebied.'



Figuur 1 Luchtfoto van de ontwikkellocatie (in rood)

Hinder in de ontwikkelingslocatie

Allereerst dient getoetst te worden of de ontwikkeling voor hinder zorgt op de omliggende functies. Op de ontwikkelingslocatie worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, aangezien ter plaatse in nieuwe woonfuncties wordt voorzien. Woningen vallen niet onder het begrip hinderveroorzakende functies.

Hinder in de omgeving van de ontwikkelingslocatie

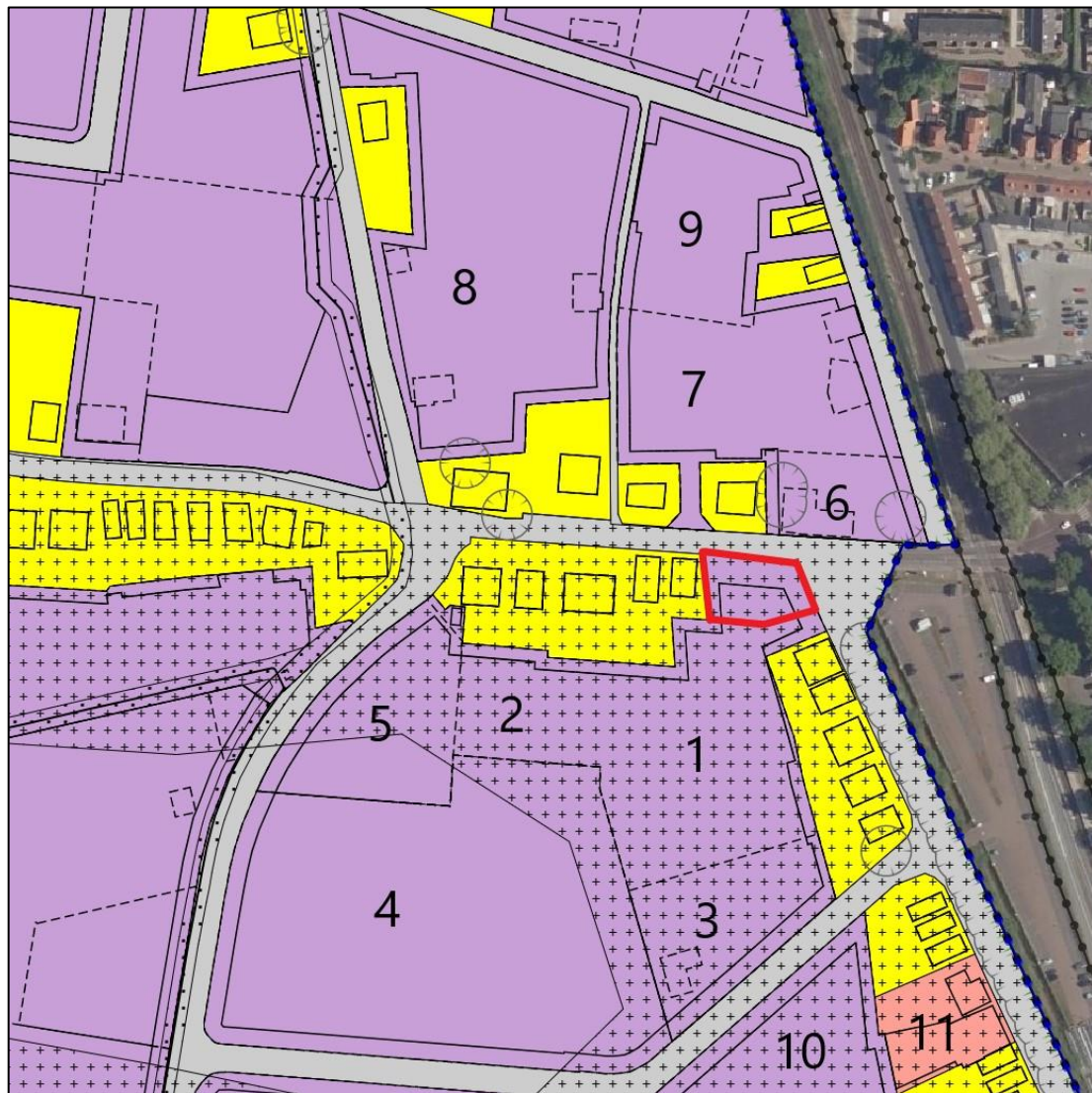
Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Navolgend worden de omliggende bestemmingsplannen en haar mogelijkheden beschouwd in de omgeving van het plangebied.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Cuijk (vastgesteld 2013-12-16)

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cuijk.' Op dit moment vallen de gronden onder de enkelbestemming 'Bedrijventerrein' maar met de bestemmingsplanwijziging is hier 'wonen' beoogd. Het gebied bestaat uit een mix van bedrijventerrein- en woonbestemmingen.

In tabel 2 zijn de verschillende functies in de directe omgeving opgenomen. De nummering van de functies is terug te vinden op navolgende uitsnede van het Bestemmingsplan. Aangezien op dit moment de exacte invulling van het plan nog niet bekend is, zijn de afstanden gemeten van het bedrijfsperceel tot aan het perceelgrens van het plangebied.



Figuur 2 Locaties functies rondom het plangebied Bestemmingsplan Bedrijventerrein Cuijk



Nr	Bestemming	Categorie	Grootste afstand [m] (grootste aspect)	Feitelijke bestemming	Omschrijving VNG	Afstand tot plan-gebied [± m]	Vol-doet
1	Bedrijventerrein t/m cat. 2	2	30 → 10	Op het moment van schrijven onbebouwd gebied. Beoogd worden opslagboxen	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	circa 3	Nee*
2	Bedrijventerrein t/m cat. 2	2	30 → 10	Kringloop	Detailhandel voor zover n.e.g.	60	Ja
3	Bedrijventerrein t/m cat. 2 - Speeltuin	3.1	50 → 30	Winkel huishoudapparaten	'Cultuur, sport en recreatie: Sporthallen'	75	Ja
4	Bedrijventerrein t/m cat. 3.2	3.2	100 → 50 (**)	o.a. autogarage, sociale werkplaats IBN	o.a. 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'	75	Ja
5	Bedrijventerrein t/m cat. 2- Detailhandel volumineus	2	30 → 10	autogarage	o.a. 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'	100	Ja
6	Bedrijventerrein t/m cat. 2 - Dienstverlening	2	30 → 10	Makelaar	'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren'	12	Ja
7	Bedrijventerrein t/m cat. 2 - Maatschappelijk	2	30 → 10	Steenhouwerij, Auto-bedrijf	o.a. 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'	45	Ja
8	Bedrijventerrein t/m cat. 2 - Maatschappelijk	2	30 → 10	o.a. Motordealer, autogarage, gedenktekens	o.a. 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'	75	Ja
9	Bedrijventerrein t/m cat. 2 – Steenhouwerij cat 3.2	3.2	100 → 50	Steenhouwerij	Natuursteenbewerkingsbedrijf	95	Ja
10	Bedrijventerrein t/m cat. 2	2	30 → 10	Bouwbedrijf	'aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²'	110	Ja
11	Detailhandel	1	10 → 0	o.a. barbecue-winkel, thaise massage	'Persoonlijke dienstverlening n.e.g.' of 'Detailhandel voor	140	Ja



Nr	Bestemming	Categorie	Grootste afstand [m] (grootste aspect)	Feitelijke bestemming	Omschrijving VNG	Afstand tot plan-gebied [± m]	Vol-doet
					zover n.e.g.*		

Tabel 2 Bestemmingen en functies rondom het plangebied met de bijbehorende richtafstanden

* In de onderstaande tabel is de minimaal aanbevolen richtafstand voor opslagboxen weergegeven per milieuaspect, uitgaande van een gemengd gebied.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Verhuur opslagboxen	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	10 (stap terug)	10	3 m

Uit de voorgaande tabel volgt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand voor gevaar. Een functie zoals een opslagbox betreft geen inrichting zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit betekent dat belangrijke milieuvoorschriften, waaronder gevaar, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op grond van deze wet- en regelgeving geldt dat de veiligheidsrisico's opgelost dienen te worden opgelost binnen het eigen terrein. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocatie is daarmee gewaarborgd; net als de ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel van de beoogde opslagboxen. Een nadere beschouwing voor het aspect gevaar is daarmee niet noodzakelijk.

Tevens blijkt uit voorgaande tabel dat dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand voor geluid. Een (toekomstig) waar te nemen geluidbelasting is ten gevolge van de opslagboxen niet geheel op voorhand uit te sluiten. Ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek industriellawaai benodigd.

** Op deze locatie kan een diversiteit aan bedrijven komen van categorie 3.2. of lager. Aangezien alle bedrijven met een 3.2 kwalificatie geen richtaf-

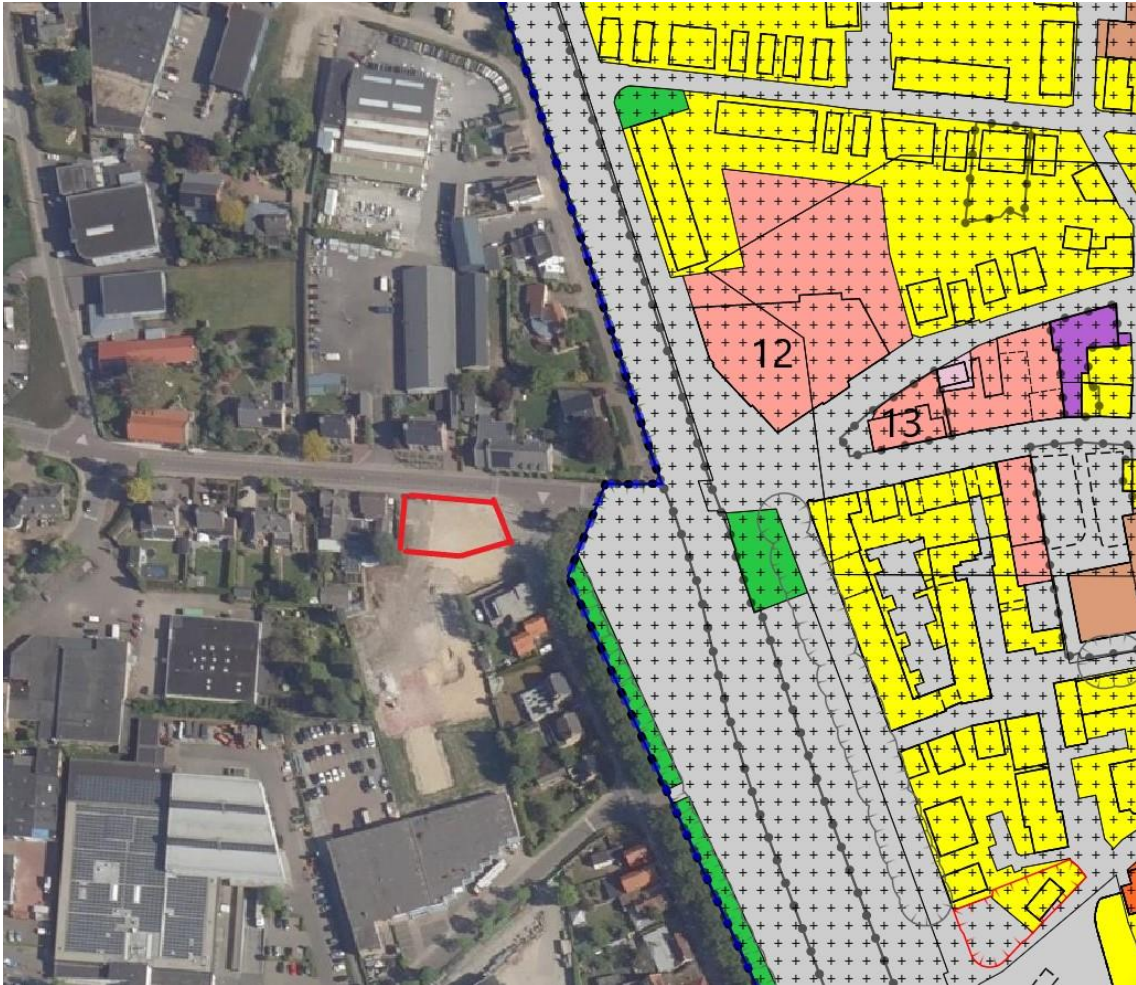


adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

stand voor gevaar hebben van 100 meter maar minder, kan ook hier de richtafstand met een stap teruggebracht worden.

Bestemmingsplan Cuijk Centrum (onherroepelijk geworden op 10 juli 2013)

Ten oosten van het plangebied is het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' gelegen. Aangezien deze gronden relatief dicht bij de ontwikkeling liggen zijn deze ook geanalyseerd. Onderstaande figuur 3 laat de planlocatie zien ten opzichte van het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum.'



Figuur 3 Locaties functies rondom het plangebied Bestemmingsplan Cuijk Centrum

Bij nummer 12 is de enkelbestemming 'Detailhandel 1' bestemd. De voor 'Detailhandel - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor op de begane grond detailhandel en dienstverlening en op de verdiepinglagen wonen. 'Detailhandel voor zover n.e.g.' en 'overige zakelijke dienstverlening' vallen beide onder categorie 1 met een grootste afstand van 10 meter in rustig gebied en 0 meter in gemengd gebied. De functies en gronden ter plaatse worden dus niet belemmert door de ontwikkeling of visa versa.

Voor de gronden bij nummer 13 is op 2018-06-11 een nieuw bestemmingsplan opgesteld genaamd 'Cuijk Centrum, Kop Molenstraat.' In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd als enkelbestemming wonen. Aangezien woningen geen hinderveroorzakende functie zijn, zorgen ook tevens deze gronden niet voor een belemmering van het plan of visa versa.

Conclusie

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de meeste omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Enkel voor de gronden, direct ten zuiden van de ontwikkellocatie daar waar opslagboxen worden beoogd, geldt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstand voor gevaar en geluid. Aangezien de ter plaatse beoogde functie veiligheidsrisico's op basis van de geldende wet- en regelgeving binnen het eigen terrein dient op te lossen is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de ontwikkellocatie en wordt (de eigenaar van) de hinderveroorzakende gronden niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden. Nader onderzoek naar het aspect gevaar is hiermee niet noodzakelijk.

Voor het aspect geluid geldt dat een (toekomstig) waar te nemen geluidbelasting niet geheel op voorhand is uit te sluiten. Nader onderzoek naar het aspect geluid, in de vorm van een akoestisch onderzoek industrielawaai, is daarom noodzakelijk.