

Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: T2 Groep
van: SAB
kenmerk: 220287
datum: 11-8-2022
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering woningbouwontwikkeling Vulcaanstraat 1-3 te Gaanderen

Inleiding

Het voornemen bestaat om aan de Vulcaanstraat 1-3 te Gaanderen 22 nieuwbouwappartementen te realiseren. Vanuit de gemeente is middels een principebesluit positief op het plan gereageerd. De gemeente Doetinchem geeft aan dat er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moet worden en dat de nodige onderzoeken uitgevoerd moeten worden. De gemeente dient de ruimtelijke onderbouwing goed te keuren alvorens de procedure wordt gestart voor het aanpassen van het bestemmingsplan.



Zijaanzicht vanaf het kruispunt Rijksweg en Vulcaanstraat (bron: T2Groep)

Om de voorgenomen woningen te realiseren moet worden aangetoond dat de ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening', of zoals de aanstaande Omgevingswet voorschrijft: 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. 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.

pagina 1 van 12

VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone 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. Omgekeerd geldt dat bij een ruimtelijke ontwikkeling met een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, beoordeeld moet worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies.

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 andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere 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 overwegend 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, met uitzondering van het aspect gevaar);
- 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; dit geldt niet voor het aspect 'gevaar'). 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.

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel maakt 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)

Funciemengingslijst

In gebieden waar bewust funciemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van Bedrijven 'funciemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan - vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van funciemenging - niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor funciemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven 'funciemenging' hanteert daarom drie categorieën (A, B en C) met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met funciemenging- 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 verkeers-aantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

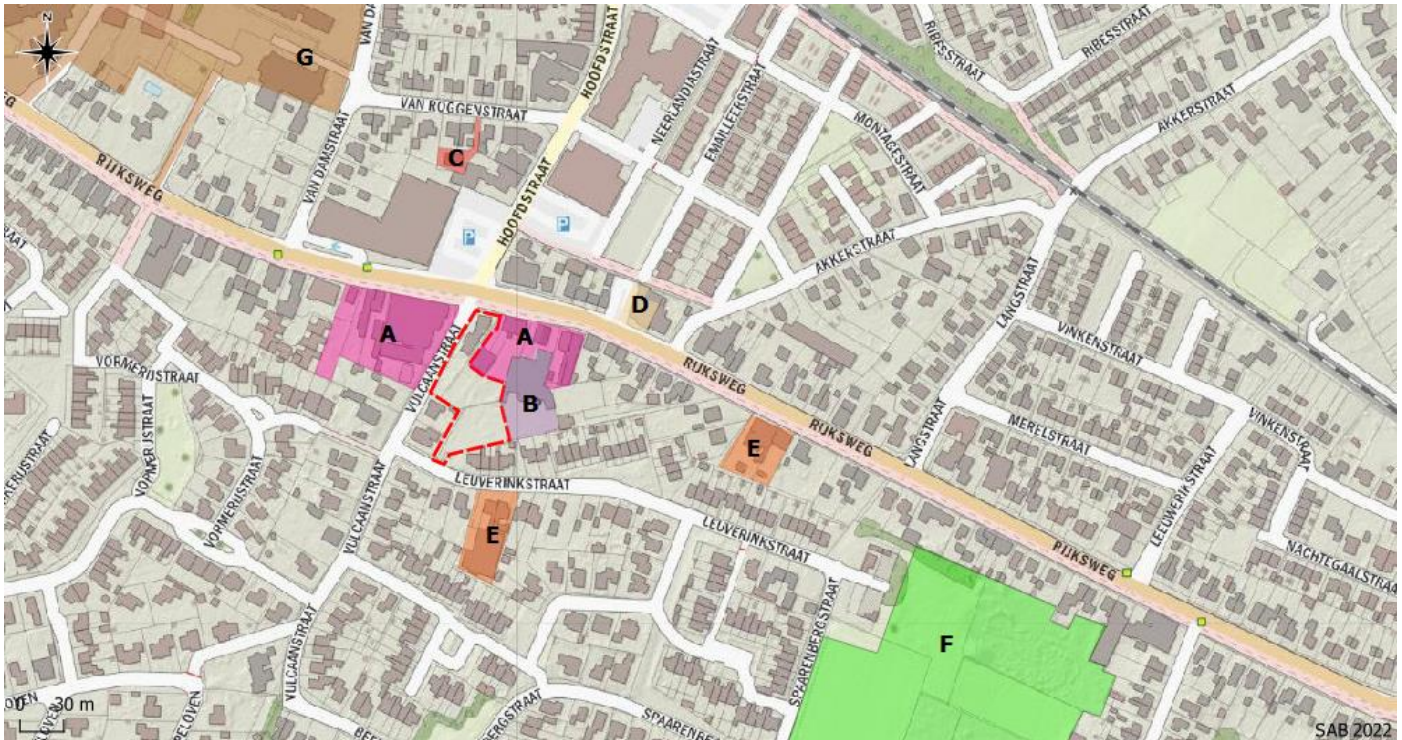
Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met funciemenging zijn toegestaan, wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten funciemenging als bijlage bij de regels op te nemen. Lijst 4 van de VNG-brochure kan daarvoor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

Situatie ontwikkellocatie

Het besluitgebied bevindt zich in de historische kern van Gaanderen. Binnen de planlocatie staat aan Vulcaanstraat 1 het oude postkantoor en aan Vulcaanstraat 3 een woning. Beide gebouwen staan leeg en zijn niet meer in gebruik. Tussen nummer 3 en 5 heeft tot 2019 een schuur gestaan. Deze is inmiddels gesloopt maar er is nog een betonverharding aanwezig. Aan dit braakliggend gedeelte van het besluitgebied is weinig tot geen onderhoud gepleegd de laatste jaren en is overwoekerd met onkruid. Het perceel dat grenst aan de woningen gelegen aan de Leuwerinkstraat is in gebruik als tuin.

Er zijn meerdere functies aanwezig in de buurt van het besluitgebied. De woonfunctie is aanwezig langs de Vulcaanstraat. De Rijksweg kent een belangrijke functiemenging. De gronden zijn vooral bestemd voor 'Centrum' en 'Gemengd'. Bedrijfs- en horecabestemmingen bestaan ook in de buurt van het besluitgebied.

Derhalve is er in de directe omgeving van de ontwikkellocatie zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. De omgeving kan daarom als een 'gemengd gebied' getypeerd worden. Dit betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-procedure dienen te worden aangehouden, met verlaging van één afstandsstap (met uitzondering van het aspect 'gevaar').



Hinderveroorzakende functies ten opzichte van het besluitgebied, hier in het rood omkaderd² (Bron: ruimtelijke plannen, bewerking: SAB)

Het besluitgebied is in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied -2021' gesitueerd. In bovenstaande afbeeldingen zijn de volgende hinderveroorzakende functies weergegeven:

- Roze: 'Centrum' met functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1'(letter A)
- Paars: 'Bedrijf' (letter B)
- Rood: 'Bedrijf-Nutsvoorziening' (letter C)
- Beige: bestemming 'Horeca' met een functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' (letter D)
- Oranje: bestemming 'Gemengd-2' met 'specifieke vorm van horeca – 1'(letter E)
- Groen: bestemming 'Agrarisch' (letter F)
- Bruin: bestemming 'Maatschappelijk' (letter G)

² Op de kaart staan slechts de dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies van de desbetreffende bestemming. De bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1' is bijvoorbeeld niet volledig getekend, maar slechts de nabijgelegen gronden.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt woningen mogelijk. Alhoewel er met deze functie sprake is van hindergevoeligheid is dit echter geen hinderveroorzakende functie. Het feit dat het plan hinder zou veroorzaken door nieuwe functies is hier dus niet van toepassing. Het aspect: hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling vormt hier dus geen belemmerend aspect.

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. Wonen is geen milieuhinderveroorzakende functie, maar juist milieuhindergevoelig. Er kan hinder ontstaan van de bestaande omliggende functies.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Centrum' met de functiaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' (letter A)

Ten oosten van het besluitgebied (dichtstbijliggende locatie) zijn gronden bestemd voor 'Centrum' met de functiaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende hinderveroorzakende functies:

- a. *detailhandel, niet zijnde een supermarkt;*
- b. *dienstverlening;*
- c. *maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;*
- d. *maatschappelijke voorzieningen, voor 24-uurs begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen', met dien verstande dat het aantal zorgplekken maximaal 10 bedraagt;*
- e. *instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken, seksinrichtingen of casino's/speelautomatenhallen;*
- f. *horeca categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';*
- g. *horeca in de vorm van een dagzaak, restaurant en/of snackbar/cafetaria, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1'.*

Daarmee wordt ervan uitgegaan dat de hoogste milieucategorie 3.1 wordt met 'brandweerkazerne'. Er dient ook rekening te worden gehouden met milieucategorie categorie 1 'Reparatie ten behoeve van particulieren (exclusief auto's en motorfietsen).' in verband met het aspect 'gevaar'.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
centrum met de functie aanduiding 'specifieke vorm van horeca – 1'	Milieucategorie 3.1	30 m voor geluid (categorie 3.1) 10 meter voor gevaar (categorie 1)	1

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is een nadere beschouwing noodzakelijk.

Nadere beschouwing:

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van het perceel I 6630 (Rijksweg nummer 148A). In de feitelijke situatie was dit gebouw al lange tijd de werkplaats van een fietswinkel.

Feitelijke situatie - fietswinkel

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied – met één stap terug)				Gemeten afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Werkplaats fietswinkel	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	0	10	1

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect 'gevaar'. Op 9 augustus 2022 staat op de website van de fietswinkel dat de zaak gesloten is. De werkplaats is niet meer in gebruik. Hiermee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Op het adres Rijksweg 148A geeft het handelsregister echter aan dat een cateringbedrijf momenteel aanwezig is. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het organiseren van evenementen en feesten met barbecues. Dit bedrijf valt onder milieucategorie 2.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied – met één stap terug)				Gemeten afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Cateringbedrijf	Cateringbedrijven	0	0	10	10	1

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 10 meter. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt niet voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is een nadere beschouwing noodzakelijk. De VNG heeft echter een specifieke lijst opgesteld voor gebieden waar naar functiemenging wordt gestreefd. Voor de Rijksweg is deze lijst goed toepasbaar. De cateringbedrijven vallen onder categorie B. De categorie B omvat 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. Het cateringbedrijf is bouwkundig afgescheiden van de beoogde ontwikkeling. Aangezien de locatie en het cateringbedrijf bouwkundig afgescheiden zijn van elkaar, zijn nadere onderzoeken niet benodigd.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf' (letter B)

Ten oosten van het besluitgebied (dichtstbijliggende locatie) zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf'. Het gebied heeft geen functieaanduiding. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende hinder- veroorzakende functies:

- a. *bedrijven, met dien verstande dat:*
 1. *bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijven zijn toegestaan, met uitzondering van zelfstandige kantoor-, detailhandel- en horecabedrijven;*
 2. *de hoofdactiviteit van het bedrijf minimaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte beslaat;*
- b. *kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte van het in sub a genoemde bedrijf;*
- c. *detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van het in sub a genoemde bedrijf, met een maximum van 200 m²;*
- d. *horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan het in sub a genoemde bedrijf.*

Daarmee wordt de hoogste milieucategorie 2: 'consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton'.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Bedrijf	Milieucategorie 2	10 meter voor gevaar	4

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 10 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is een nadere beschouwing noodzakelijk.

Nadere beschouwing:

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van het perceel I 6620 (Rijksweg nummer 154). In de feitelijke situatie was dit gebouw in gebruik genomen door een antiekzaak. Op 9 augustus 2022 blijkt dat dit bedrijf uitgeschreven is uit het handelsregister. Dit gebouw staat momenteel leeg. Daarmee is nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf- Nutsvoorziening' (letter C)

Ten noorden van het besluitgebied zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf-Nutsvoorziening'. Het gebied heeft geen functieaanduiding. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende hinderveroorzakende functies:

- a. *het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van het openbaar nut;*
- b. *nutsvoorzieningen, waaronder gasdruk-, meet- en regelstations, transformatoren en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;*
- c. *zend- en ontvangstinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';*
- d. *instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';*
- e. *150 kV transformatorstation met de bijbehorende bedrijfscategorie 4.2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';*

Daarmee wordt ervan uitgegaan dat de hoogste milieucategorie 3.1 wordt met '- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D'

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Bedrijf - Nutsvoorziening	Milieucategorie 3.1	50 meter voor gevaar	95

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is geen nadere beschouwing noodzakelijk.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Horeca' (letter D)

Ten noorden van het besluitgebied zijn gronden bestemd voor 'Horeca'. Het gebied kent de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3'. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende hinderveroorzakende functies:

- a. *uitsluitend horeca categorie 1, horeca categorie 2 en horeca categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';*
- b. *uitsluitend horeca in de vorm van een restaurant, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3';*

De categorie 3 vormt de middelzware horeca. Hieronder vallen bijvoorbeeld grandcafé's, bierhuizen en bijlartcentra. In deze categorie zitten de horecabedrijven waarbij de exploitatie primair is gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en die voor een goed functioneren ook een gedeelte van de nacht geopend zijn. Daardoor kunnen zij aanmerkelijke hinder voor de omgeving met zich meebrengen. Daarmee wordt ervan uitgegaan dat de hoogste milieucategorie 2 wordt met 'Discotheken, muziekcafés'.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Horeca tot en met categorie 3	Milieucategorie 2	10 meter voor geluid en gevaar	68

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 10 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is geen nadere beschouwing noodzakelijk.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Gemengd - 2' (letter E)

Ten zuiden en ten oosten van het besluitgebied zijn gronden bestemd voor 'Gemengd - 2'. Het gebied kent de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende hinderveroorzakende functies:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b. horeca in de vorm van een dagzaak, restaurant en/of snackbar/cafeteria, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';
- c. dienstverlening;

Daarmee wordt ervan uitgegaan dat de hoogste milieucategorie 2 wordt met 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten'.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Gemengd - 2	Milieucategorie 2	10 meter voor geluid en gevaar	57

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 10 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is geen nadere beschouwing noodzakelijk.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Agrarisch' (letter F)

Ten zuidoosten van het besluitgebied zijn gronden bestemd voor 'Agrarisch'. Het gebied heeft geen functieaanduiding. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende hinderveroorzakende functies:

- a. *agrarische bedrijvigheid;*
- b. *extensieve dagrecreatie;*

De gronden zijn in de omvang van de bebouwde kom gesitueerd. Daarmee kan redelijkerwijs worden gesteld dat milieucategorie 3.2 de maximale toegestane categorie is met champignonkwekerijen met mestfermentatie.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Agrarisch	Milieucategorie 3.2	50 meter voor geur	320

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is geen nadere beschouwing noodzakelijk.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Maatschappelijk' (letter G)

Ten noordwesten van het besluitgebied zijn gronden bestemd voor 'Maatschappelijk'. Het gebied heeft geen functieaanduiding. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende hinderveroorzakende functies:

- a. *maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van een 24-uurs begeleidwonen-voorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;*
- b. *maatschappelijke voorzieningen, voor 24-uurs begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen', met dien verstande dat het aantal zorgplekken maximaal 24 bedraagt;*
- c. *detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;*
- d. *horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;*

De gronden zijn in het stedelijke gebied gesitueerd. Daarmee kan redelijkerwijs worden gesteld dat milieucategorie 3.1 de maximale toegestane categorie is met brandweerkazernes

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m)	Gemeten Afstand (in m)
Maatschappelijk	Milieucategorie 3.1	30 meter voor geur	168

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon-en leefklimaat en is geen nadere beschouwing noodzakelijk.

Conclusie

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er aan de richtafstanden voor gemengd gebied wordt voldaan. Deze afstanden worden in bijna alle gevallen in de maximaal planologische situatie voldaan. Er wordt alleen niet voldaan aan de maximaal planologische richtafstand voor de bestemming 'Centrum' en 'Bedrijf'. Een nadere beschouwing laat zien dat er aan de feitelijke situatie wordt voldaan. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de omliggende functies geen hinder voor de woningen zullen veroorzaken.