

Memo bedrijven en milieuzonering DAC-terrein, Groesbeek

Datum: 6 juli 2022

Auteur: Niels Steijvers

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige dagbestedingslocatie van zorgverlener Pluryn aan de Zevenheuvelenweg/Molenweg in Groesbeek te herontwikkelen naar een woonlocatie met 9 grondgebonden woningen en 77 appartementen. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient onderzocht te worden of er geen andere functies en/of bedrijven in de omgeving in hun mogelijkheden worden belemmerd door de toevoeging van deze woonfunctie en of op basis van de aanwezige functies in de omgeving een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de toekomstige woningen is geborgd. Hiertoe is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie voor bedrijven en milieuzonering. Voorliggende memo geeft een onderbouwing voor de wijze waarop het plan past in de omgeving in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Beoordelingskader

Uitgangspunt is dat de in de VNG-publicatie genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Toetsing

Allereerst dient te worden beoordeeld of er sprake is van een rustig woongebied of een gemengd gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn, naast wonen, meerdere functies aanwezig, zoals maatschappelijke functies. Tevens ligt het plangebied binnen de geluidszone van geluidgezoneerde wegen (Molenweg en Cranenburgsestraat). Conform de definitie voor 'gemengd gebied' van de VNG dienen direct naast woningen andere functies gesitueerd te zijn, zoals bedrijvigheid. Het plangebied grenst ten oosten direct aan de maatschappelijke functies langs de Molenstraat.

Op basis van voorgaande is sprake van gemengd gebied en kunnen de richtafstanden conform de VNG met één afstandsstap teruggebracht worden. De tabel op de volgende pagina bevat een overzicht van de relevante functies in de directe omgeving van het plangebied, de bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot het plangebied.

Conform het geldend bestemmingsplan zijn rond het plangebied voornamelijk de bestemmingen 'maatschappelijke doeleinden', 'woondoeleinden' en 'bijzondere woondoeleinden' gesitueerd. Binnen deze bestemmingen zijn diverse functies toegestaan, echter conform de VNG-publicatie allen maximaal tot categorie 2. Hiermee bedraagt de maximale richtafstand voor elke functie 30 meter in gebiedstype rustige woonwijk en 10 meter binnen gebiedstype gemengd gebied. In de praktijk leidt dit tot de volgende situaties voor wat betreft functies, richtafstanden en daadwerkelijke afstanden in de omgeving van het DAC-terrein.

Daadwerkelijk aanwezige functies

Allereerst wordt er getoetst aan de daadwerkelijk aanwezige functies in de omgeving van het plangebied. Hiertoe zijn de bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving bekeken en

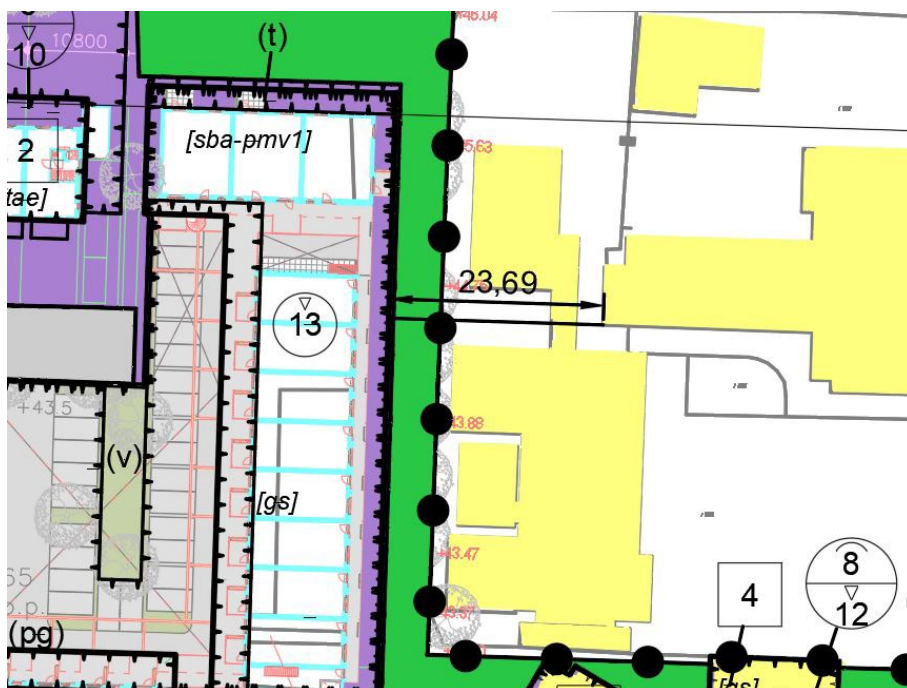
Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (m)
Cranenburgsestraat 1 Uitzendbureau Flexteam Nederland (overige zakelijke dienstverlening: kantoren)	74	0	0	10	0	10	0	ca. 49
Molenweg 17a Kinderdagverblijf	8891	0	0	30	0	30	10	ca. 23
Molenweg 17b Dance Centre E-linepro Dansschool	85521	0	0	30	0	30	10	ca. 34
Molenweg 17 Uitzendbureau Flexteam Nederland (overige zakelijke dienstverlening: kantoren)	74	0	0	10	0	10	0	ca. 5
Zevenheuvelenweg 14 Woonzorgcomplex Het Zevenheuvelenhuis	871	10	0	30	0	30	10	ca. 14

Tabel 1: richtafstanden functies en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan voor wat betreft de daadwerkelijke invulling van de omgeving.

Afstand tot kinderdagverblijf

Een functie die specifieke aandacht verdient is het kinderdagverblijf aan de Molenweg 17a. Voor dergelijke functies geldt een grootste richtafstand van 30 meter in rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied voor het aspect geluid. De daadwerkelijke kortste afstand van het bouwvlak van de appartementen tot de perceelsgrens van het kinderdagverblijf bedraagt circa 23 meter (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 1: Afstand bouwvlak appartementen tot kinderdagverblijf

Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand voor gemengd gebied. Daarnaast is er in het verleden sprake geweest van gebruik van het verharde terrein voor de Molenweg 17 als speelterrein. In de huidige situatie is dit terrein echter in gebruik als parkeerplaats voor de bedrijfsruimte aan de Molenweg 17 waar nu een uitzendbureau is gevestigd. De enige buitenruimte die het kinderdagverblijf nu heeft bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw, grenzend aan de Molenweg. Gezien het feit dat de bebouwing van het kinderdagverblijf zich tussen de appartementen en dit terrein bevindt zal er geen geluidsoverlast van spelende kinderen te verwachten zijn vanaf dit deel van het perceel.

Planologisch maximale mogelijkheden

De bestemmingen ten oosten van het plangebied aan de Molenweg 17 en 17a bieden ruimere mogelijkheden dan de bestaande situatie; conform het bestemmingsplan mogen hier diverse maatschappelijke functies tot en met categorie 2 worden gevestigd. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid in rustige woonwijk en 10 meter in gemengd gebied. De afstand van het bouwvlak van de dichtstbij gelegen appartementen tot de bestemmingsgrens aan de Molenweg 17 bedraagt minder dan 10 meter (circa 5,7 meter). Ten zuiden van het perceel Molenweg 17 ligt echter de bestaande villa Visschershaven direct tegen de bestemmingsgrens aan. Conform het geldend bestemmingsplan 'Stekkenberg/Schrouwenberg' is wonen binnen deze villa reeds toegestaan ('Bijzondere woondoeleinden'); hiermee wordt de ter plekke geldende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' aan de Molenweg 17 reeds ingeperkt.



Afbeelding 2: Ligging locatie Molenweg 17 (blauw omlijnd) ten opzichte van plangebied DAC-terrein

Daarnaast dient een zich nieuw te vestigen functie met mogelijke hinder voor omliggende functies (type B-inrichting) op deze locatie te toetsen aan de nieuwe situatie; in het kader van de melding Activiteitenbesluit zal getoetst moeten worden dat ter plekke van omliggende woonfuncties geen hinder ontstaat door de te verrichten bedrijfsactiviteiten. Aangezien ter plekke van de villa reeds woningen zijn toegestaan zal er altijd rekening moeten worden gehouden met deze bestemming en zullen de beoogde nieuwe appartementen geen hinder ondervinden van eventueel nieuw te vestigen bedrijvigheid aan de Molenweg 17.

Conclusie

Met de realisatie van de beoogde woningen worden geen bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied meer in hun activiteiten beperkt dan nu reeds het geval is; er wordt aan alle richtafstanden voor de bestaande functies voldaan. Voor wat betreft de maximale planologische mogelijkheden van omliggende bestemmingen worden er geen beperkingen opgelegd ten gevolge van de nieuw te bouwen appartementen: de maximale planologische mogelijkheden worden reeds beperkt door bestaande woonbestemmingen. Indien zich nieuwe bedrijven of inrichtingen vestigen dienen deze ten behoeve van de melding Activiteitenbesluit te toetsen aan de nieuwe situatie.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat ter plekke van de woningen ten aanzien van de huidige functies in de omgeving een goed woon- en leefklimaat verzekerd zal zijn. Omgekeerd beperkt de nieuwe woonbestemming geen planologische mogelijkheden in de omgeving van het plangebied.