

MEMO

Aan: Boerstal Bouw B.V.
Van: Buro Ontwerp & Omgeving
Datum: 22-6-2021
Betreft: Beperkingen van omliggende bedrijven en voorzieningen bij de ontwikkeling van appartementencomplex Lieve Vrouweplein 10-11 te Didam

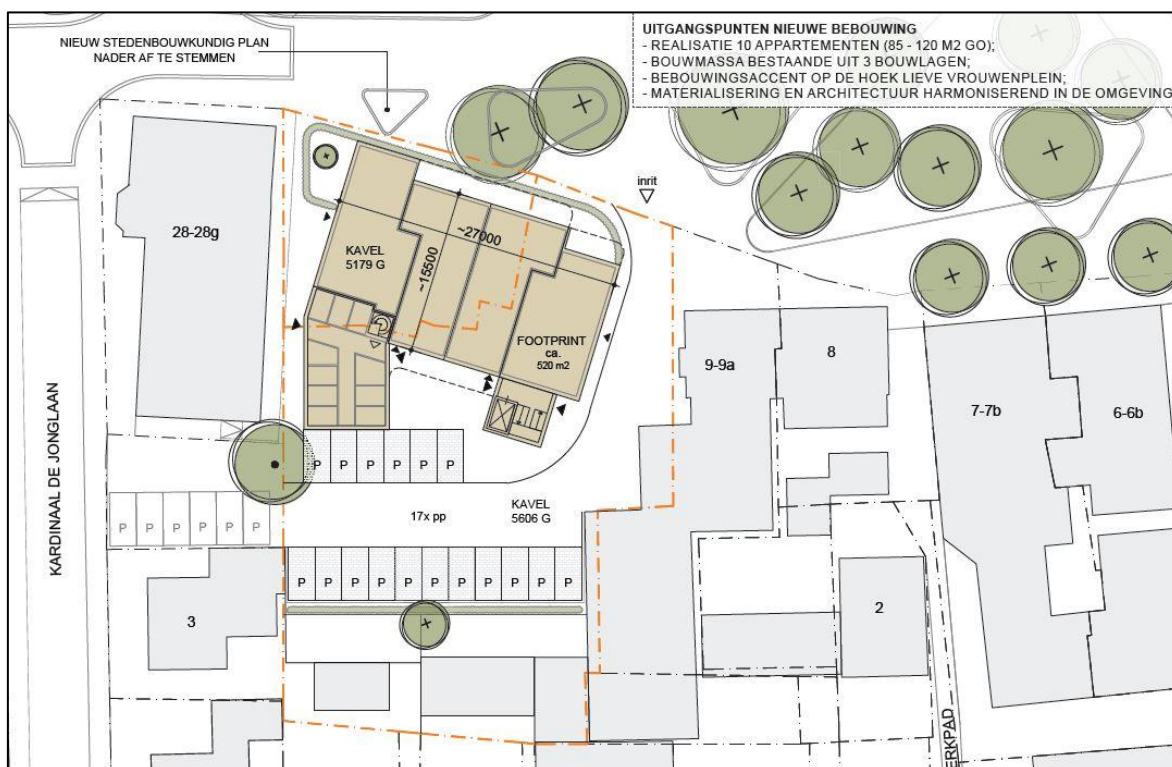
1. Inleiding

In het zuidwesten van het centrum in Didam wordt aan het Lieve Vrouweplein 10-11 een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. Het complex bestaat uit tien appartementen. Het plangebied ligt aan het Lieve Vrouweplein en grenst aan de Wilhelminastraat tussen verschillende soorten bestaande bebouwing. In onderstaande figuur is de globale begrenzing van het plangebied zoals het er huidig uitziet. Hierbij is er een woongedeelte bestaande uit twee geschakelde woningen, een boerderijgedeelte en een tuingrond.



Globale begrenzing van het plangebied (huidige situatie)

In de onderstaande figuur is het schetsontwerp voor de beoogde nieuwbouw en daarmee de globale ligging van het nieuwe appartementencomplex weergegeven in de toekomstige situatie. Behalve het complex zal er een inrit (oostzijde), parkeerplaats (zuidzijde), toegangspad (westzijde) en aangrenzend groen (noordzijde) gerealiseerd worden.



Globale ligging van het plangebied (toekomstige situatie)

Rondom deze woningbouwlocatie zijn de volgende bedrijven en voorzieningen gevestigd:

- Lieve Vrouweplein 1, 4, 5, 5b, 6, 7 en 13;
- Kardinaal de Jonglaan 4;
- Wilhelminastraat 20a, 22, 26, 28, 28g en 30

In dit memo worden de mogelijke beperkingen voor woningbouw door de omliggende bedrijven en voorzieningen inzichtelijk gemaakt.

2. Beperkingen door bedrijven en voorzieningen

Rondom het plangebied liggen zeven bedrijven en voorzieningen. Om de beperkingen voor de realisatie van de nieuwe appartementen door de bedrijven en voorzieningen in te schatten is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009”. De VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar geluidgevoelige bestemmingen dicht bij bedrijfsactiviteiten worden voorzien.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfscategorie of activiteit. De afstanden worden gegeven voor milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtwaarde voor de aan te houden afstand zijn van toepassing tussen de perceelgrenzen van de inrichting en de gevels van de geluidgevoelige bestemming. Er is sprake van een ‘goede ruimtelijke ordening’ indien aan de richtwaarde voldaan wordt. Indien niet aan de richtafstanden voldaan wordt, dan is nader onderzoek nodig om vast te stellen of er sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

De VNG-richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Bij de gebiedstypering wordt in deze memo het onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk enerzijds en woningen in een gebied met functiemenging (menging van bedrijven/voorzieningen en woningen) anderzijds. In een rustige woonwijk is minder geluidshinder acceptabel dan in een gebied met functiemenging. In het plangebied worden alleen nieuwe woningen gerealiseerd, maar gezien het redelijke aantal bedrijven en voorzieningen in de omgeving (centrumligging in Didam) is bij het plangebied sprake van een gebied met functiemenging, ofwel ‘gemengd gebied’.

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 zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep 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.

Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengd gebied’.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand 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

Richtafstanden en omgevingstype, bron: VNG, 2009

Funcziemenging

Binnen gemengde gebieden kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op zeer korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Bij gebieden met een dergelijke funcziemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met funcziemenging en om gebieden waar bewust funcziemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Dit is ook van toepassing voor het centrum van Didam waarbinnen het plangebied zich bevindt.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met funcziemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG-publicatie een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met funcziemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met funcziemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C.

Categorie A bestaat uit activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in gebieden met funcziemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende.

Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats dienen te vinden.

Categorie C bestaat uit de activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen. Voorbeelden van gebieden met funcziemenging zijn onder meer winkelgebieden van dorpskernen en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Voor de omliggende bedrijven en voorzieningen is de bedrijfscategorie ingeschat op basis van het feitelijk aanwezige bedrijf/voorziening en op basis van de maximale ruimte die wordt geboden door het

bestemmingsplan. In deze quickscan is voor de hinder uitgegaan van de hoogste bedrijfscategorie, dit is de maatgevende bedrijfscategorie genoemd. De afstand tussen het bedrijf/voorziening en het plangebied is gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de omliggende bedrijven en voorzieningen, met de daarbij behorende bedrijfscategorie en grootste richtafstand:

	Ligging van bedrijf in het plangebied	Bedrijfs categorie op basis van de aanwezige bedrijven	Bedrijfs categorie op basis van het bestemmingsplan	Maatgevende bedrijfs categorie	Bedrijfs categorie op basis van milieubelastende activiteiten	Grootste richtafstand in meters (gemengd gebied)	Afstand tot het plangebied, in meters
Lieve Vrouweplein 6	Nee	Verf- en behangwinkel 1 (SBI-2008: 47)	Centrum	1	A	0	31
Lieve Vrouweplein 7	Nee	Kapsalon 1 (SBI-2008: 9602)	Centrum	1	A	0	27
Lieve Vrouweplein 13	Nee	Kerkgebouw 2 (SBI-2008: 9491)	Maatschappelijk	2	B	10	35
Kardinaal de Jonglaan 4	Nee	Kapsalon 1 (SBI-2008: 9602)	Wonen	1	A	0	28
Wilhelminastraat 26	Nee	Kapsalon 1 (SBI-2008: 9602)	Wonen	1	A	0	40
Wilhelminastraat 28	Nee	Makelaarskantoor 1 (SBI-2008: 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82)	Centrum	1	A	0	3
Wilhelminastraat 28g	Nee	Gezondheidspraktijk 1 (SBI-2008: 8621, 8622, 8623)	Centrum	1	A	0	3

Informatie van omliggende bedrijven en voorzieningen (ligging, bedrijfs categorie en richtafstand)

Op de onderstaande afbeelding zijn de benoemde bedrijven/voorzieningen in kaart gebracht vanaf hun gevestigde locatie met de aangegeven richtafstand ten aanzien van het plangebied (gele markering). De langste afstand vanaf het plangebied tot een bedrijf/voorziening is 40 meter en de kortste afstand is 3 meter.



Bedrijven en voorzieningen ten aanzien van het plangebied

Conclusie

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het gehele plangebied (Lieve Vrouweplein 10-11) buiten de richtafstanden 'gemengd gebied' ligt van alle bedrijven en voorzieningen in de nabije omgeving in het zuidwestelijke gedeelte van het centrum van Didam. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" op het gehele plangebied. Bovendien wordt het nieuwe appartementencomplex niet op de rand van het plangebied gerealiseerd, maar op een iets grotere afstand. Het plangebied kent namelijk ook een inrit (oostzijde), een parkeerplaats (zuidzijde), een toegangspad (westzijde) en aangrenzend groen (noordzijde), waardoor de nieuw te realiseren appartementen dieper in het plangebied gesitueerd komen te liggen.

3. Conclusie

In het zuidwesten van het centrum van Didam ligt het plangebied voor een nieuw appartementencomplex waar tien nieuwe appartementen worden gerealiseerd. Het plangebied ligt aan het Lieve Vrouweplein 10-11 grenzend aan de Wilhelminastraat tussen verschillende soorten bestaande bebouwing. Rondom het plangebied liggen diverse bedrijven en voorzieningen.

Geen belemmeringen door de bedrijven en voorzieningen

Uit het onderzoek blijkt dat omliggende bedrijven en voorzieningen geenszins zorgen voor beperkingen op het plangebied voor de realisatie van de tien nieuwe appartementen. Het gehele plangebied ligt dan ook buiten de richtafstanden 'gemengd gebied' van alle bedrijven en voorzieningen in de nabije omgeving in het zuidwestelijke gedeelte van centrum van Didam. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" op het gehele plangebied.

Kortom, er kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn door de aanwezigheid van de verschillende bedrijven en voorzieningen voor de ontwikkeling van het nieuwe appartementencomplex in het plangebied aan het Lieve Vrouweplein 10-11 in Didam.