

memo

aan: Gemeente Altena
van: SAB
kenmerk: 190179
datum: 7 januari 2020
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Hoogstraat Werkendam

Inleiding

Op de locatie op de hoek van de Hoogstraat, Plein en Amerscamp in Werkendam bevinden zich diverse panden met een publieks- en/of woonfunctie. Het betreft de adressen Plein 4, Plein 4A, Plein 8, Hoogstraat 107 en Hoogstraat 107A. Een deel hiervan is in onbruik geraakt. Het voor-nemen bestaat om de bebouwing te slopen en maximaal 27 woningen en circa 300 m² aan commerciële ruimte te realiseren.

Om de herontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Altena. In het kader van de te doorlopen planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinder-zone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder ande-re om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen ande-re functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwe-

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

gend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- 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 zonerende 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 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.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

Milieu-categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 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)

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt binnen de bebouwde kom van Duiven en ligt aan de rand van het centrum van Werkendam. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. Zo bevinden zich hier bijvoorbeeld woningen, detailhandel en horeca. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemengingen en kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van woningen in combinatie met maximaal 300 m² bvo aan commerciële plint. Deze plint is beoogd voor functies op het gebied van dienstverlening, detailhandel en horeca. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing naar de woningen noodzakelijk is. De commerciële plint daarentegen kan wel als hinderveroorzakend worden gezien.

Voor gebieden waar sprake is van een dergelijke functiemenging, zoals bij stadscentra, woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid/zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen, kent de VNG-brochure het begrip 'gebied met functiemenging'. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven winkels. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden, maar wordt gewerkt met een drietal categorieën van activiteiten. Het gaat om de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

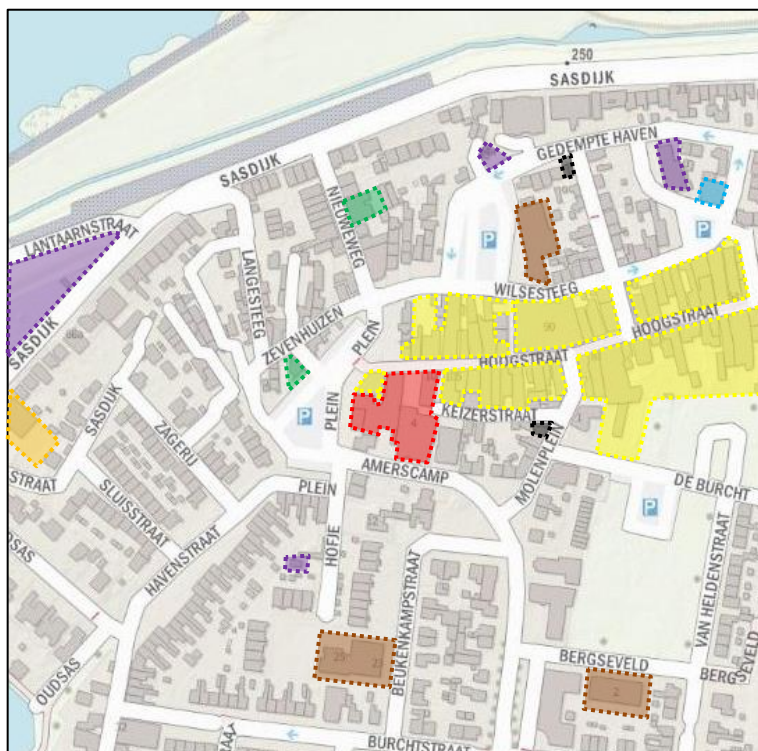
- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels op te nemen. Lijst 4 van de VNG-brochure kan daarvoor als basis worden gehanteerd en specifiek worden gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen het plangebied.

De voorgenomen toe te laten hinderveroorzakende functies betreffen detailhandel (bijvoorbeeld een buurtsuper, slagerij of bakkerij), horeca (bijvoorbeeld een café, restaurant of cateraar) en dienstverlening (bijvoorbeeld verzekeraar, bank of fietsenmaker). Deze functies vallen grotendeels binnen categorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Enkele functies binnen detailhandel (bijvoorbeeld supermarkten) en horeca (bijvoorbeeld catering) behoren volgens de VNG-publicatie tot categorie B. Concreet betekent dit dat binnen het bestemmingsplan vastgelegd moet worden dat enkel een aantal activiteiten binnen de categorieën A en B zijn toegestaan. Deze activiteiten zijn weinig milieubelastend en met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit (A), dan wel met een bouwkundige afscheiding (B), is er geen sprake van een belemmering voor woningen in en rondom (zoals de reeds bestaande woningen op de hoeken) het plangebied ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. Dit vormt ruimtelijk en bouwkundig gezien geen belemmering in de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de omgevingsvergunningprocedure zal dit bij een concreet bouwplan nader beoordeeld worden.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies.



Ligging functies omgeving ontwikkellocatie (globaal in rood weergegeven) (Bron: pdokviewer.nl)

Centrum - 1 (geel)

Ten oosten en westen van de ontwikkellocatie bevinden zich clusters gronden met de bestemming 'Centrum - 1'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor detailhandel, horeca (tot en met categorie 3a: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café), dienstverlening en wonen op de verdieping. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met 'Cafés, bars' (milieucategorie 1). Voor deze functie geldt in gemengd gebied, ondanks milieucategorie 1, toch een richtafstand op basis van het aspect 'gevaar'. De dichtstbijzijnde gronden met deze bestemming bevinden zich (bijna) aangrenzend aan de ontwikkellocatie, zowel aan de west- als oostzijde, waarmee niet kan worden voldaan aan de benodigde richtafstand. In de feitelijke situatie is aan de oostzijde (Hoogstraat 105) een slagerij gevestigd. Aan de westzijde (Plein 5) is een verzekeringsmaatschappij gesitueerd. Op basis van de VNG-brochure wordt een slagerij gedefinieerd als 'Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken' (milieucategorie 1) en een verzekeringsmaatschappij als 'Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen' (milieucategorie 1). Een verzekeringsmaatschappij kent geen richtafstanden in een gemengd gebied. In de navolgende tabel is de minimaal aanbevolen richtafstand voor een slagerij, uitgaande van een gemengd gebied, weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Slagerij	Detailhandel vlees, wild, ge- vogelte, met roken, koken, bakken	0 (stap terug)	0	0 (stap terug)	10	4 m

Uit de voorgaande tabel volgt dat niet kan worden voldaan aan de richtafstand voor gevaar. Een functie zoals een slagerij betreft geen inrichting zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit betekent dat belangrijke milieuvoorschriften, waaronder gevaar, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op grond van deze wet- en regelgeving geldt dat de veiligheidsrisico's opgelost dienen te worden opgelost binnen het eigen terrein. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocatie is daarmee gewaarborgd; net als de ontwikkelingsmogelijkheden van de slager. Een nadere beschouwing van de slager is daarmee niet noodzakelijk.

Horeca (groen)

Ten noorden (Nieuweweg 8) en westen (Plein 25) van het plangebied zijn twee kavels gesitueerd met de bestemming 'Horeca'. Voor deze gronden gelden twee verschillende bestemmingsplannen. Deze gronden zijn bestemd voor respectievelijk horeca in de categorieën 1 tot en met 3b en horeca (bedrijven) tot en met categorie 2. 'Horeca' is in beide bestemmingsplannen gedefinieerd als 'een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt'. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen dient rekening gehouden te worden met

horeca uit categorie 3b (een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op zaalverhuur, al dan niet in combinatie met het verstrekken van dranken en kleine etenswaren). In de VNG-publicatie komt dit overeen met een cateringbedrijf (milieucategorie 2), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 10 meter in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen de gronden minimaal 35 meter is wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Maatschappelijk (bruin)

Ten noorden (Gedempte Haven 17), zuidoosten (Bergseveld 2) en zuiden (Beukenkampstraat 23) van het plangebied zijn twee kavels gesitueerd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor deze gronden gelden twee verschillende bestemmingsplannen. 'Maatschappelijk' is in beide plannen gedefinieerd als 'het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve, (para)medische en openbare dienstverlening, waaronder begrepen: gezondheidszorg, onderwijs, religie, jeugd- en kinderopvang, verenigingsleven en overheidsinstellingen'. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen dient uitgegaan te worden van een brandweerkazerne (milieucategorie 3.1), waarvoor een maximale richtafstand van 30 meter geldt in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de maatschappelijke gronden minimaal 75 meter bedraagt wordt voldaan aan de maximale mogelijkheden van de bestemmingsplannen.

Bedrijf (paars)

Ten noorden (Sasdijk 73, Gedempte Haven 19-9 en Gedempte Haven 1) en zuiden (Hofje ong.) van het plangebied zijn in totaal vier kavels gesitueerd met de bestemming 'Bedrijf'. Voor deze gronden gelden twee bestemmingsplannen. 'Bedrijf' maakt in beide plannen bedrijvigheid mogelijk in de milieucategorieën 1 en 2, zoals getoond in de bijbehorende Staat van bedrijfsactiviteiten. De meest westelijk gesitueerde kavel kent door toedoen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' een hogere toegestane milieucategorie, namelijk 3.1, waarvoor in gemengd gebied een maximale richtafstand geldt van 30 meter. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en de bedrijfskavels minimaal 130 meter bedraagt, wordt per definitie voldaan aan de richtafstanden van alle bedrijfsgronden.

Kantoor (oranje)

Ten westen (Oudsas 11) van het plangebied zijn gronden gesitueerd met de bestemming 'Kantoor'. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor kantoren. Hieronder vallen voorzieningen gericht op het verlenen van diensten zonder baliefunctie, waarbij het publiek niet rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. De maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan voorzien in milieucategorie 1. Hiervoor gelden geen richtafstanden in een gemengd gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Dienstverlening (zwart)

Ten oosten (Molenplein 2) en noordoosten (Gedempte Haven 9) van het plangebied zijn kavels gesitueerd met de bestemming 'Dienstverlening'. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor dienstverlening, wat als volgt is gedefinieerd: het verlenen van economische en maatschappelijke diensten, waarbij het publiek rechtstreeks al dan niet via een balie te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren en bankfilialen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksin-

richting. Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met wasverzendinrichtingen (milieucategorie 2), waarvoor een maximale richtafstand van 10 meter geldt in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen de ontwikkellocatie en hinderveroorzakende kavels minimaal circa 50 meter bedraagt wordt voldaan aan de maximale richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Detailhandel (blauw)

Ten noordoosten (Boterstraat 4) van het plangebied is een kavel gesitueerd met de bestemming 'Detailhandel'. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor detailhandel en kantoor. Daaronder valt:

- het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden.

Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met 'Supermarkten, warenhuizen' (milieucategorie 2), waarvoor een maximale richtafstand geldt van 10 meter in gemengd gebied. Aangezien de afstand tussen de gronden en de ontwikkellocatie circa 180 meter bedraagt wordt voldaan aan de maximale richtafstand en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Met de toepassing van een functiemengingslijst binnen het plan, waarbinnen enkel functies in de categorieën A en B zijn toegestaan, vormt met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit dan wel met een bouwkundige afscheiding, de hinder als gevolg van de ontwikkeling geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de meeste omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Enkel voor de gronden, direct ten oosten van de ontwikkellocatie, geldt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstand voor gevaar. Aangezien de ter plaatse aanwezige functie veiligheidsrisico's op basis van de geldende wet- en regelgeving binnen het eigen terrein dient op te lossen is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de ontwikkellocatie en wordt (de eigenaar van) de hinderveroorzakende gronden niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden. Nader onderzoek naar het aspect bedrijven en milieuzonering is hiermee niet noodzakelijk.