



**ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING**  
HERONTWIKKELING  
KRUISSTRAAT 114B-116 VELDHOVEN

## De Roever Omgevingsadvies

Heidebloemstraat 15  
Postbus 64  
5480 AB Schijndel  
T 073 594 10 11  
E [info@deroever.nl](mailto:info@deroever.nl)  
W [www.deroever.nl](http://www.deroever.nl)

NL97 RABO 0122 6903 11  
Advies- en ingenieursbureau  
J.G. de Roever B.V.  
KvK 16068733  
BTW NL 8015.63.136.B.01

Titel document:           Onderzoek bedrijven en milieuzonering Kruisstraat 114b-116  
                                  Veldhoven  
Referentie:                20200847.v03  
Datum:                     25 oktober 2022  
Opdrachtgever:         De Druten Beheer B.V.

## INHOUDSPGAVE

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
<b>2. UITGANGSPUNTEN.....</b>	<b>6</b>
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
<b>3. ONDERZOEK BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....</b>	<b>8</b>
3.1. Omgevingstype.....	8
3.2. Uitwaartse milieuzonering .....	8
3.3. Richtafstanden.....	8
3.3.1. <i>Kruisstraat 120</i> .....	11
3.3.2. <i>Kruisstraat 114</i> .....	11
3.3.3. <i>Kruisstraat 110</i> .....	11
<b>4. CONCLUSIE.....</b>	<b>13</b>
<b>BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN.....</b>	<b>14</b>

## 1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen de gronden ter plaatse van Kruisstraat 114b-116 te herontwikkelen ten behoeve van woningen, studio's en appartementen. Hiertoe is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het plangebied en de beoogde situatie is aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Plangebied

Blokken A tot en met G betreft nieuwbouw, blokken V (inclusief garage) en W en X betreft herontwikkeling binnen bestaande bouw.

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.

In dit rapport wordt de milieuzonering ten aanzien van het ruimtelijk plan beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering<sup>1</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> 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. 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 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

In de omgeving van het plangebied is in de huidige situatie, maar ook in de situatie na de beoogde bestemmingswijziging sprake van bedrijvigheid en andere functies direct naast woningen. Het plangebied moet daarom worden aangemerkt als gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'.

#### 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) geweerd.

De woningen, studio's en appartementen 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. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op afbeelding 2 en de kaart in bijlage I. Het betreft de richtafstanden tot een rustige woonwijk behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie. De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies zijn toegelicht in tabel 2.

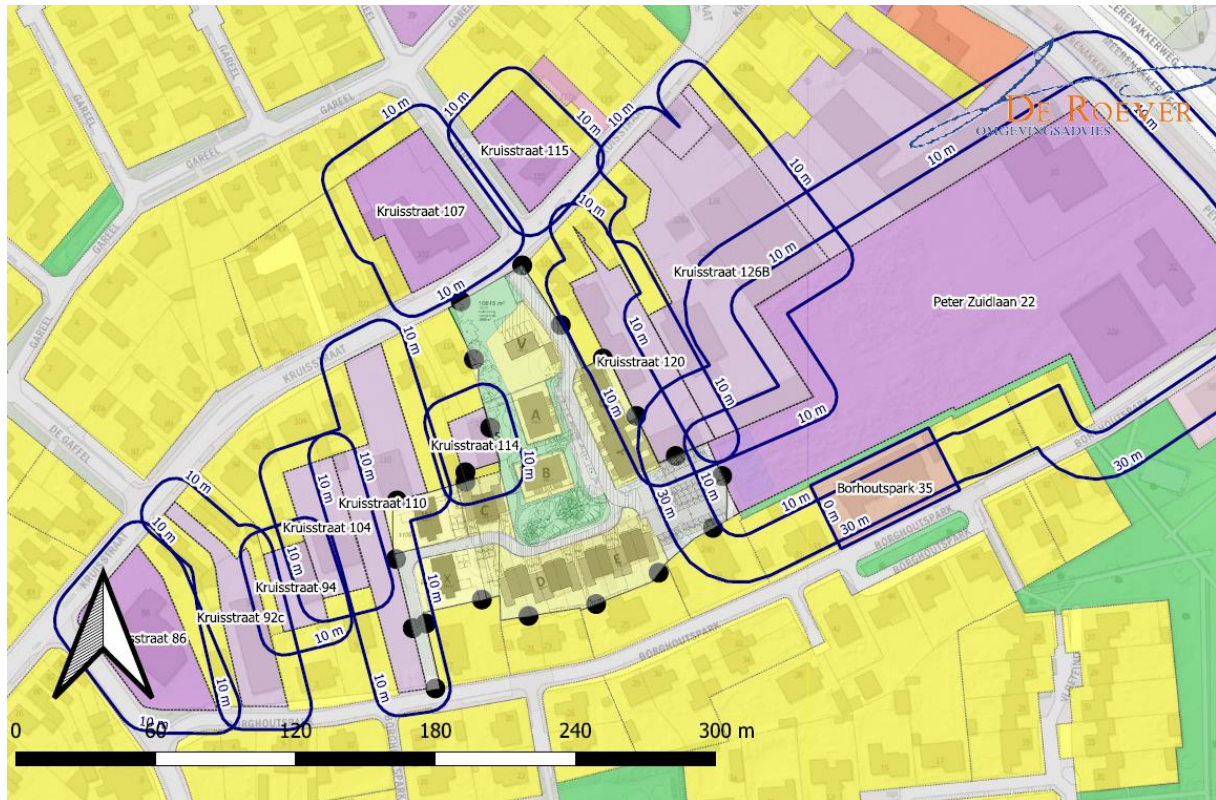


Tabel 2. Richtafstanden milieubelastende functies omgeving

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Kruisstraat 107 Autohandel BP: Bedrijf Max milieucategorie 2	451,452,454 Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0
Kruisstraat 115 Geen bedrijf BP: Bedrijf Max milieucategorie 2	n.v.t.	10	10	10	10
Kruisstraat 120 Motorhandel met onderhoud en reparatie BP: Bedrijventerrein Max milieucategorie 2	451,452,454 Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	0	0	10	0
Kruisstraat 126b-128* Bandenhandel BP: Bedrijventerrein Max milieucat. 2 of groothandel in gebruikte/versleten banden	453 Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	10	0
Peter Zuidlaan 22 Aannemersbedrijf BP: Bedrijf Max milieucategorie 2 of aannemersbedrijf	41,42,43 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30	0
Borghoutspark 35-37 Dagactiviteitencentrum BP: Maatschappelijk Maatschappelijke voorzieningen	8621,8622,8623 Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	0	0
Kruisstraat 114 Mode-atelier BP: Bedrijf Max milieucategorie 2	141 Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	0	0	10	0
Kruisstraat 110 Handel in personen- en bedrijfsauto's, vrachtwagens en machines BP: Bedrijf Max milieucategorie 2	466 Grth in machines en apparaten: - overige	0	0	10**	0
Kruisstraat 104 Geen bedrijf BP: Bedrijventerrein Max milieucategorie 2	n.v.t.	10	10	10	10
Kruisstraat 94 Elektrotechnisch bedrijf BP: Bedrijventerrein Max milieucategorie 2	41,42,43 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	0	0	10	0
Kruisstraat 92c Geen bedrijf BP: Bedrijventerrein Max milieucategorie 2	n.v.t.	10	10	10	10
Kruisstraat 86 Benzinestation (zonder lpg) BP: Bedrijf Max milieucategorie 2 of verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg	473 Benzineservicestations - zonder LPG	10	0	10	0

\* het bedrijf aan Kruisstraat 126b-128 is feitelijk een bandenhandel, maar maximaal planologisch is een '(groot)handel in gebruikte/versleten banden tevens een (groot)handel in gebruikte/versleten banden behorende tot categorie 3.2' toegestaan, zie paragraaf 3.3.4.

\*\* het bedrijf aan Kruisstraat 110 is vergelijkbaar met een bedrijf van milieucategorie 2, zie de toelichting in paragraaf 3.3.3



Afbeelding 2. Richtafstanden

De te realiseren of her te bestemmen woningen, appartementen en studio's binnen het plangebied ligt binnen de volgende richtafstanden:

- 10 meter voor geluid van de motorhandel met onderhoud en reparatie aan Kruisstraat 120;
- 10 meter voor geluid van het mode-atelier aan Kruisstraat 114;
- 10 meter voor geluid van de handel in personen- en bedrijfsauto's, vrachtwagens en machines aan Kruisstraat 110 (welke vergelijkbaar is met een bedrijf van milieucategorie 2, zie paragraaf 3.3.3);
- 30 meter voor geluid van het aannemersbedrijf aan Peter Zuidlaan 22.

Deze aspecten worden afzonderlijk behandeld in komende subparagrafen.

Ten aanzien van overige inrichtingen en aspecten is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden de belangen van die inrichtingen niet geschaad.

### 3.3.1. *Kruisstraat 120*

Aan de Kruisstraat 120 is een motorhandel met onderhoud en reparatie gevestigd. De richtafstand voor het aspect geluid bij 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' bedraagt 10 meter (gemengd gebied). De te realiseren gebouwen F en G liggen binnen deze richtafstand.

Om deze reden is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai, Kruisstraat 114b-116 te Veldhoven' met het kenmerk 20201806.v02.

### 3.3.2. *Kruisstraat 114*

Aan de Kruisstraat 114 is een mode-atelier gevestigd. De richtafstand voor het aspect geluid bij 'Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)' bedraagt 10 meter (gemengd gebied). De te realiseren gebouwen B en C liggen (net) binnen deze richtafstand.

Echter, het gaat hier om het resterende stukje bedrijfsbestemming van het mode-atelier. Het overige gedeelte van de bedrijfsbestemming is onderdeel van het her te bestemmen plangebied. Wij verwachten dat het resterende stukje bedrijfsbestemming niet langer bedrijfsmatig gebruikt zal worden. In dat geval kan gesteld worden dat ter plaatse van gebouwen B en C sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van het mode-atelier niet worden geschaad.

Dit moet nader worden besproken met de eigenaar van het mode-atelier.

### 3.3.3. *Kruisstraat 110*

Aan de Kruisstraat 110 is een handel in personen- en bedrijfsauto's, vrachtwagens en machines gevestigd. De richtafstand voor het aspect geluid bij 'Grth in machines en apparaten (overige)' bedraagt 30 meter (gemengd gebied), waarmee in beginsel sprake is van een bedrijf van milieucategorie 3.1. Echter is planologisch een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Op 14 januari 2009 heeft het college van B&W besloten om conform artikel 8.4.2 van het bestemmingsplan 'Zeelst' onder voorwaarden vrijstelling te verlenen aan het verzoek om ter plaatse een groothandel in gebruikte (bedrijfs)voertuigen te mogen vestigen (milieucategorie 3.1). Bij dit vrijstellingsbesluit heeft het college daarbij een planologische vergelijking gemaakt tussen de mate van hinder waarin geen vrijstelling zou worden verleend (hinder van een categorie 2 bedrijf) en de mate van hinder die de bedrijfsvoering met zich zou meebrengen. Uit de argumenten bij het vrijstellingsverzoek blijkt daarbij, dat door het onder voorwaarden verlenen van de vrijstelling, de bedrijfsvoering te vergelijken was met een categorie 2 bedrijf. Op basis van het overgangsrecht in artikel 31.2 van het bestemmingsplan 'Zeelst 2016' geldt dat de op 14 januari 2009 verleende vrijstelling nog steeds van kracht is. Daarmee mag het bedrijf onder de bij het vrijstellingsbesluit gestelde voorwaarden nog steeds ter plaatse gevestigd blijven. Conclusie is dat het bedrijf als gevolg van de opgelegde voorwaarden van de verleende vrijstelling (nog steeds) gezien kan worden als een bedrijf van milieucategorie 2.

Op basis van het bovenstaande bedraagt de richtafstand voor het aspect geluid 10 meter. Het her te bestemmen gebouwen W ligt binnen deze richtafstand. Om deze reden is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai, Kruisstraat 114b-116 te Veldhoven' met het kenmerk 20201806.v02.

Het gehele zuidelijke deel van het terrein is tuin bij de woning aan Kruisstraat 106. Dit gedeelte kent wel een bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijven van maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan. De richtafstand rondom deze tuin is daarom ook ingetekend. Binnen de richtafstand liggen geen bouwvlakken voor beoogde geluidgevoelige objecten. Deze tuin met bedrijfsbestemming vormt geen belemmering voor het plan. Wanneer deze tuin wel in gebruik wordt genomen bij het bedrijf aan Kruisstraat 110, dan is het bedrijf niet meer in werking volgens het bovengenoemde vrijstellingsbesluit en is het bedrijf dan ook niet in werking conform het bestemmingsplan. Daarom moet voor deze tuin worden uitgegaan van de maximale planologische richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied.

#### *3.3.4. Kruisstraat 126b-128*

Aan de Kruisstraat 126b-128 is een bandenhandel gevestigd. De richtafstand voor het aspect geluid bij een 'Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires' bedraagt 10 meter (gemengd gebied). Het plangebied ligt buiten deze richtafstand. Volgens het bestemmingsplan is een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De bedrijfsvoering is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Echter, volgens de functieaanduiding in het bestemmingsplan is 'tevens een (groot)handel in gebruikte/versleten banden behorende tot categorie 3.2' toegestaan. Hoewel feitelijk geen sprake is van een bedrijf van milieucategorie 3.2 is toch een beoordeling van het aspect geluid gedaan, zie het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai, Kruisstraat 114b-116 te Veldhoven' met het kenmerk 20201806.v02.

#### *3.3.5. Peter Zuidlaan 22*

Aan de Peter Zuidlaan 22 is een aannemersbedrijf gevestigd. De richtafstand voor het aspect geluid bij 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m<sup>2</sup>' bedraagt 30 meter (gemengd gebied). Het bouwvlak van het te realiseren gebouw F ligt binnen deze richtafstand. Om deze reden is een beoordeling van het aspect geluid gedaan.

Om deze reden is het geluid nader beoordeeld, zie het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai, Kruisstraat 114b-116 te Veldhoven' met het kenmerk 20201806.v02.

#### 4. CONCLUSIE

In dit onderzoek zijn de richtafstanden van de milieubelastende functies rondom het plangebied aan Kruisstraat 114b-116 in Veldhoven onderzocht.

In hoofdstuk 3 is toegelicht dat enkele van de te realiseren of her te bestemmen gebouwen liggen binnen de richtafstanden voor geluid van omliggende bedrijven. Voor de volgende bedrijven is het geluid nader onderzocht of beoordeeld in het 'Akoestisch onderzoek industrielawaai, Kruisstraat 114b-116 te Veldhoven' met het kenmerk 20201806.v02:

- de motorhandel met onderhoud en reparatie aan Kruisstraat 120;
- de handel in personen- en bedrijfsauto's, vrachtwagens en machines aan Kruisstraat 110 (welke vergelijkbaar is met een bedrijf van milieucategorie 2, zie paragraaf 3.3.3);
- de bandenhandel aan Kruisstraat 126b;
- het aannemersbedrijf aan Peter Zuidlaan 22.

## BIJLAGE I. KAART RICHTAFSTANDEN

