

18 augustus 2023 | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

De Bleekvelden 24-26 te Geldrop

Onderzoeksrapport



Advies op het gebied van
milieu en geo-informatie

Colofon

Onderzoek bedrijven en milieuzonering De Bleekvelden 24-26 te Geldrop

Projectnummer: 23.2658

Status: Definitief

Datum: 18 augustus 2023

Opdrachtgever

Reland Adviseurs B.V.

Projectlocatie

De Bleekvelden 24-26

5666 RZ Geldrop

Opdrachtnemer

Ordigi

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.ordigi.nl

Projectleiding

Ordigi

[REDACTED]

Senior Adviseur

085-1063120

[REDACTED]

© augustus 2023 Ordigi B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Ordigi. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Ordigi verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 Bedrijven en milieuzonering	3
2.1 Onderzoeksvragen	3
2.2 Uitwaartse of inwaartse milieuzonering	3
2.3 Omgevingstypen	3
2.4 Richtafstanden	3
HOOFDSTUK 3 Uitwerking en resultaten	5
3.1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.....	5
HOOFDSTUK 4 Samenvatting en conclusie	7
4.1 Bedrijven en milieuzonering	7

BIJLAGEN

1. Situatietekening

HOOFDSTUK 1 Inleiding

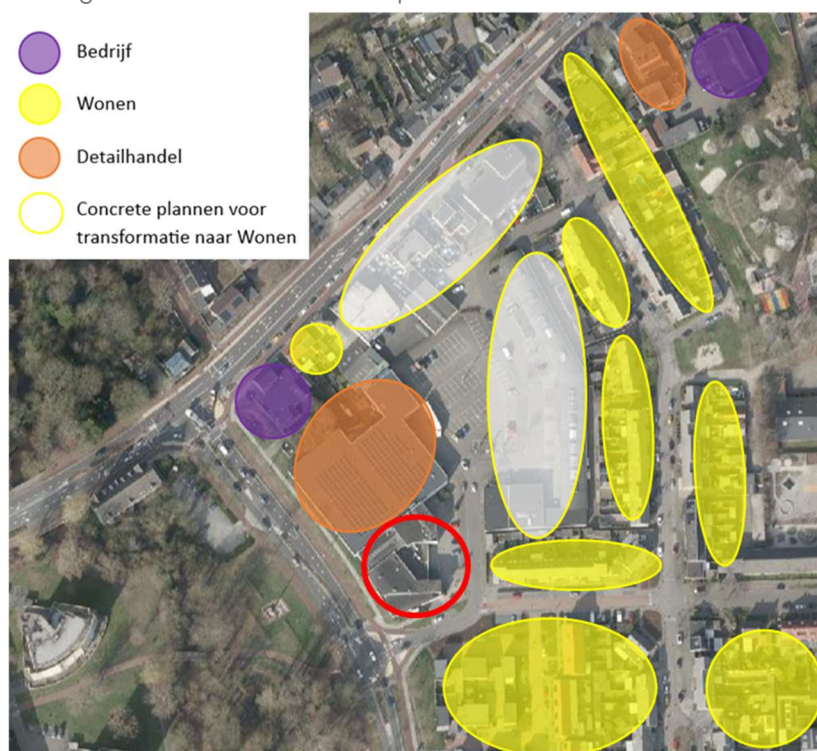
1.1 Aanleiding

In het kader van een bestemmingsplanwijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' aan De Bleekvelden 24-26 te Geldrop, alwaar het voornemen bestaat om 51 appartementen met parkeergarage te realiseren, dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

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, waarvan het beoordelingskader is vastgelegd in de handreiking Bedrijven en milieuzonering¹.

1.2 Plangebied

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied (rood omcirkeld) en omgeving weergegeven, met huidige bestemmingen zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid Oost Geldrop' d.d. 3-3-2008 en concrete toekomstplannen.



Figuur 1.1. Omgeving plangebied en omliggende (beoogde) functies

¹ <https://vng.nl/artikelen/bedrijven-en-milieuzonering>

1.3

Leeswijzer

Deze rapportage bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een toelichting op de methodiek van bedrijven en milieuzonering. Hoofdstuk 3 betreft de uitwerking en resultaten van het onderzoek. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 een samenvatting van de resultaten en de conclusie weergegeven.



HOOFDSTUK 2 Bedrijven en milieuzonering

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 ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- 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). Per milieucategorie is voor elk omgevingstype de grootste richtafstand vanuit de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten opgenomen in tabel 2.1.

Tabel 2.1. Richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering

Milieucategorie	Grootste richtafstand in meters	
	Rustige woonwijk/buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

HOOFDSTUK 3 Uitwerking en resultaten

3.1 Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

In het kader van de bestemmingsplanwijziging naar 'Wonen' dient de uitwaartse milieuzonering te worden beschouwd. De omgeving betreft een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals detailhandel en (kleine) bedrijven. Er is daarom sprake van het omgevingstype gemengd gebied waarbij wordt uitgegaan van de in tabel 2.1 opgenomen bijbehorende richtafstanden.



Figuur 3.1. Bedrijven in de omgeving van het plangebied (bron: Google Maps)

In figuur 3.1 en tabel 3.1 zijn de meest in de nabijheid van het plangebied gelegen bedrijven opgenomen. In tabel 3.1 met de richtafstand én de feitelijke afstand tot het bouwplan (zie bijlage 1).

Tabel 3.1. Afstanden plangebied (in meters) tot omliggende bedrijven

Bedrijfslocatie	Activiteit t.b.v. richtafstand (bron: KVK)	Richt-afstand	Afstand tot bouwplan
De Bleekvelden 30	Detailhandel - bouwmarkt (Gamma Bouwmarkt)	10	<u>5</u>
De Bleekvelden 21	Kerkgebouwen e.d./Buurt- en clubhuizen (Turkse Multiculturele Stichting Geldrop)	10	15
Mierloseweg 16	Zakelijke dienstverlening/kantoor (Kleinko B.V. en Dommeldael Accountants B.V.)	0	50
Mierloseweg 22	Tandartspraktijk (Geldrop Tandtechniek B.V.)	0	60
Mierloseweg 28	Auto handel-, reparatie- en servicebedrijf (Carcosmeticscenter)	10	65
Mierloseweg 30	Zakelijke dienstverlening/kantoor (Schagen Vogels Information Consultancy B.V.)	0	70
Mierloseweg 34-36	Auto handel-, reparatie- en servicebedrijf (Garagebedrijf van Lieshout)	10	75

De afstand van het bouwplan tot het detailhandelsbedrijf (Gamma Bouwmarkt) aan De Beekvelden 30 bedraagt 5 meter. Hierdoor wordt formeel niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter. In dit geval is het bouwplan gesitueerd aan de luwe zijde van de inrichting. De grootste bronnen van hinder zullen het parkeren en het laden en lossen zijn. De parkeervoorziening van de bouwmarkt is op meer dan 20 meter van het bouwplan gelegen en het laden en lossen ten behoeve van de bouwmarkt vindt aan de noordzijde van het parkeerterrein plaats, op een afstand van meer dan 45 meter van het bouwplan. Dit is ruim meer dan de richtafstand van 10 meter.

Het gebedsgebouw aan De Bleekvelden 21 is op meer dan 15 meter van het bouwplan gelegen. Hier wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Voor alle overige omliggende bedrijfsfuncties wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden.

HOOFDSTUK 4 Samenvatting en conclusie

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ten opzichte van vrijwel alle bedrijfsmatige functies in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

De bouwmarkt aan De Bleekvelden 30 ligt op een afstand van 5 meter van het appartementengebouw, waarmee formeel niet wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. De meest maatgevende activiteiten, zoals het parkeren en het laden en lossen, vinden op een afstand van meer dan 20 meter van het appartementengebouw plaats, waardoor toch in voldoende mate kan worden gesteld dat de activiteiten de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat niet negatief zullen beïnvloeden en dat de activiteiten van de bouwmarkt niet zullen worden beperkt door de komst van het appartementengebouw.

Ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden omliggende bedrijven niet (onevenredig) in hun belangen geschaad.

Bij de bestemmingsplanwijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' aan De Bleekvelden 26 te Geldrop is sprake van een goede ruimtelijke ordening.



BIJLAGEN:

1. Situatietekening



