

NUENEN »

Collse Heide 48
5674 VN Nuenen

BREDA »

Asselbergsstraat 12
4815 AB Breda

RIJKEVOORT »

Veldweg 11
5447 BH Rijkevoort

T. 088 44 02 900

E. info@tritium.nl

I. www.tritium.nl

The Stayy
T.a.v. de heer L. van Aken
St. Antoniusstraat 9
5616 RT EINDHOVEN

Per e-mail : luc@va2.nl

Vestiging, datum : Nuenen, 10 juli 2023

Ons Kenmerk : 2301/110/JOW-02vB

Uw Kenmerk : -

Behandeld door : Eline Barnard

Telefoonnummer : 06 53 24 57 08

Gecontroleerd door : Joost Welmers

**Betreft : Quickscan bedrijven en milieuzonering ontwikkeling The Stayy,
Bogardeind 219 in Geldrop**

Geachte heer Van Aken,

In onderhavige rapportage wordt het aspect bedrijven en milieuzonering beschouwd ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van The Stayy, Bogardeind 219 in Geldrop. In het kader van de beoordeling van het woon- en leefklimaat en een verantwoorde scheiding van functies wordt ingegaan op het aspect bedrijven en milieuzonering.

De rapportage is als volgt opgebouwd:

1. projectomschrijving;
2. beleidskader;
3. inventarisatie;
4. toetsing functies;
5. conclusie.

1. Projectomschrijving

Het te ontwikkelen gebied ligt aan het Bogardeind 219 te Geldrop. Het plangebied betreft de kadastrale percelen gemeente Geldrop, sectie E, nummers 2961 en 3170. De percelen hebben een oppervlakte van circa 2,78 ha. Het plangebied ligt aan de zuidkant van Geldrop in de directe nabijheid van de (afrit van) de rijksweg A67. In het recente verleden is een deel van het voormalige NH-hotel in gebruik genomen als reguliere studio's. Dit is gebeurd middels een tijdelijke vergunning. Beoogd is de locatie permanent tot woonbestemming te transformeren (142 studio's) en te verduurzamen daarnaast is beoogd circa 189 woningen te realiseren. Een deel van deze woningen worden gerealiseerd in een woontoren centraal op het terrein. Min of meer onder de beoogde toren wordt één grote, (half) verdiepte parkeervoorziening voor de nieuwe woningen gerealiseerd. Figuur 1 geeft een situatietekening van het planvoornemen weer.



Figuur 1: Situatietekening beoogd planvoornemen

De projectlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden Zuid West Geldrop' van de gemeente Geldrop-Mierlo, dat onherroepelijk is vastgesteld op 12 juni 2006. Ook is de 'Beheersverordening kern Geldrop' van toepassing, die is vastgesteld op 15 mei 2017. In het gebied ten zuidoosten van het plangebied is een ander bestemmingsplan vigerend, namelijk bestemmingsplan 'Bedrijventerrein de Barrier' dat is vastgesteld op 22 november 2010. Voor het naastgelegen gebied wordt daarom gekeken naar het daar vigerende bestemmingsplan. Op basis van het geldende planologische regime kan de zonering worden bepaald ten opzichte van de nieuw te realiseren appartementen, de flexwerkplekken en het restaurant. Door de zonering te bekijken die blijkt uit de betreffende bestemmingsplannen kan worden aangetoond of wordt voldaan aan een goede ruimtelijke scheiding van functies of dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

2. Beleidskader

Een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan, zoals in onderhavige situatie het geval is, mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit dient in het kader van de juridisch-planologische procedure goed onderbouwd te worden. Hierbij moet onder andere worden ingegaan op het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen. De Vereniging Nederlands Gemeenten (VNG) heeft een handreiking geschreven om duidelijkheid te geven in welke situaties deze begrippen dienen te worden toegepast en van welke richtafstanden dient te worden uitgegaan.

De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" (verder: VNG-brochure) geeft op systematische wijze informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala aan

bedrijfsactiviteiten. De handreiking is oorspronkelijk bedoeld als hulpmiddel bij de ruimtelijke planvorming. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling) vloeit voort dat de handreiking als hulpmiddel is erkend.

Milieugevoelige functie

Milieugevoelige functies zijn volgens de VNG-brochure woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. In lijn van de Wet geluidhinder worden woningen gezien als geluidgevoelige objecten. Ook wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening aanbevolen om een goed woon- en leefklimaat te creëren ter plaatse van woningen.

Werking handreiking op hoofdlijnen

In de handreiking zijn bedrijven en bedrijfsactiviteiten ingedeeld in verschillende typen (milieubelastende) bedrijvigheid, gerangschikt naar SBI-code. Dit betekent dat er is gestandaardiseerd en dat is uitgegaan van gemiddelde situaties. De hieruit voortvloeiende richtafstanden (10 tot 1500 meter) geven een indicatie van de te verwachten milieubelasting. Deze milieubelasting dient vervolgens te worden afgezet tegen de belasting waarvan in de omgeving al sprake is. Ook dit is gestandaardiseerd, in dit geval in twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Samengevat dient men als volgt te werk te gaan:

1. bedrijf(sactiviteit) indelen in een SBI-code;
2. de hoogste bij de SBI-code behorende richtafstand is bepalend;
3. bepalen van welk omgevingstype er sprake is;
4. de richtafstand met 1 stap verlagen indien sprake is van type 'gemengd gebied'.

Gemotiveerd toepassen

Soms is niet geheel duidelijk in welke categorie een bepaalde situatie valt. Ook kan een feitelijke situatie significant verschillen als gevolg van specifieke bedrijfsprocessen, hinderbeperkende maatregelen, de concrete inrichting van het bedrijf en/of de geldende milieuvergunning. De daadwerkelijke milieubelasting kan in dat geval aanzienlijk afwijken van de uitgangspunten die gehanteerd zijn bij het bepalen van de standaard richtafstanden. Dit is de reden dat de Afdeling heeft bepaald dat de richtafstanden niet zondermeer overgenomen mogen worden: er dient te worden gemotiveerd waarom welke afstanden gelden (ofwel waarom een situatie in een bepaalde categorie valt) en waarom hier (eventueel) van kan worden afgeweken. Voor een onderzoek naar de milieuzonering kan daarom concreet en gedetailleerd onderzoek naar de feitelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. De handreiking bevat hiervoor een aantal stappenplannen.

Omgevingstype

In een intensief gebruikt gebied, met veel functies en bedrijvigheid of gelegen aan de hoofdwegenstructuur, wordt vaak minder hinder ervaren van een milieubelastende activiteit dan in een rustige woonwijk. Dit heeft onder andere te maken met acceptatie, gewinning en achtergrondbelasting. De VNG-uitgave hanteert twee omgevingstypen:

1. 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'

"Een rustige woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

2. 'gemengd gebied'

"Een gemengd 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."

Bij het bepalen van het van toepassing zijnde omgevingstype moet niet gekeken worden naar de locatie zelf, maar naar het (soort) gebied waarin de locatie ligt. De richtafstanden uit de VNG-uitgave, van zowel een 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' als van 'gemengd gebied', zijn in navolgende tabel 1 weergegeven. Let wel: de richtafstand die geldt voor het aspect 'gevaar' mag nooit worden verkleind vanwege de ligging in 'gemengd gebied'.

Tabel 1: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'	Richtafstand omgevingstype 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Wijze van meten van de richtafstanden

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een milieugevoelige bestemming volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, wordt gekeken naar de maximale bouw mogelijkheden.

3. Inventarisatie

Woningen

De voorziene woningen worden als een gevoelige functie beschouwd op basis van de VNG-brochure en tevens als een geluidsgevoelige functie op basis van de Wet geluidhinder. Het is daarom mogelijk dat omliggende bedrijven in hun mogelijkheden worden beperkt als gevolg van de realisatie van de woningen. Daarnaast moet er ter plaatse van de woningen ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en moet er sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening om bewoners te beschermen tegen onaanvaardbare hinder. Indien de locatie van de woningen binnen de richtafstand voor bijvoorbeeld geluid ligt verdient het aanbeveling om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Gezien de realisatie van de woningen is het van belang vast te stellen welke bestemmingen in de omgeving milieubelastend kunnen zijn. Hiermee kan beoordeeld worden in wat voor omgevingstype de projectlocatie is gelegen en vervolgens in hoeverre er sprake is van een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat en functiescheiding op basis van de richtafstanden vanaf de omliggende bedrijfsmatige activiteiten tot de nieuw te realiseren woningen.

Flexwerkplekken, restaurant en buurtwinkel

De voorziene flexwerkplekken, de buurtwinkel en het restaurant worden niet als gevoelige functie beschouwd op basis van de VNG-brochure, tevens worden deze niet als geluidgevoelige functie gezien op basis van de Wet geluidhinder. Wel kennen deze functies een milieuzonering, er kan dus sprake zijn van mogelijke hinder voor naastgelegen gevoelige functies. Ook hiervoor geldt dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke scheiding van functies.

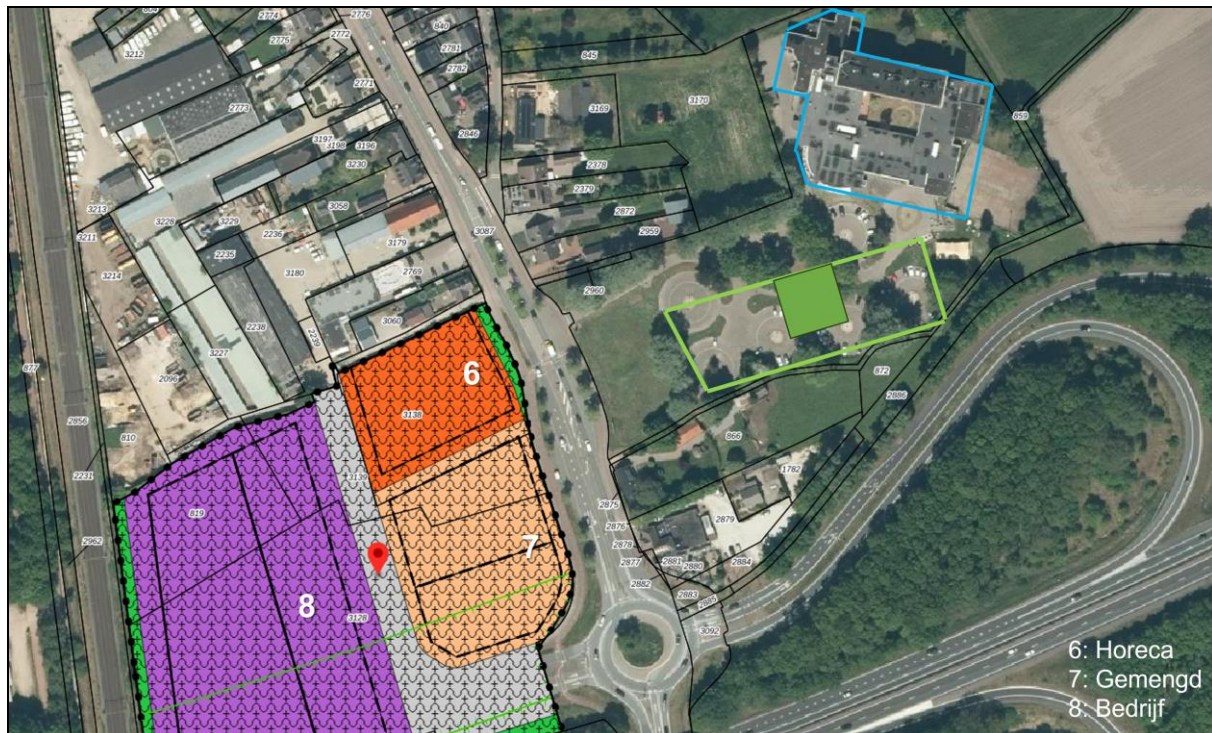
Gezien de realisatie van de flexwerkplekken, de buurtwinkel en het restaurant is het eveneens van belang om vast te stellen welke gevoelige functies er in de nabijheid mogelijk zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen.

Omgeving

Figuur 2 en 3 geven uitsneden weer van de verbeelding van de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Hierop staan verschillende functies afgebeeld die mogelijk van invloed zijn op de woningen in het plangebied. De plaatsen waar gebouwen worden gerealiseerd zijn blauw en lichtgroen omlijnd. In het blauwe vak worden woningen gerealiseerd binnen het reeds bestaande bouwvlak. In het groen omlijnde vlak wordt een gebouw gerealiseerd, binnen het groen ingekleurde vlak worden woningen gerealiseerd. Binnen de verschillende bestemmingen kunnen tevens aanduidingen van toepassing zijn die de bestemmingen nader detailleren qua gebruik- en bouw mogelijkheden. Voor zover relevant voor onderhavige ontwikkeling worden deze bij de toetsing behandeld.



Figuur 2: Uitsnede plankaart 'Woongebieden Zuid-West Geldrop' (projectlocatie blauw en groen omlijnd)



Figuur 3: Uitsnede verbeelding 'Bedrijventerrein de Barrier' (projectlocatie blauw en groen omlijnd)

De omgeving van het plangebied wordt in de huidige situatie gekenmerkt door verschillende functies naast elkaar waarbij bedrijvigheid de overhand heeft. Naast bedrijven zijn er woningen, horeca en agrarische functies. Ook is de locatie direct gelegen aan de drukke hoofdinfrastructuur. Gelet op deze kenmerken is er sprake van omgevingstype 'gemengd gebied'. Hiermee kunnen de richtafstanden voor geur, stof en geluid met één afstandsstap worden verkleind. Hetzelfde geldt echter niet voor het aspect gevaar, die richtafstand mag niet worden verkleind.

4. Toetsing functies

Nieuwe woningen

Er liggen een aantal functies in de omgeving van het plangebied die voor het aspect bedrijven en milieuzonering relevant kunnen zijn. In de navolgende tabel is de relevante bedrijvigheid in de directe omgeving opgenomen, één en ander bepaald op basis van de dichtstbijzijnde bedrijvigheid op basis van type bestemming en/of functie in alle windrichtingen.

Tabel 2: Relevante bedrijvigheid omgeving plangebied

Nr.	Adres	Bestemming en (type) bedrijf
1	Bogardeind 182a	Bedrijfsdoeleinden (B) inclusief vulpunt LPG-cirkel
2	Bogardeind 176a	Verkooppunt motorbrandstoffen inclusief LPG (VM)
3	Bogardeind 186	Horecadoeleinden (H)
4	Bogardeind 223	Horecadoeleinden (H)
5	Hout Oost 5	Bedrijfsdoeleinden (B)
6	Barrier 10	Horeca
7	Barrier ongenummerd	Gemengd
8	Barrier ongenummerd	Bedrijf

Deze functies zijn weergegeven in Figuur 2 en 3. Per locatie worden de gebruiksmogelijkheden bekeken op basis van het huidige gebruik en van de geldende bestemmingsplannen en beoordeeld of deze van invloed kunnen zijn op de planlocatie.

1. Bogardeind 182a

Het gedeelte aangeduid met nummer 1 heeft een bedrijfsbestemming toegekend gekregen. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven in maximaal categorie 2. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter die mag worden verkleind tot 10 meter. Deze verkleining is mogelijk vanwege het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied'. De feitelijk aanwezige bedrijvigheid betreft een loonbedrijf met daarbij de verhuur/lease van landbouwmachines, volgens de richtafstandenlijst betreft dit een categorie 3.1 bedrijf waarvoor de grootste afstand 50 meter betreft voor het aspect geluid. Deze mag daarom worden verkleind tot 30 meter.

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een milieugevoelige bestemming volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Aangezien er slechts in het bestaande bouwvlak woningen worden gebouwd, is gemeten vanaf de grens van het reeds bestaande bouwvlak. De afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens van de bedrijfsactiviteit bedraagt 185 meter. De richtafstand reikt daarom niet tot binnen het plangebied.

2. Bogardeind 176a

Het gedeelte aangeduid met nummer 2 heeft de bestemming 'Verkooppunt motorbrandstoffen inclusief LPG' toegekend gekregen. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden bestemd voor handels- en bedrijfsdoeleinden ten dienste van de verkoop van motorbrandstoffen met LPG. Dit valt binnen de richtafstandenlijst in de categorie 'Benzineservicestations' en de bijbehorende maximale richtafstand in het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 50 meter (bij LPG <1000 m3/jr). Het perceel is in gebruik overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

De richtafstand is gemeten vanaf de maximale bouw mogelijkheden. De afstand vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak bedraagt ruim meer dan 50 meter, namelijk 177 meter, deze reikt niet tot binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

3. Bogardeind 186

Het gedeelte aangeduid met nummer 3 heeft de bestemming 'Horecadoeleinden' toegekend gekregen. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden bestemd voor horecabedrijven in de categorie 1, 2 en 3. Dit valt binnen de richtafstandenlijst in de categorie 'Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking' en de bijbehorende maximale richtafstand in het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 50 meter die mag worden verkleind tot 30 meter.

De richtafstand is gemeten vanaf de maximale bouw mogelijkheden. De afstand vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak bedraagt ruim meer dan 30 meter, namelijk 125 meter, deze reikt niet tot binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

4. Bogardeind 223

Het gedeelte aangeduid met nummer 4 heeft de bestemming 'Horecadoeleinden' toegekend gekregen. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden bestemd voor horecabedrijven in de categorie 1, 2 en 3. Dit valt binnen de richtafstandenlijst in de categorie

'Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking' en de bijbehorende maximale richtafstand in het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 50 meter die mag worden verkleind tot 30 meter.

De richtafstand is gemeten vanaf de maximale bouwmogelijkheden en bedraagt 45 meter. De afstand vanaf de grens van het perceel tot aan het bouwvlak bedraagt meer dan 30 meter, deze reikt niet tot binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

5. Hout Oost 5

Het gedeelte aangeduid met nummer 5 heeft een bedrijfsbestemming toegekend gekregen. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de voor 'Bedrijfsdoeleinden' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven in maximaal categorie 2. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter die mag worden verkleind tot 10 meter.

De richtafstand is gemeten vanaf de maximale bouwmogelijkheden en bedraagt 170 meter. De afstand vanaf de grens van het bouwvlak bedraagt ruim meer dan 10 meter, deze reikt niet tot binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

6. Barrier 10

Het gedeelte aangeduid met nummer 6 heeft de bestemming 'Horeca' toegekend gekregen. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden bestemd voor horecabedrijven in de categorie 1. De volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijven zijn allemaal maximaal milieucategorie 2 bedrijven waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt. Op deze plek is een fastfoodrestaurant gevestigd. Dit valt binnen de richtafstandenlijst in de categorie 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' en de bijbehorende maximale richtafstand in het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 10 meter die mag worden verkleind tot 0 meter. Deze verkleining is mogelijk vanwege het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied'. Gezien de richtafstand van 0 meter wordt voldaan aan de richtafstand.

7. Barrier ongenummerd

Het gedeelte aangeduid met nummer 7 heeft de bestemming 'Gemengd' toegekend gekregen. Op deze plek is momenteel een braakliggend terrein aanwezig en is geen bedrijf gevestigd. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden bestemd voor bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2 en die overwegend bedrijven zijn waarin technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt. De bijbehorende maximale richtafstand in het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 100 meter die mag worden verkleind tot 50 meter. Deze verkleining is mogelijk vanwege het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied'. Uit de staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage is gevoegd bij het vigerende bestemmingsplan, blijkt dat de toegestane bedrijven tevens een grootste richtafstand kennen op het gebied van 'gevaar' van 50 meter.

De richtafstand is gemeten vanaf de maximale bouwmogelijkheden. De afstand vanaf de grens van het bouwvlak bedraagt met 125 meter ruim meer dan 50 meter, deze reikt niet tot binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

8. Barrier ongenummerd

Het gedeelte aangeduid met nummer 8 heeft de bestemming 'Bedrijf' toegekend gekregen. Op deze plek is momenteel een braakliggend terrein aanwezig en is geen bedrijf gevestigd. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden bestemd voor bedrijven die een kennisintensief karakter hebben en in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 2, 3.1 of 3.2 en die overwegend bedrijven zijn waarin technologisch hoogwaardige producten en productiewijzen worden ontwikkeld, onderzocht vervaardigd, getest en geëvalueerd of anderszins bewerkt of verwerkt. De bijbehorende maximale richtafstand in het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt 100 meter die mag worden verkleind tot 50 meter. Deze verkleining is mogelijk vanwege het van toepassing zijnde omgevingstype 'gemengd gebied'.

De richtafstand is gemeten vanaf de maximale bouw mogelijkheden en bedraagt 210 meter. De afstand vanaf de grens van het bouwvlak bedraagt ruim meer dan 100 meter, deze reikt niet tot binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Flexwerkplekken, restaurant en buurtwinkel

De nieuwe flexwerkplekken en het restaurant worden gerealiseerd binnen het al bestaande bouwvlak. Daarnaast wordt er in het nieuwe bouwvlak, onder de woningen, een buurtwinkel gevestigd. Het gebouw met flexwerkplekken sluit qua milieucategorie het beste aan bij de categorie 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren', deze categorie heeft een richtafstand van 10 meter voor geluid. In een gemengd gebied mag deze afstand worden verkleind naar 0 meter waardoor er aan de richtafstand kan worden voldaan. Het restaurant valt in de milieucategorie 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.', deze categorie heeft een richtafstand van 10 meter op het gebied van geur en geluid. Ook deze mag gezien de gemengde omgeving worden verkleind naar 0 meter waarmee ook aan deze richtafstand kan worden voldaan. De buurtwinkel valt in de milieucategorie 'Supermarkten, warenhuizen', deze categorie heeft een richtafstand van 10 meter op het gebied van gevaar en geluid. In een gemengd gebied mag de afstand voor het aspect geluid worden verkleind naar 0 meter, voor gevaar is dit echter niet het geval en blijft dit 10 meter. Hiermee zal met de daadwerkelijke inrichting van de buurtwinkel en eventuele installaties rekening moeten worden gehouden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de voorziene flexwerkplekken, de buurtwinkel en het restaurant geen belemmering hoeft te vormen voor naastgelegen gevoelige functies. In het kader van de gevoelige functies binnen het plan (waarbij deze in dezelfde bebouwing zich zal bevinden) wordt geadviseerd nader bouwkundig onderzoek te verrichten om een goede scheiding tussen de functies te bewerkstelligen.

5. Conclusie

In het planvoornemen aan Bogardeind 219 in Geldrop zijn nieuwe functies voorzien namelijk woningen, flexwerkplekken, een restaurant en een buurtwinkel. In de directe omgeving van de projectlocatie liggen verschillende milieubelastende functies die mogelijk van invloed zijn op het voornemen en andersom. Woningen behoren tot de milieugevoelige functies. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het verplicht om een goed woon- en leefklimaat te creëren. In voorliggende quickscan zijn daarom alle relevante milieubelastende functies uit de omgeving beschouwd. Er is gekeken of er wordt voldaan aan de richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'.

Uit de toetsing blijkt dat de beoogde nieuwbouw appartementen binnen het plangebied feitelijk op acceptabele afstand van de bedrijvigheid is gelegen ten aanzien van de aspecten geur, stof, geluid

en externe veiligheid. Daarmee vormt de omliggende bedrijvigheid geen belemmering voor het planvoornemen en vormt andersom het planvoornemen er niet voor dat bedrijven in hun mogelijkheden worden beperkt.

Uit de toetsing blijkt tevens dat de voorziene flexwerkplekken, de buurtwinkel en het restaurant geen belemmering vormen voor gevoelige functies in de nabijheid. Dit aangezien er sprake is van een goede scheiding van functies waarbij kan worden voldaan aan de gestelde richtafstanden.

Wij gaan ervan uit u hiermee op passende wijze van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

Tritium Advies B.V.

E.C. Barnard
Projectleider Ruimtelijke Ordening

Op dit rapport is een disclaimer van toepassing; zie <https://www.tritium.nl/disclaimer/29-04-2021/>