

Quickscan bedrijven- en milieuzonering

Nieuwbouw appartementen Zeddamseweg 34 t/m 42 te 's-Heerenberg

Marco en Loris Berendsen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering, editie 2009’	5
2.1	<i>Algemeen</i>	5
2.2	<i>Uitgangspunten richtafstanden</i>	5
3	Toetsing	6
3.1	<i>Typering omgeving plangebied</i>	6
3.2	<i>Milieuhindergevoelig</i>	6
3.3	<i>Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied</i>	6
4	Conclusie	8

1 Inleiding

Aan de noordelijke rand van het centrum van 's-Heerenberg aan de Zeddamsesweg 34 t/m 42 wordt binnen het besluitgebied een nieuw woongebouw gerealiseerd. Hiervoor worden de bestaande vijf panden gesloopt en komen elf appartementen hiervoor in de plaats. Daarnaast wordt het achterliggende gedeelte in het besluitgebied gebruikt als parkeerterrein met 13 parkeerplaatsen. Het besluitgebied wordt begrensd door de Zeddamsesweg aan de westzijde. Aan de zuid-, noord- en oostzijde grenst het besluitgebied aan diverse percelen ten behoeve van wonen en dienstverlening.

In onderstaande figuur is de globale begrenzing van het besluitgebied weergegeven in de huidige situatie. Hierbij zijn de bestaande bebouwing aan de Zeddamsesweg en de achterliggende tuin inclusief bijgebouw zichtbaar.



Globale begrenzing van het besluitgebied (bestaande situatie)

In de onderstaande figuur is een impressie weergegeven van het vooraanzicht van het nieuwe woongebouw met elf appartementen in de toekomstige situatie, gezien vanaf de Zeddamsesweg.



Impressie toekomstige situatie (vooraanzicht)

Behalve de nieuwbouw van het woongebouw met de elf appartementen worden er op het achtergelegen terrein ook 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is er ruimte voor diverse (bestaande) groenvoorzieningen en wordt er een bijgebouw geplaatst met zes bergingen. De overige bergingen worden geplaatst bij de onderdoorgang die de Zeddamsesweg met het achtergelegen terrein verbindt. In het midden van het woongebouw wordt met een onderdoorgang een in- en uitritconstructie gerealiseerd aansluitend op de Zeddamsesweg.



Impressie toekomstige inrichting besluitgebied

Onderstaande figuur laat de toekomstige inrichting zien van het besluitgebied.

Rondom het initiatief van deze woningbouwlocatie zijn de volgende bedrijven en voorzieningen gevestigd:

- Zeddamsesweg 25, 32
- Kruisstuk 10a
- Oude Doetinchemseseweg 1, 3, 5 en 13
- Stokkumseseweg 12

In deze quickscan worden de mogelijke beperkingen voor de woningbouwontwikkeling door de omliggende bedrijven en voorzieningen inzichtelijk gemaakt.

2 VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'

2.1 Algemeen

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en het buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van de woningen gelegen buiten het betreffende perceel.

2.2 Uitgangspunten richtafstanden

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 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 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 volgens de toelichting in de VNG-brochure 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.

3 Toetsing

3.1 Typering omgeving plangebied

Rondom het besluitgebied staat een aantal bedrijven en voorzieningen met verschillende functies. Het besluitgebied ligt binnen de bebouwde kom en nabij het centrum van 's-Heerenberg binnen. Ook geldt er gedeeltelijk de bestemming 'Gemengd' uit het bestemmingsplan 'Kernen' in het besluitgebied. Om deze redenen kan het besluitgebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied', waardoor een verlaging van één afstandsstep van toepassing is.

3.2 Milieuhindergevoelig

Voorliggend initiatief voorziet in de toevoeging van een milieuhindergevoelige functie, in de vorm van elf nieuwe appartementen in een woongebouw. Op de locatie van het besluitgebied worden geen milieuhinderveroorzakende functies gerealiseerd.

3.3 Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

In de navolgende tabel zijn de aanbevolen afstanden (in meters) voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar weergegeven voor de omliggende bedrijven en voorzieningen, gevolgd door de werkelijke afstand (in meters) tot de gevels van het nieuwe woongebouw met elf appartementen. Deze tabel is als 'worst-case situatie' gebaseerd op de reguliere richtafstanden, waarbij een reductie van één afstandsstep (ten aanzien van een 'gemengd gebied') nog kan worden toegepast zodat 10 meter teruggebracht kan worden naar 0 meter.

Adres	Functie (SBI-2008)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Werkelijke afstand
Zeddamseweg 25	Cafetaria (561)	10	0	10	10	10	Ca. 45
Zeddamseweg 32	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (8621, 8622, 8623)	0	0	10	0	10	Ca. 0
Kruisstuk 10a	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 55
Oude Doetinchemseweg 1	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven (8621, 8622, 8623)	0	0	10	0	10	Ca. 75
Oude Doetinchemseweg 3	Apotheken en drogisterijen (4773, 4774)	0	0	0	10	10	Ca. 70
Oude Doetinchemseweg 5	Cafetaria (561)	10	0	10	10	10	Ca. 75
Oude Doetinchemseweg 13	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten (4752)	0	0	30	10	30	Ca. 130
Stokkumseweg 12	Detailhandel voor zover n.e.g. (47)	0	0	10	0	10	Ca. 60

Zeddamseweg 25

Aan de Zeddamseweg 25 is Snackbar “Fly Inn” gevestigd en is aangemerkt als functie ‘Cafetaria’. De snackbar heeft een reguliere VNG-richtafstand van 10 meter, waarbij de werkelijke afstand tot het besluitgebied ca. 45 meter is. Hierdoor vormt de snackbar geen belemmering voor het voorgenomen initiatief in het besluitgebied.

Zeddamseweg 32

Verloskundigenpraktijk Montferland Wehl is gevestigd aan de Zeddamseweg 32 en is aangemerkt als functie ‘Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven’. De grootste reguliere VNG-richtafstand van deze functie is 10 meter. Verloskundigenpraktijk Montferland Wehl bevindt zich op ca. 0 meter afstand van het besluitgebied en grenst praktisch aan de (toekomstige) bebouwing. Echter, doordat voor het besluitgebied en directe omgeving het omgevingstype ‘gemengd gebied’ geldt, mag een reductie plaatsvinden van één afstandsstap. Op deze manier wijzigt de grootste VNG-richtafstand van 10 meter in 0 meter. Hierdoor vormt de verloskundigenpraktijk geen belemmering voor het voorgenomen initiatief in het besluitgebied.

Kruisstuk 10a

Bloemenshop “Oase” is gevestigd aan het Kruisstuk 10a en is aangemerkt als functie ‘Detailhandel voor zover n.e.g.’. Met een werkelijke afstand van ca. 55 meter tot het besluitgebied voldoet dit bedrijf aan de reguliere VNG-richtafstand van 10 meter. Hierdoor wordt er geen hinder veroorzaakt ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het besluitgebied.

Oude Doetinchemseweg 1

Ten zuidoosten van het besluitgebied bevindt zich aan de Oude Doetinchemseweg 1 de Groepspraktijk Huisartsen en is aangemerkt als functie ‘Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven’. Deze praktijk heeft een reguliere VNG-richtafstand van 10 meter, waarbij de werkelijke afstand tot het besluitgebied ca. 75 meter is. Hierdoor vormt de praktijk geen obstakel voor het voorgenomen initiatief in het besluitgebied.

Oude Doetinchemseweg 3

Apotheek Bergh is gevestigd aan de Oude Doetinchemseweg 3. De apotheek ligt op ca. 70 meter afstand van het besluitgebied en voldoet daarmee aan de reguliere VNG-richtafstand van 10 meter behorende bij de functie ‘Apotheken en drogisterijen’. Hinder voor het voorgenomen initiatief in het besluitgebied vanuit deze apotheek is dan ook niet te verwachten.

Oude Doetinchemseweg 5

Aan de Oude Doetinchemseweg 5 is Cafetaria Litjes gevestigd en is aangemerkt als functie ‘Cafetaria’. De cafetaria heeft een reguliere VNG-richtafstand van 10 meter, waarbij de werkelijke afstand tot het besluitgebied ca. 75 meter is. Hierdoor vormt de cafetaria geen belemmering voor het voorgenomen initiatief in het besluitgebied.

Oude Doetinchemseweg 13

Gelegen aan de Oude Doetinchemseweg 13 bevindt zich in de huidige situatie een (kleine) bouwmarkt van de firma Hubo en is aangemerkt als functie ‘Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten’. Met een werkelijke afstand van ca. 130 meter tot het besluitgebied voldoet dit bedrijf aan de reguliere VNG-richtafstand van 30 meter. Hierdoor wordt er vanuit dit bedrijf geen hinder veroorzaakt ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het besluitgebied.

Stokkumseweg 12

Het als eenmanszaak functionerende klusbedrijf ‘Hubert Polman’ is gevestigd aan de Stokkumseweg 12 en is aangemerkt als functie ‘Detailhandel voor zover n.e.g.’. Met een werkelijke afstand van ca. 60 meter tot het besluitgebied voldoet dit bedrijf aan de reguliere VNG-richtafstand van 10 meter. Hierdoor wordt er geen hinder veroorzaakt ten aanzien van het voorgenomen initiatief in het besluitgebied.

4 Conclusie

Geen belemmeringen door bedrijven en voorzieningen

Uit het onderzoek blijkt dat omliggende bedrijven en voorzieningen geen beperkingen opleveren voor het besluitgebied voor de realisatie van het woongebouw met elf appartementen. Het gehele besluitgebied ligt dan ook buiten de reguliere VNG-richtafstanden behorende bij alle bedrijven en voorzieningen die gelegen zijn in de specifieke nabij omgeving van het besluitgebied aan de noordelijke rand van het centrum van 's-Heerenberg. Hierdoor wordt er voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering, editie 2009" op het gehele besluitgebied.

Kortom, er kan gesteld worden dat er geen belemmeringen voor het initiatief met de nieuwbouw van een woongebouw met elf appartementen ondanks de aanwezigheid van de verschillende bedrijven en voorzieningen nabij het besluitgebied.