

07.098.N01

Gemeente Doetinchem te Doetinchem
Bedrijfszoning planontwikkeling 't Lookwartier

Datum: 25 april 2007



INHOUD

	blz.
1. Inleiding	2
2. Methode van onderzoek	2
3. Bedrijven buiten het plangebied	2
4. Bedrijven binnen of direct aangrenzend aan het plangebied	2
4.1. Huidige situatie	2
4.2. Toekomstige situatie	7
5. Resultaten	8

Figuur Plattegrondtekening met zoneringen



1. INLEIDING

Gemeente Doetinchem is bezig met een planontwikkeling in de wijk 't Lookwartier. Momenteel wordt voor de planontwikkeling een bestemmingsplanwijziging voorbereid.

In en rondom het plangebied 't Lookwartier zijn diverse bedrijven aanwezig die mogelijk hinder kunnen veroorzaken in de omgeving. Ter onderbouwing van het bestemmingsplan wil de gemeente Doetinchem de bedrijfszonerings in beeld krijgen.

2. METHODE VAN ONDERZOEK

Op basis van een veld- en dossieronderzoek zijn de bedrijven binnen en direct aangrenzend aan het plangebied in kaart gebracht. Vervolgens zijn voor deze bedrijven de door de VNG (publicatie Bedrijven en Milieuzonering uit 1999) gehanteerde afstandencriteria geïnventariseerd. Op basis van deze informatie is vervolgens beoordeeld of de relevante milieuzoneringen (geur, stof, geluid en gevaar) leiden tot belemmeringen in de planontwikkeling.

3. BEDRIJVEN BUITEN HET PLANGEBIED

In de nabijheid van het plangebied zijn géén grote milieurelevante en/of provinciale bedrijven gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied lag voorheen een gezoneerd industrieterrein, wat inmiddels is wegbestemd.

4. BEDRIJVEN BINNEN OF DIRECT AANGRENZEND AAN HET PLANGEBIED

In of direct aangrenzend aan het plangebied 't Lookwartier zijn diverse bedrijven en of instellingen aanwezig die mogelijk hinder kunnen veroorzaken in de omgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de huidige situatie (paragraaf 4.1) en toekomstige situatie (paragraaf 4.2).

4.1. Huidige situatie

In onderstaand overzicht 1 is, op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG 1999), aangegeven welke afstandscriteria voor de aanwezige bedrijven gelden. Binnen deze afstanden kan er in meer of mindere mate sprake zijn van een milieubelasting. De afstandscriteria geldt tussen enerzijds de perceelsgrens van de diverse bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

Een aantal bedrijven en/of instellingen verdwijnen in de planontwikkeling, bijv. ten behoeve van woningbouw. Deze bedrijven en/of instellingen zijn niet meegenomen in dit onderzoek en worden verder niet behandeld.

Direct aangrenzend aan het plangebied liggen diverse bedrijven, waaronder diverse kantoren en instellingen die vallen onder financiële instellingen en verzekeringswezen en overige zakelijke dienstverlening. Deze zijn veelal gesitueerd aan de Keppelseweg en de Hofstraat. De grootste afstandscriteria die gehanteerd wordt voor de genoemde bedrijventypen bedraagt 30 meter. Gezien de afstand tussen de Keppelseweg en het plangebied (>100 meter) en de Hofstraat en het plangebied (\pm 32 meter) leveren deze bedrijven geen belemmeringen op voor het plangebied.

De overige bedrijven binnen en/of direct aangrenzend aan het plangebied zijn in overzicht 1 uitgewerkt.

Op basis van overzicht 1 blijkt bij 10 bedrijven de afstand van de milieuzonering voor een of meerdere aspecten groter te zijn dan de afstand tussen het bedrijf en de grens van het plangebied. De maatgevende zonering voor deze bedrijven is weergegeven op de bijgevoegde plattegrondtekening. De nummering op de tekening komt overeen met de nummering in overzicht 1.

Overschrijding van de afstandscriteria uit de VNG-bundel betekent dat er potentieel sprake is van een belemmering voor de ontwikkeling van de plannen. Daarbij gaat het met name om de geluidbelasting van de bedrijven bij de dichtstbijzijnde woningen. Daarnaast speelt bij vier bedrijven nog het geuraspect. Bij één bedrijf zijn alle aspecten relevant. In hoeverre een dergelijke belemmering zich ook werkelijk zal voordoen wordt hierna besproken.

Overzicht 1: Bestaande bedrijven binnen en/of direct aangrenzend aan het plangebied

nr.	Bedrijf	Adres	Typering bedrijf	SBI-Code	Milieuzonering (m)			
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar
1	Lestari Fysio Fitness	Erdbrinkplein 1	Sportscholen	9262	0	0	30	0
2	Tankstation Tamoil	Keppelseweg10	Tankstation	505/2	30	0	30	30
3	Kwik-fit	Keppelseweg 12	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501, 502, 504	10	0	30	10
4	Autoschade herstelbedrijf De Achterhoek	Keppelseweg 18	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501, 502, 504	10	0	30	10
5	Carwash De Achterhoek	Keppelseweg 18	Autowasserijen	5020.5	10	0	30	0
6	Tankstation Argos Oil	Keppelseweg 18	Tankstation	505/2	30	0	30	30
7	Restaurant Gasseling Resto	Keppelseweg 20	Restaurant	553	30	0	10	10
8	Uitvaartcentrum	Keppelseweg 40	Begrafenisonderne-ning uitvaartcentra	9303/1	0	0	10	0
9	Broekies KinderOutlet	Loolaan 4	Overige zakelijke dienstverlening	74	0	0	10	0
10	Van Zadelhoff Bouwelemen-ten BV ¹⁾	Loolaan 6	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	45	10	30	50	10
11	Bioscoop Cine City	Hofstraat 155	Bioscoop	9213	0	0	30	0
12	Installatiebedrijf en sfeerver-waming Bulten en Zn BV	Dominee van Dijkweg 17/19	Detailhandel	52	0	0	10	0
13	Rijwielhandelaar Bulten VOF	Dominee van Dijkweg 21/23	Reparatie tbv particu-lieren	527	10	0	10	10
14	Tandarts Mooren	Dominee van Dijkweg 33	Artsenpraktijk	8512, 8513	10	0	10	0
15	Bedrijfsverzamelgebouw, w.o.: • Huisartsenpraktijk H. Rott-schäfer • Thuiszorg Oost Nederland • J.E.M. van Campen Praktijk voor Fysiotherapie • Ernste/Van Opstal/Willink Fysio-, manuele en bekken-therapy • Bouwkundig Calculatiebu-reau H.E.J. Looman • Praktijk Bennink (Osteopa-thie) • Bonebakker Netwerkbeheer (Computer Services incl. Productiv ²⁾) • Uitgeverij Trade Papers Holland BV • Callcenter Adca Direct Marketing	Frielinkstraat 1-1 t/m 1-8	Onder andere: Artsenpraktijk, klinie-ken en dagverblijven Consultatiebureau Overige zakelijke dienstverlening Computerservice- en informatietechnolo-gie-bureau's, e.d. Uitgeverijen (kanto-ren)	Onder andere: 8512, 8513 8514, 8515 72 221 74	10	0	10	0
16	Verslavingszorg De Grift	Frielinkstraat 3	Artsenpraktijk, klinie-ken en dagverblijven	8512, 8513	10	0	10	0
17	Frielinkhof Kegelbanen	Frielinkstraat 9	Bowlingscentra	9261.2	0	0	30	0
18	HartCom Software	Frielinkstraat 10	Computerservice- en informatietechnolo-gie-bureau's, e.d.	72	0	0	10	0

- 1) Opgemerkt wordt dat op de locatie waar Van Zadelhoff Bouwelementen BV op dit moment gevestigd is, woningen zijn gepland. Momenteel is de gemeente Doetinchem in overleg met Van Zadelhoff Bouwelementen BV om het bedrijf uit te kopen.
- 2) Productiv is een detacheringsbureau voor it-specialisten uit Slowakije (onderdeel van Bonebakker Computer Services)

Wasstraat De Achterhoek/Autoschade- en herstelbedrijf De Achterhoek

De afstandscriteria die in de VNG-bundel worden gehanteerd leveren mogelijk een knelpunt op ten aanzien van de milieuzonering geluid. De geplande bebouwing ten noorden van de wasstraat en het autoschade- en herstelbedrijf valt namelijk binnen de milieuzonering geluid.

De verwachting is echter dat het autoschade- en herstelbedrijf geen probleem oplevert. De achterkant van het gebouw (noordzijde) bestaat namelijk uit een gesloten muur zonder openingen. De wasstraat kan mogelijk wel een belemmering vormen voor de bebouwing. De in-/uitrit van de wasstraat is aan de noordkant gevestigd. Nader akoestisch onderzoek zal moeten aantonen dat de geplande bebouwing inderdaad geen hinder ondervindt van de wasstraat (zo mogelijk ook het autoschade- en herstelbedrijf in het onderzoek meenemen).

Broekies KinderOutlet

De afstandscriteria die in de VNG-bundel worden gehanteerd leveren mogelijk een knelpunt op ten aanzien van de milieuzonering geluid. De geprojecteerde woningen ten zuidwesten van de inrichting vallen net binnen de milieuzonering geluid.

Gezien het feit dat de inrichting uitsluitend een kantoor betreft (bestellingen vinden via internet plaats) en de in-/uitrit aan de noordzijde van het pand is gelegen, wordt aangenomen dat het geluidaspect in de praktijk geen knelpunt zal vormen.

Bouwbedrijf Van Zadelhoff Bouwelementen

Van Zadelhoff Bouwelementen BV ligt gedeeltelijk ter plaatse van de nieuw geprojecteerde woningen. Zolang het bedrijf op de huidige situatie blijft zitten, kunnen deze woningen dan ook niet gerealiseerd worden. Daarnaast vallen nog een extra aantal geprojecteerde woningen binnen de afstandscriteria die in de VNG-bundel worden gehanteerd ten aanzien van de milieuzonering geluid, stof, geur en gevaar.

De milieuzonering voor geluid is maatgevend en bedraagt 50 meter. Gezien het feit dat de bestaande woningen echter op kortere afstand gelegen zijn dan voorgenoemde afstand, zal de afstand tot de bestaande woningen als maximale afstand worden genomen. Vanuit het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer geldt immers een geluidseis op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen.

De afstand tussen de terreingrens en de gevel van de dichtstbijzijnde woning (Loolaan 2) bedraagt 27 meter. Nader onderzoek (akoestisch en stof) moet aantonen of deze afstand nog verder beperkt kan worden.

Bioscoop Cine City

De afstandscriteria die in de VNG-bundel worden gehanteerd leveren mogelijk een knelpunt op ten aanzien van de milieuzonering geluid. De milieuzonering geluid loopt deels over de geprojecteerde woningen ten noorden van de bioscoop.

Gezien het feit dat de bestaande woningen echter op kortere afstand gelegen zijn dan de geprojecteerde woningen aan de noordzijde en er geen geluiduitstraling vanuit de noordgevel plaatsvindt, wordt aangenomen dat het geluidaspect geen knelpunt zal vormen. Vanuit het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer geldt immers een geluideis op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen.

Frielinkhof Kegelbanen

De afstandscriteria die in de VNG-bundel worden gehanteerd leveren mogelijk een knelpunt op ten aanzien van de milieuzonering geluid. De milieuzonering geluid loopt deels over de geprojecteerde woningen ten zuiden van de kegelbanen.

De afstandscriteria die in de in de VNG-bundel worden gehanteerd, zijn echter gebaseerd op (grote) bowlingbanen waar veel verkeersbewegingen per etmaal kunnen plaatsvinden. De activiteiten bij Frielinkhof Kegelbanen zijn veel kleinschaliger, niet commercieel en vinden in besloten verband plaats. Daarnaast trekt het kegelcentrum een ander, rustiger publiek (ouderen) en komen veel gebruikers van de kegelbaan met de fiets.

Gezien het voorgaande wordt aangenomen dat het geluidaspect geen knelpunt zal vormen. Ter hoogte van de geprojecteerde woningen zal naar verwachting voldaan worden aan de geluideisen uit het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

Bedrijfsverzamelgebouw Frielinkstraat 1-1 t/m 1-8

De afstandscriteria vanuit de VNG-bundel die van toepassing zijn op de genoemde bedrijven vormen geen belemmeringen voor de geplande planontwikkeling. De milieuzoneringen vallen over de plangrens, maar niet over de geprojecteerde woningen.

Verslavingszorg De Grift

Verslavingszorg De Grift is aan de Frielinkstraat gevestigd. De afstandscriteria die in de VNG-bundel worden gehanteerd leveren mogelijk een knelpunt op ten aanzien van de milieuzonering geluid en geur. Ten zuiden zijn woningen gepland, welke deels binnen de zonering van de inrichting vallen.

Gezien het feit dat de inrichting een kantoor/praktijk betreft waar alleen gedurende dagperiode spreekuur wordt gehouden en er geen parkeerplaatsen aan de zuidzijde zijn gelegen, wordt aangenomen dat het geluidaspect geen knelpunt zal vormen. Ter hoogte van de geprojecteerde woningen zal naar verwachting voldaan worden aan de geluidseisen uit het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer. Van geuremissie vanuit de inrichting is voor zover bekend geen sprake.

Installatiebedrijf en sfeerverwarming Bulten & Zn en Rijwielhandelaar Bulten

De afstandscriteria vanuit de VNG-bundel die van toepassing zijn op de genoemde bedrijven vormen geen belemmeringen voor de geplande planontwikkeling. De milieuzoneringen vallen over de plangrens, maar niet over geprojecteerde woningen.

4.2. Toekomstige situatie

Als gevolg van de planontwikkeling komen er een aantal nieuwe bedrijven binnen het plangebied te liggen. In overzicht 2 zijn deze bedrijven opgenomen. Ook voor deze bedrijven is op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering aangegeven welke afstandscriteria voor de nieuwe bedrijven gelden. Binnen deze afstanden kan er in meer of mindere mate sprake zijn van een relevante milieubelasting.

Overzicht 2: Nieuwe bedrijven binnen en/of direct aangrenzend aan het plangebied

nr.	Bedrijf	Adres	Typering bedrijf	SBI-code	Milieuzonering [m]			
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar
20	Schouwburg	-	Schouwburg	9232	0	0	30	0
21	Parkeergarage	-	Parkeergarages	6321	10	0	30	0
22	Gebedshuis Alleviaten	-	Kerkgebouw	9131	0	0	30	0

Schouwburg

De afstandscriteria die in de VNG-bundel worden gehanteerd leveren mogelijk een knelpunt op ten aanzien van de milieuzonering geluid. Zowel ten noorden als ten westen zijn woningen gepland, welke deels binnen de geluidzonering van de schouwburg vallen.

De schouwburg zal akoestisch zo moeten worden gerealiseerd dat het geluidniveau bij de woningen voldoet aan de eisen uit het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer.

Parkeergarage

De afstandscriteria die in de VNG-bundel worden gehanteerd leveren mogelijk een knelpunt op ten aanzien van de milieuzonering geluid. Omdat het een ondergrondse parkeergarage betreft, zijn de afstandscriteria toegepast vanaf de in- en uitrit. De milieuzonering voor geur valt niet over woningen en is verder niet relevant.

De geluidbelasting ten gevolge van de parkeergelegenheden binnen het plan 't Loo-kwartier is nader onderzocht door Schoonderbeek en Partners Advies BV. De resultaten en aanbevelingen zijn opgenomen in een aparte notitie, kenmerk 07.114.N01, d.d. 5 april 2007.

Gebedshuis Allevieten

Er komt een nieuw gebedshuis voor de Allevieten geloofsgemeenschap in het plangebied. De afstandscriteria die in de VNG-bundel worden gehanteerd leveren mogelijk een knelpunt op ten aanzien van de milieuzonering geluid. Zowel ten westen, zuiden en oosten zijn woningen gepland, welke deels binnen de geluidzonering van het gebedshuis vallen.

Het gebedshuis zal akoestisch zo moeten worden gerealiseerd dat het geluidniveau bij de woningen voldoet aan de eisen uit het Besluit woon- en verblijfsgebouwen milieubeheer.

5. RESULTATEN

In het kader van de bestemmingsplanwijziging zal voor Wasstraat De Achterhoek / Autoschade- en herstelbedrijf De Achterhoek door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat de geplande woonbebouwing geen hinder zal ondervinden van het bedrijf. Daarnaast kan een gedeelte van de geprojecteerde woningen niet worden gerealiseerd zolang het bedrijf Van Zadelhoff Bouwelementen daar gevestigd is. Om hoeveel woningen dit gaat, zal middels een nader onderzoek voor zowel geluid als stof nagegaan moeten worden.

Voor de overige bestaande bedrijven zullen de milieuzoneringen in de praktijk geen knelpunt vormen.

Voor de nieuwe bedrijven geldt dat deze akoestisch zo moeten worden gerealiseerd dat het geluidniveau bij de woningen voldoet aan de eisen uit het van toepassing zijnde Besluit op grond van de Wet milieubeheer.

Voor de parkeergarage zijn aanbevelingen opgenomen in een aparte notitie, kenmerk 07.114.N01, d.d. 5 april 2007.

Schoonderbeek en Partners Advies BV

Ir. R.J.F. Henderickx

Mevr. ir. M.M.J. Oostvogels



datum:	24-04-2007	wijzigingsdatum:	28-08-2007	Formaat A3_5
schaal:	1:2000	Gemeente Doetinchem Plangebied 't Lookkwartier		
getekend:	PR			
gezien:	RH			
Milieuzoneringen				
auteursrecht voorbehouden				
	Schoonderbeek en Partners Advies B.V.			telefoon nr.:
	Marconistraat 19, Postbus 374 6710 BJ EDE tel. 0310 - 614303 fax. 0316 - 614251			07.098.T01
E-mail: SPA@speede.nl			Internet: www.speede.nl	aantal bladen: 1 blad: 1

Gemeente Doetinchem
t.a.v. de heer ing. B.H.K. Stokman
Postbus 9020
7000 HA DOETINCHEM

Datum : 31 augustus 2007
Onze ref. : 07098.B20070830



Betreft : Bedrijfszonering planontwikkeling Lookwartier
Aanpassing

Geachte heer Stokman,

Hierbij ontvangt u conform telefonische afspraak de volgende aanpassing / aanvulling op onze notitie 07098.N01, d.d. 25 april 2007.

De notitie behandelt de bedrijfszonering van het plangebied 't Lookwartier. In deze notitie is een overzicht opgenomen van bestaande bedrijven binnen en/of direct aangrenzend aan het plangebied en de geldende afstandscriteria. De afstandscriteria zijn bepaald op basis van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG 1999). Deze publicatie is onlangs geactualiseerd. Voor enkele bedrijven uit het overzicht zijn de afstandscriteria of de SBI code iets gewijzigd. Deze wijzigingen leiden niet tot nieuwe of extra knelpunten. Voor de nieuwe bedrijven (paragraaf 4.2 van notitie 07098.N01) zijn er geen wijzigingen.

Tevens blijkt uit recente informatie Autoschade herstelbedrijf De Achterhoek over een spuitruimte te beschikken. Deze spuitruimte is niet meegenomen bij de bepaling van de afstandscriteria. Het aangepaste overzicht inclusief de spuitruimte is bijgevoegd als bijlage.

De bijbehorende plattegrondtekening is ook aangepast en bijgevoegd. De maatgevende afstand ten aanzien van de milieuzonering betreft geur. De weergegeven zone op de plattegrondtekening is berekend vanaf het emissiepunt van de spuitruimte. De milieuzonering valt niet over de plangrens. De spuitruimte vormt dan ook geen belemmering voor het bouwplan.

Hoogachtend,



ir. M.M.J. Oostvogels

Bijlage: Overzicht 1 en plattegrondtekening notitie 07.098.N01





Overzicht 1: bestaande bedrijven binnen en/of direct aangrenzend aan het plangebied

nr.	Bedrijf	Adres	Typering bedrijf	SBI-Code	Milieuzonering [m]			
					Geur	Stof	Geluid	Gevaar
1	Lestari Fysio Fitness	Erdbrinkplein 1	Sportscholen	9262	0	0	30	0
2	Tankstation Tamoil	Keppelseweg 10	Tankstation	505/3	30	0	30	10
3	Kwik-fit	Keppelseweg 12	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501, 502, 504	10	0	30	10
4	Autoschade herstelbedrijf De Achterhoek	Keppelseweg 18	1. Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven 2. Autospuutinrichting	501, 502, 504 5020.4	10 50	0 30	30 30	10 30
5	Carwash De Achterhoek	Keppelseweg 18	Autowasserijen	5020.5	10	0	30	0
6	Tankstation Argos Oil	Keppelseweg 18	Tankstation	505/3	30	0	30	10
7	Restaurant Gasseling Resto	Keppelseweg 20	Restaurant	553	10	0	10	10
8	Uitvaartcentrum	Keppelseweg 40	Begrafenisonderne- ming uitvaartcentra	9303/1	0	0	10	0
9	Broekies KinderOutlet	Loolaan 4	Overige zakelijke dienstverlening	74	0	0	10	0
10	Van Zadelhoff Bouwelemen- ten BV ¹⁾	Loolaan 6	Bouwbedrijven alge- meen, b.o. < 2.000 m ³	45/1	10	30	50	10
11	Bioscoop Cine City	Hofstraat 155	Bioscoop	9213	0	0	30	0
12	Installatiebedrijf en sfeerver- warming Bulten en Zn BV	Dominee van Dijkweg 17/19	Detailhandel	52	0	0	10	0
13	Rijwielhandelaar Bulten VOF	Dominee van Dijkweg 21/23	Reparatie tbv particu- lieren	527	10	0	10	10
14	Tandarts Mooren	Dominee van Dijkweg 33	Artsenpraktijk	8512, 8513	0	0	10	0
15	Bedrijfsverzamelgebouw, w.o.: • Huisartsenpraktijk H. Rott- schäfer • Thuiszorg Oost Nederland • J.E.M. van Campen Praktijk voor Fysiotherapie • Ernste/Van Opstal/Willink Fysio-, manuele en bekken- therapy • Bouwkundig Calculatiebu- reau H.E.J. Looman • Praktijk Bennink (Osteopa- thie) • Bonebakker Netwerkbeheer (Computer Services incl. Productiv ²⁾) • Uitgeverij Trade Papers Holland BV • Callcenter Adca Direct Marketing	Frielinkstraat 1-1 t/m 1-8	Onder andere: Artsenpraktijk, klinie- ken en dagverblijven Consultatiebureau Overige zakelijke dienstverlening Computerservice- en informatietechnologie- bureau's, e.d. Uitgeverijen (kanto- ren)	Onder andere: 8512, 8513 8514, 8515 72 221 74	0	0	10	0
16	Verslavingszorg De Grift	Frielinkstraat 3	Artsenpraktijk, klinie- ken en dagverblijven	8512, 8513	0	0	10	0
17	Frielinkhof Kegelbanen	Frielinkstraat 9	Bowlingscentra	9261.2	0	0	30	0
18	HartCom Software	Frielinkstraat 10	Computerservice- en informatietechnologie- bureau's, e.d.	72	0	0	10	0

- 1) Opgemerkt wordt dat op de locatie waar Van Zadelhoff Bouwelementen BV op dit moment gevestigd is, woningen zijn gepland. Momenteel is de gemeente Doetinchem in overleg met Van Zadelhoff Bouwelementen BV om het bedrijf uit te kopen.
- 2) Productiv is een detachingsbureau voor it-specialisten uit Slowakije (onderdeel van Bonebakker Computer Services)