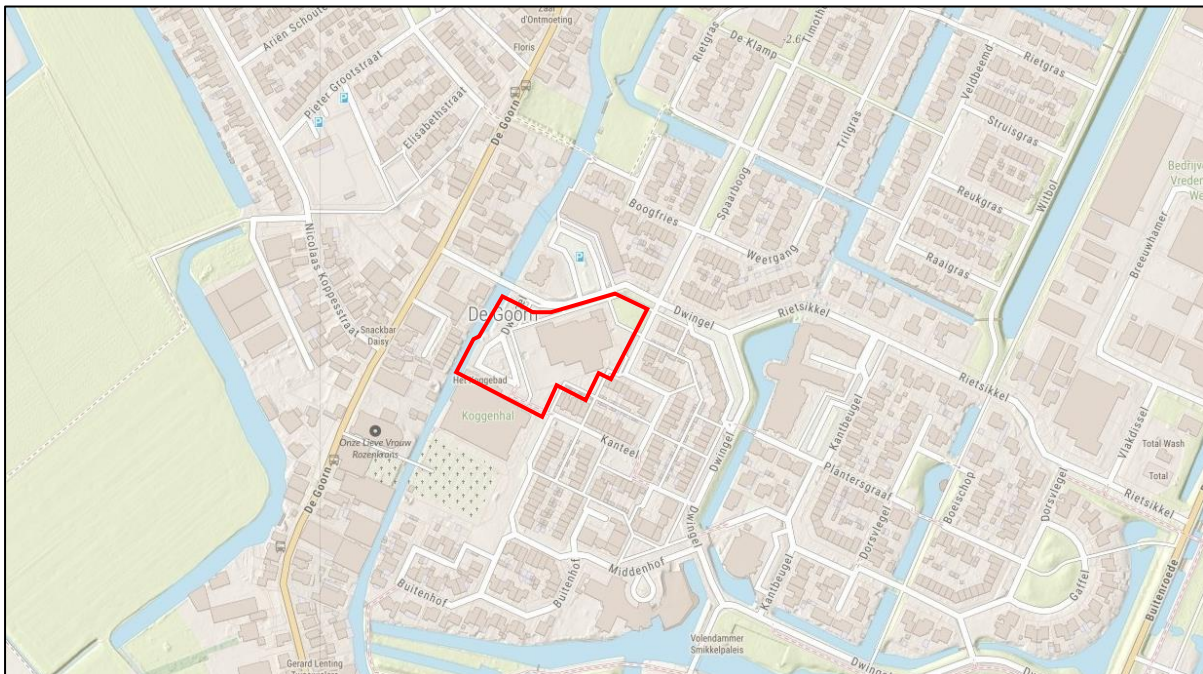


MEMO - QUICKSCAN BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Datum : 7 november 2023
Bestemd voor : Gemeente Koggenland
Van : Stantec
Projectnummer : 327200741
Betreft : **Bouwplan Dwingel te De Goorn**

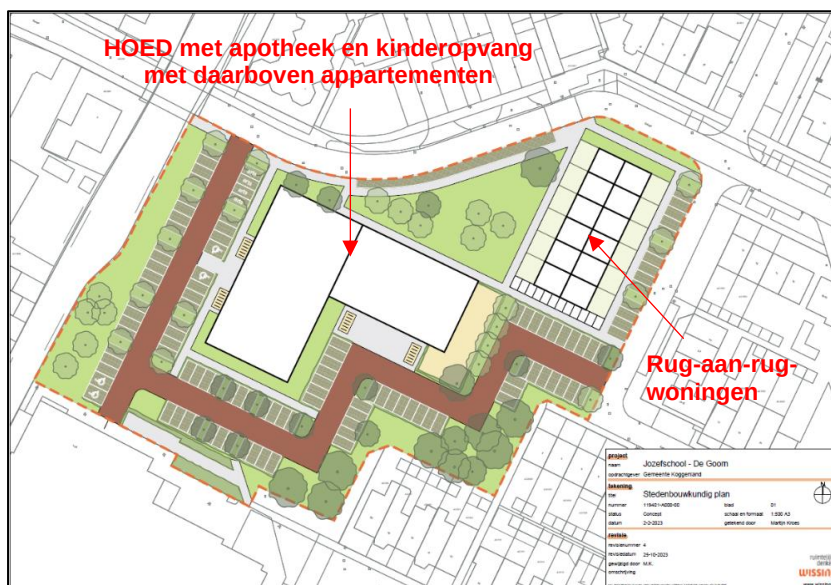
1.0 INLEIDING

Het voornemen is om aan de Dwingel te De Goorn ter plaatse van de voormalige Jozefschool nieuwbouw te realiseren. Het bouwplan bestaat uit de realisatie van een Huisartsenpraktijk Onder Een Dak (HOED) met apotheek, een kinderopvang en woningbouw (appartementen en grondgebonden woningen). Om dit voornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan-procedure doorlopen. In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied rood omlijnd weergegeven.

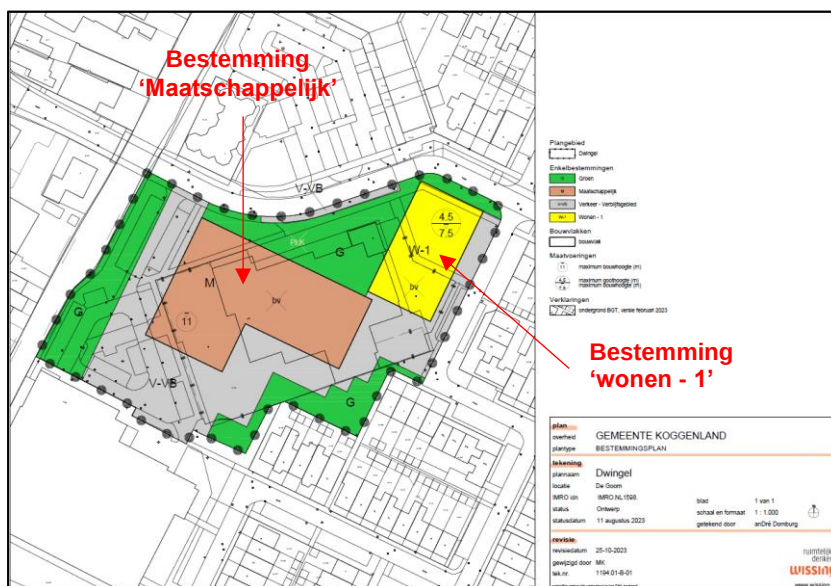


Figuur 1: Globale ligging plangebied Dwingel (De Goorn)

De (voormalige) Jozefschool in De Goorn is samengevoegd met andere scholen en verhuisd naar een nieuwe plek in de gemeente. Het schoolgebouw is inmiddels gesloopt en de locatie betreft nu een grasveld met enkele bomen en een parkeerplaats. Voor de herontwikkeling van de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Dit plan gaat uit van één gebouw waarin de verschillende functies zijn ondergebracht, zoals een HOED (huisartesen onder één dak) met apotheek en de kinderopvang met daarboven 28 appartementen. Daarnaast zijn ook 12 rug-aan-rug-woningen gepland. In figuur 2 is het concept stedenbouwkundig plan weergegeven en op figuur 3 de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 2: Concept stedenbouwkundig plan bouwplan Dwingel (De Goorn)



Figuur 3: Verbeelding bestemmingsplan bouwplan Dwingel (De Goorn)

Uit het vigerend bestemmingsplan 'Komplan 2008' blijkt dat in de omgeving van het plangebied enkele niet-woonbestemmingen aanwezig zijn. In opdracht van de Gemeente Koggenland is door Stantec een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd ten gevolge van de bouw en het gebruik van de toekomstige ontwikkeling.

Het doel van deze quickscan is om na te gaan of ter plaatse van de nieuwe woningen belemmeringen zijn te verwachten vanwege de bedrijvigheid van bestaande milieubelastende bedrijven/inrichtingen/activiteiten in de omgeving van het plangebied. Daarnaast wordt ook nagegaan of de nieuwe functies belemmeringen opleveren naar de omliggende bestaande woningen.

2.0 TOETSINGSKADER

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen milieuhinderlijke functies en gevoelige functies.

Met het bouwplan worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn als milieugevoelige functies aan te merken. Daarom dient te worden bekeken in hoeverre de ontwikkeling resulteert in belemmeringen vanuit omliggende bedrijven en activiteiten. Anderzijds dient bekeken te worden in hoeverre de hindercirkels rond deze bedrijven en activiteiten het woon- en leefklimaat in het bouwplan beïnvloeden.

Richtafstanden

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een verschillende milieuaspecten (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen milieuhinderlijke functies en hindergevoelige objecten (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-handreiking gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

De richtafstanden genoemd in de VNG-handreiking zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één (afstands)stap worden verlaagd, met uitzondering van het aspect gevaar.

Beoordeling

In de directe omgeving van het bouwplan zijn naast woningen ook niet-woonfuncties aanwezig, zoals een sporthal/zwembad en meerdere restaurants. In het plan worden naast woningen ook een HOED met apotheek en een kinderopvang gerealiseerd. Om deze reden wordt geconcludeerd dat het plangebied is gelegen in een omgevingstype dat wordt aangemerkt als een gemengd gebied.

3.0 BESCHOUWING BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

In de omgeving van het plangebied aan de Dwingel zijn verschillende milieubelastende functies aanwezig. In tabel 1 is een overzicht gegeven van de aanwezige milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied. In figuur 4 is de ligging van het bouwvlak van de nieuwe maatschappelijke bestemming weergegeven t.o.v. de omliggende functies, zoals aangegeven in tabel 1.

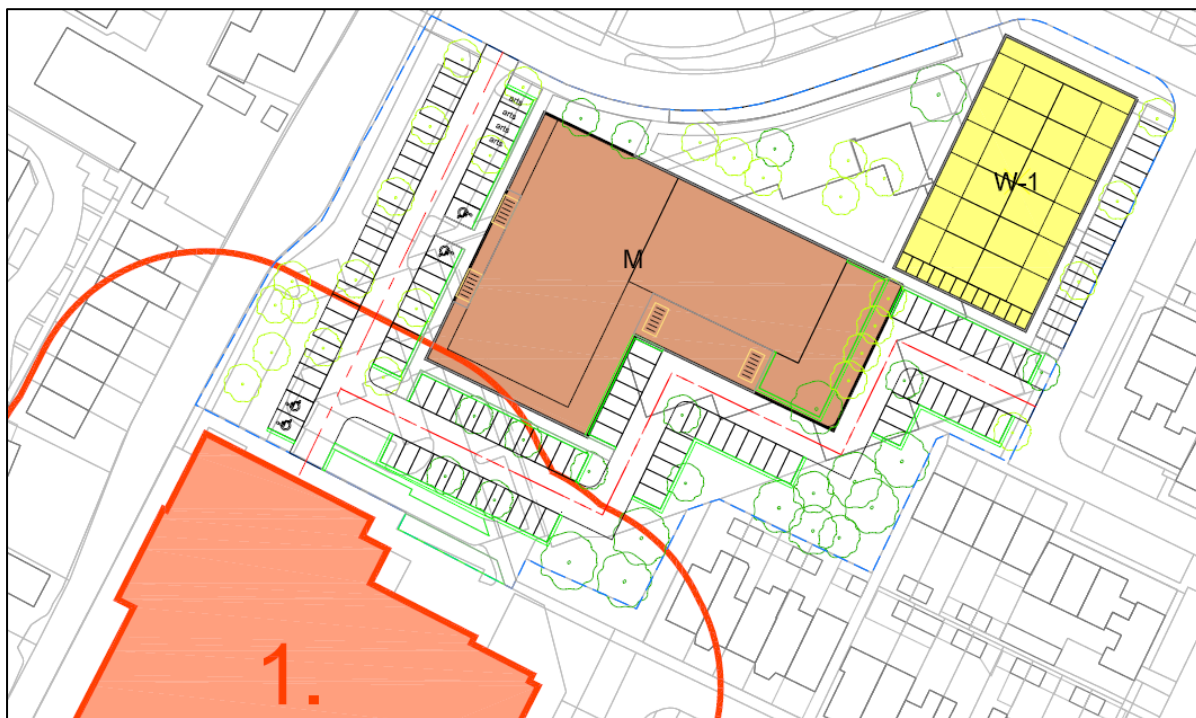
Tabel 1: Overzicht omliggende milieubelastende functies

Nr.	Functie	Milieu-categorie	Gerduceerde richtafstand
1.	Sporthal / zwembad	3.1	30 meter
2.	Restaurant De Lange Muur	1	0 meter
3.	Restaurant, commerciële ruimten en bibliotheek	Maximaal 2	10 meter



Figuur 4: Ligging gereduceerde richtafstanden omliggende bedrijvigheid ten opzichte van de nieuwe bestemming 'wonen - 1' en bestemming 'maatschappelijk'

Uit figuur 4 komt naar voren dat de gereduceerde richtafstand van de sporthal/zwembad over een klein gedeelte van maatschappelijke bestemming ligt. Het maatgevende aspect betreft 'geluid'. Opgemerkt wordt dat de maatschappelijke bestemming groter is dan het bouwplan. Dit om nog schuifruimte van de nieuwe bebouwing te hebben. Dit is verduidelijkt in figuur 5.



Figuur 5: Ligging gereduceerde richtafstand ten opzichte van bouwplan maatschappelijke bestemming

Op basis van figuur 5 wordt geconcludeerd dat het (gewenste) toekomstige bebouwing van het bouwplan buiten de gereduceerde richtafstand van de sporthal/zwembad ligt. Ter plaatse van de toekomstige maatschappelijke bebouwing worden geen belemmeringen verwacht vanwege het gebruik van de sporthal/ zwembad. Voornamelijk wordt het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek niet nodig geacht en om deze reden wordt geconcludeerd dat de bestaande omliggende bedrijven geen belemmering opleveren voor de realisatie van het plan.

Opgemerkt wordt wel dat als het uiteindelijke bouwplan wordt gerealiseerd binnen de gereduceerde richtafstand van de sporthal/zwembad toch geadviseerd om een nader akoestisch onderzoek uit te voeren ten tijde van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

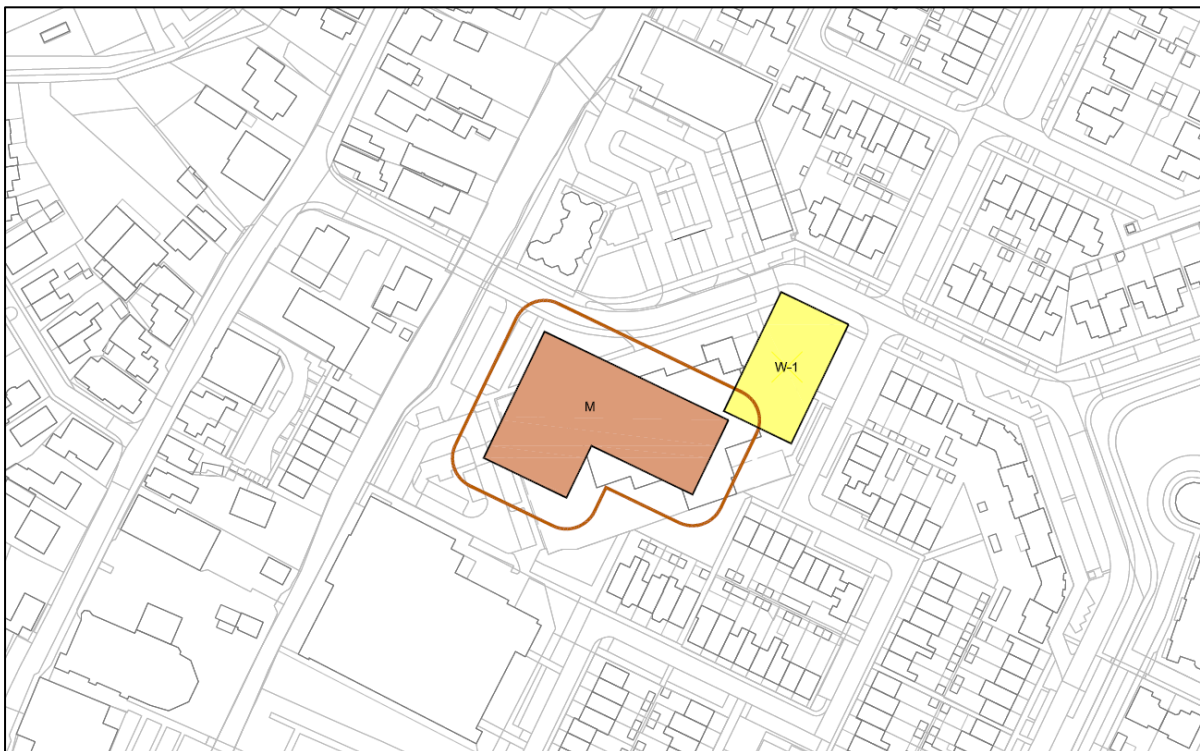
Nieuw te realiseren bedrijvigheid

In het plan is ook een HOED met apotheek en een kinderopvang voorzien binnen de maatschappelijke bestemming. Tabel 2 geeft een overzicht gegeven van de milieucategorie voor de nieuwe milieubelastende functies, met bijbehorende gereduceerde richtafstanden.

Tabel 2: Overzicht nieuwe milieubelastende functies

Nr.	Functie	Milieu-categorie	Gerduceerde richtafstand
N1	HOED met apotheek	1	0 meter
N2	Kinderopvang	2	10 meter

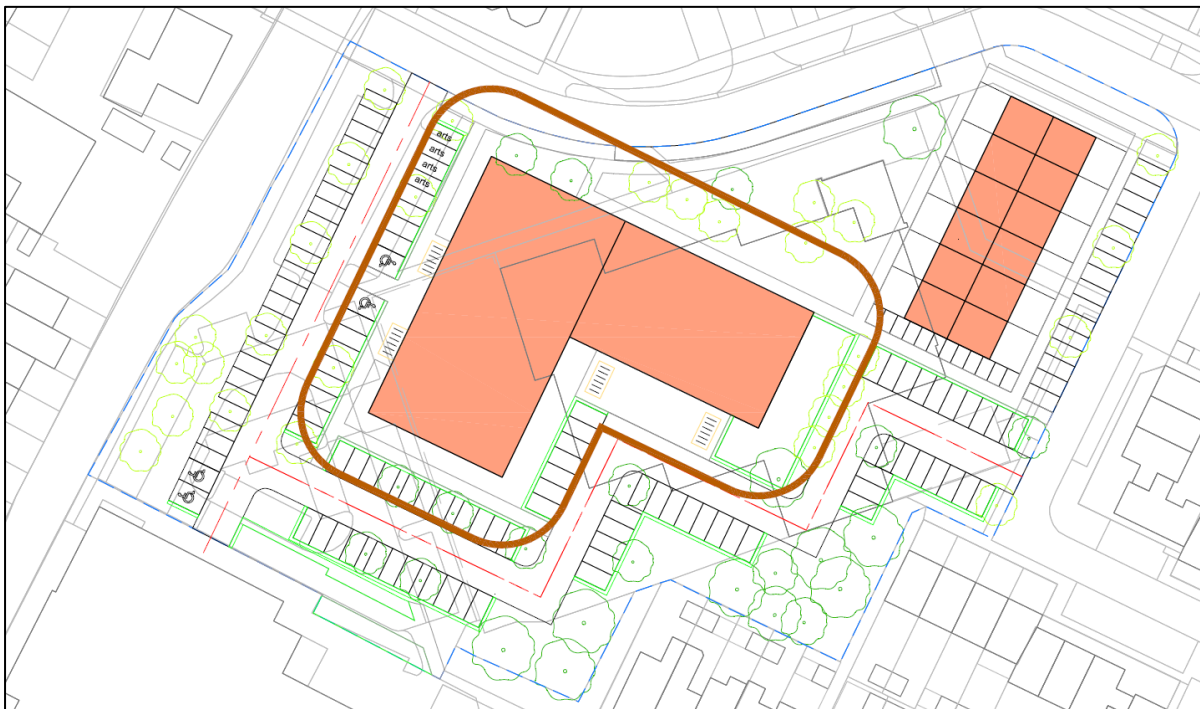
In figuur 6 is de gereduceerde richtafstand van 10 meter van de nieuwe maatschappelijke bestemming weergegeven.



Figuur 6: Gereduceerde richtafstand nieuwe maatschappelijke bestemming t.o.v. omgeving

Uit figuur 6 blijkt dat de gereduceerde richtafstand voor de bestemming 'maatschappelijk' niet ligt over bestaande bebouwing is gelegen. Daarmee levert de realisatie van de HOED met apotheek en de kinderopvang (die binnen de nieuwe maatschappelijke bestemming mogelijk zijn) geen belemmering op voor de omgeving. Echter ligt de gereduceerde richtafstand wel over een klein gedeelte van de nieuwe bestemming 'wonen - 1'.

Opgemerkt wordt dat de nieuwe bebouwing van het bouwplan ruim passen binnen de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'wonen - 1'. Dit om nog schuifruimte van de nieuwe bebouwing te hebben. In figuur 7 is de gereduceerde richtafstand weergegeven van de bestemming 'maatschappelijk', uiteengezet vanuit de toekomstige bebouwing.



Figuur 7: Gereduceerde richtafstand nieuwe bebouwing binnen nieuwe bestemming 'maatschappelijk' t.o.v. de nieuwe rug-aan-rug-woningen

Gemeten vanuit de toekomstige bebouwing van de bestemming 'maatschappelijk' ligt de gereduceerde richtafstand niet over de nieuwe rug-aan-rug-woningen binnen de bestemming 'wonen - 1'. Gelet hierop en dat de invulling van de bestemming 'maatschappelijk' (situering HOED met apotheek en kinderopvang) nog niet vaststaat wordt gesteld dat het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek niet benodigd is.

Als uiteindelijk blijkt dat de gereduceerde richtafstand van de kinderopvang (incl. buitenruimte) toch over de nieuwe rug-aan-rug-woningen ligt wordt geadviseerd om een nader akoestisch onderzoek uit te voeren in ten tijde van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

De herontwikkeling aan de Dwingel betreft de nieuwbouw van maatschappelijke functies (HOED met apotheek en kinderopvang) in combinatie met woningbouw. Op zowel de maatschappelijke functies als de voorziene woningbouw als in combinatie met elkaar is de wettelijke regelgeving van het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Daarnaast kan met de uitwerking van het bouwplan rekening worden gehouden met de situering van de buitenspeelruimte van de kinderopvang ten opzichte van de nieuwe appartementen en de daarbij behorende buitenruimte. Door de gemeente is aangegeven dat dat voor de nieuwe appartementen op deze manier voldoende zekerheid wordt geboden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

4.0 CONCLUSIE

Het voornemen is om aan de Dwingel te De Goorn ter plaatse van de voormalige Jozefschool nieuwbouw te realiseren. Het bouwplan bestaat uit de realisatie van een Huisartsenpraktijk Onder Een Dak (HOED) met apotheek, een kinderopvang en woningbouw (appartementen en rug-aan-rug-woningen). Om dit voornemen juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplan-procedure doorlopen. Het schoolgebouw is reeds gesloopt.

In de directe omgeving van het bouwplan zijn naast woningen ook niet-woonfuncties aanwezig, zoals een sporthal/zwembad en meerdere restaurants. In het plan worden naast woningbouw ook een HOED met apotheek en een kinderopvang gerealiseerd. Om deze reden wordt geconcludeerd dat het plangebied is gelegen in een omgevingstype dat wordt aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

Uit voorgaande onderzoek blijkt dat de gereduceerde richtafstand van de sporthal/zwembad voor een klein gedeelte over de nieuwe bestemming maatschappelijk ligt, waarbij het aspect geluid maatgevend is. Opgemerkt wordt dat het de bestemming maatschappelijk groter is dan het feitelijke beoogde bouwplan. Het feitelijke bouwplan ligt niet binnen de gereduceerde richtafstand. Mocht echter het bouwplan vergroot of verschoven worden, waardoor het binnen de gereduceerde richtafstand wordt gesitueerd, dan wordt geadviseerd om op basis van een nader akoestisch onderzoek aan te tonen of dit tot belemmeringen leidt.

De gereduceerde richtafstand van de nieuwe kinderopvang binnen de bestemming maatschappelijk ligt niet over bestaande woningen, maar echter wel over de geplande woningbouw in het plan. Het bouwplan is nog in concept en dus nog niet definitief.

De herontwikkeling aan de Dwingel betreft de nieuwbouw van maatschappelijke functies (HOED met apotheek en kinderopvang) in combinatie met woningbouw. Op zowel de maatschappelijke functies als de voorziene woningbouw als in combinatie met elkaar is de wettelijke regelgeving van het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Daarnaast kan met de uitwerking van het bouwplan rekening worden gehouden met de situering van de buitenspeelruimte van de kinderopvang ten opzichte van de nieuwe appartementen en de daarbij behorende buitenruimte. Door de gemeente is aangegeven dat dat voor de nieuwe woningbouw op deze manier voldoende zekerheid wordt geboden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.