

Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: Kroot & Partners Vastgoed
van: SAB
kenmerk: 210317
datum: 22-02-2023
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering Huis voor Vincent te Helvoirt

Inleiding

Het voornemen bestaat om de oude Dr. Landmanschool en directeurswoning te herontwikkelen, waarbij de bijzondere opzet en karakteristieke architectuur, alsook de cultuurhistorische waarde en betekenis voor het dorp wordt gerespecteerd. Dit is beoogd door de realisatie van 'Huis voor Vincent': een culturele basis voor ontmoeting, creativiteit en sociale betrokkenheid door een ontwerp bestaande uit verschillende artistieke, culturele en maatschappelijke functies, aangevuld met woonfuncties voor kunstenaars en begeleid wonen.



Figuur 1 Impressie begane grond en openbare ruimte (Bron: Braaksma & Roos Architectenbureau)

Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet een planologische procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen 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.

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 afstandsstep, 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 zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

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.

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)

Func tiemengingslijst

In gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan - vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging - 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 functiemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' 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 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 verkeers-aantrekkende 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.

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt in het noorden van de kern van Helvoirt, bijna aan de rand van de overgang van bebouwde kom naar buitengebied. Aan de achterzijde van het perceel loopt een spoorlijn en aan de voorzijde van het perceel, aan de Kastanjelaan, zijn een diversiteit aan functies aanwezig. Zo zijn er in de gemengde en maatschappelijke functies, onder andere een kerk, kindercentrum en een multifunctioneel centrum gevestigd. Ook is er een horeca gesitueerd op de hoek. Daarnaast wordt het gebied ook omsloten door een diversiteit aan woningen en is tevens aan de achterkant een hoofdinfrastructuur in de vorm van een spoorlijn gelegen. Derhalve is er in de directe omgeving van de ontwikkellocatie zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling van functies. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemenging 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 afstandsstep kunnen worden verlaagd (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Het gehele plangebied krijgt de bestemming 'Gemengd.' Planologisch mogen dus zowel hinderveroorzakende als –gevoelige functies voor het geheel worden gerealiseerd.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De ontwikkeling beoogt bewust in een combinatie van zowel hinderveroorzakende functies (bijvoorbeeld de repetitie- en expositieruimte) en hindergevoelige functies (de appartementen). Dit beoogt men om zo een levendig gebied te creëren waarbij verschillende functies in harmonie met elkaar samengaan en van elkaar gebruik maken. Zoals hierboven beschreven staat is ook de omgeving te classificeren als 'gemengd gebied' met een afwisseling van functies. Er is hier dus spraken van functiemenging en derhalve wordt deze systematiek gevolgd.

De beoogde functies in het plangebied zijn allemaal te scharen onder categorie A of B. Dergelijke functies zijn direct naast of beneden woningen toegestaan, omdat de ruimtelijke uitstraling c.q. milieubelasting dusdanig beperkt is, dat dit het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantast. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voldoende verzekerd, zowel binnen het plangebied, als in de directe omgeving.

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 adressen met hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende adressen 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 functie.



Figuur 2 Ligging hinderveroorzakende percelen in de omgeving van de ontwikkellocatie (de ontwikkellocatie is in zwart weergegeven) (Bron: pdokviewer.nl, Bewerking: SAB)

Gemengd (geel)

Direct ten westen van de ontwikkelingslocatie ligt een bestemming 'gemengd'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening en wonen. Hierbij is detailhandel en dienstverlening niet nader gespecificeerd. Daarmee maakt het bestemmingsplan een diversiteit aan bedrijvigheid mogelijk. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie.

In de feitelijke situatie is hier een makelaar gevestigd. Dit valt onder dienstverlening met een milieucategorie 1.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Makelaar	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 → 0	0	0 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied 0 meter. Daarmee is een nadere beschouwing niet noodzakelijk en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Maatschappelijk: brandweerkazerne (donkerblauw)

Aan de noordoost kant van de ontwikkellocatie is een brandweerkazerne gelegen. Deze is ook zo opgenomen in het bestemmingsplan. Volgens de VNG-publicatie valt een brandweerkazerne onder milieucategorie 3.1. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden in meters per aspect weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Brandweerkazerne	Brandweerkazernes	0	0	50 → 30	0	10 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel bevinden de gronden met deze bestemming zich (bijna) aangrenzend aan de ontwikkellocatie, waarmee niet kan worden voldaan aan de indicatieve richtafstand. Derhalve dient er een nader onderzoek naar industrielaawaai vanwege de brandweerkazerne op het plangebied te komen. Het onderzoek naar industrielaawaai is in bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Voor de conclusie wordt ook verwezen naar deze bijlage.

Gemengd (bruin)

Ten westen van de planlocatie zijn eveneens gronden met een gemengde functie gelegen. Volgens het bestemmingsplan Kom Helvoirt (2010) zijn voor Gemengd aangewezen gronden zonder specifieke functieaanduiding op de begane grond bestemd voor detailhandel, dienstverlening en wonen. Hierbij is detailhandel en dienstverlening niet nader gespecificeerd. Daarmee maakt het bestemmingsplan een diversiteit aan bedrijvigheid mogelijk. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie.

In de feitelijke situatie zijn hier een kindercentrum en een kapsalon gevestigd. In onderstaande tabel wordt van elk van deze bedrijvigheid de richtafstanden voor gemengd gebied weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Kindercentrum	Kinderopvang	0	0	30 → 10	0	4 m
Kapsalon	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10 → 0	0	24 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voldaan aan de richtafstanden van de kapsalon, maar niet aan de richtafstand van het kindcentrum. Het kindcentrum is bouwkundig afgescheiden van de beoogde woningen. Als de functiemengingslijst wordt gehanteerd, dan valt deze instelling onder categorie B. Onder categorie B vallen 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. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd en is een nadere beschouwing niet benodigd.

Maatschappelijk: kerk, begraafplaats en urnenmuur (lichtblauw)

Ten westen van de ontwikkellocatie ligt een maatschappelijke functie met daarin een kerk, begraafplaats en urnenmuur. Volgens de VNG-publicatie is daarbij de kerkfunctie dominant. In onderstaande tabel wordt van elk van deze bedrijvigheid de richtafstanden voor gemengd gebied weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Kerk	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30 → 10	0	95 m
Begraafplaats	Begraafplaatsen	0	0	10 → 0	0	150 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden zoals gesteld in de VNG-publicatie. Dit betekent dat een goed woon- en leefklimaat en daarmee een nadere beschouwing niet genoodzaakt is.

Horeca (rood)

Ten oosten van de locatie, op de hoek van de Kastanjelaan zijn gronden gelegen met de functie 'horeca'. Volgens het bestemmingsplan Kom Helvoirt (2010) zijn voor Horeca aangewezen gronden op de begane grond bestemd voor horeca, wonen, en ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" een bedrijfswoning. Op deze gronden rust inderdaad de aanduiding bedrijfswoning, wat een bedrijfswoning hier mogelijk maakt. Een bedrijfswoning is echter niet hinderveroorzakend.

In onderstaande figuur is de functie samen met de richtafstanden volgens de VNG-publicatie weergegeven.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten Afstand
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Horeca	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijs-salons met eigen ijsbereiding, viskramen, cafés en bars	10 → 0	0	10 → 0	10	95 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in een gemengd gebied een richtafstand geldt van 10 meter voor het aspect 'gevaar.' Aan deze richtafstand wordt met een afstand van 95 meter vanaf de ontwikkellocatie tot aan de perceelgrens van de functie ruimschoots voldaan. Dit betekent dat een goed woon- en leefklimaat geborgd is en daarmee een nadere beschouwing niet noodzaak is.

Maatschappelijk: sporthal en onderwijs (oranje)

Op ongeveer 100 meter ten zuiden van de ontwikkellocatie zijn gronden met een maatschappelijke functie gelegen met de functieaanduidingen "sporthal" en "onderwijs." Aangezien deze gronden verder van de planlocatie gelegen zijn, worden deze allereerst van een hoger abstractieniveau benaderd.

Sporthallen hebben volgens de VNG-publicatie een milieucategorie 3.1, waarbij het aspect 'gevaar' niet dominant is. Onderwijs heeft volgens de VNG-publicatie een milieucategorie 2, waarbij eveneens het 'aspect' gevaar niet maatgevend is. Derhalve kan gesteld worden, dat in een gemengd gebied, met een maximale milieucategorie 3.1 waarbij 'gevaar' niet dominant is, dat de maximale richtafstand 30 meter bedraagt. Aangezien de afstand circa 100 meter bedraagt, wordt ruimschoots voldaan aan deze afstand en is derhalve een nadere beschouwing niet benodigd.

Maatschappelijk: woonzorgcentrum (groen)

Op ongeveer 105 meter ten zuidoosten van de ontwikkellocatie zijn gronden met een maatschappelijke functie gelegen met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – woonzorgcentrum." Aangezien deze gronden verder van de planlocatie gelegen zijn, worden deze allereerst van een hoger abstractieniveau benaderd.

Verpleeghuizen hebben volgens de VNG-publicatie een milieucategorie 2, waarbij het aspect 'gevaar' niet dominant is. Derhalve kan gesteld worden, dat in een gemengd gebied, met een milieucategorie 2 waarbij 'gevaar' niet dominant is, dat de maximale richtafstand 10 meter bedraagt. Aangezien de afstand meer dan 100 meter bedraagt, wordt ruimschoots voldaan aan deze afstand en is derhalve een nadere beschouwing niet benodigd.

Bedrijf (rose)

Ten oosten van de ontwikkellocatie bevinden zich de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' uit 2010 is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er ligt geen specifieke aanduiding op deze gronden. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient derhalve rekening gehouden te worden met milieucategorie 2. Omdat een geruim aantal verschillende bedrijven mogelijk zijn en derhalve niet uit te sluiten is dat het aspect 'gevaar' dominant is, is in onderstaande tabel enkel gekeken naar de richtafstand in een rustig gebied.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand rustig gebied	Gemeten Afstand
Bedrijf	Milieucategorie 2	30 m	85 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel bevinden de gronden met deze bestemming zich op geruime afstand van de ontwikkellocatie. Daarmee wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand voor een bedrijf tot en met milieucategorie 2 in een gemengd gebied. Een goed woon- en leefklimaat kan derhalve op de ontwikkellocatie vanwege dit bedrijf geborgd is en een nadere beschouwing niet benodigd is.

Bedrijf (paars)

Ten oosten van de ontwikkellocatie bevinden zich de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' uit 2010 is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er ligt geen specifieke aanduiding op deze gronden. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient derhalve rekening gehouden te worden met milieucategorie 2. Omdat een geruim aantal verschillende bedrijven mogelijk zijn en derhalve niet uit te sluiten is dat het aspect 'gevaar' dominant is, is in onderstaande tabel enkel gekeken naar de richtafstand in een rustig gebied.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand rustig gebied	Gemeten Afstand
Bedrijf	Milieucategorie 2	30 m	160 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel bevinden de gronden met deze bestemming zich op geruime afstand van de ontwikkellocatie. Daarmee wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand voor een bedrijf tot en met milieucategorie 2 in een gemengd gebied. Een goed woon- en leefklimaat is derhalve op de ontwikkellocatie vanwege deze gronden geborgd en een nadere beschouwing niet benodigd is.

Bedrijf (lichtgroen)

Ten oosten van de ontwikkellocatie bevinden zich de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Helvoirt' uit 2010 is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor bedrijven tot en met categorie 2 uit de bij deze regels behorende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er ligt geen specifieke aanduiding op deze gronden. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient derhalve rekening gehouden te worden met milieucategorie 2. Omdat een geruim aantal verschillende bedrijven mogelijk zijn en derhalve niet uit te sluiten is dat het aspect 'gevaar' dominant is, is in onderstaande tabel enkel gekeken naar de richtafstand in een rustig gebied.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand rustig gebied	Gemeten Afstand
Bedrijf	Milieucategorie 2	30 m	185 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel bevinden de gronden met deze bestemming zich op geruime afstand van de ontwikkellocatie. Daarmee wordt voldaan aan de indicatieve richtafstand voor een bedrijf tot en met milieucategorie 2 in een gemengd gebied. Een goed woon- en leefklimaat kan derhalve op de ontwikkellocatie vanwege dit bedrijf geborgd zijn en een nadere beschouwing niet benodigd is.

Conclusie

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de omliggende gronden bestemd als 'maatschappelijk: brandweerkazerne' (blauw op figuur 2) niet zonder meer kan worden voldaan aan de richtafstand voor het aspect 'geluid' uit de VNG-brochure. Daarmee is niet zonder meer te stellen dat een goed woon- en leefklimaat op de locatie door deze functies wordt geborgd. Voor de brandweerkazerne dient een nader onderzoek industrielawaai (aspect 'geluid') uitgevoerd te worden. Het onderzoek naar industrielawaai is in bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. Voor de conclusie wordt ook verwezen naar deze bijlage. Daarnaast wordt ook niet voldaan aan de richtafstand ten opzichte van het bestaande kindcentrum. Als de functiemengingslijst wordt gehanteerd, wordt een dergelijke functie gerangschikt als activiteit van categorie B. Onder categorie B vallen 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. Een goed woon- en leefklimaat kan derhalve op de ontwikkellocatie vanwege dit kindcentrum geborgd zijn. Een nadere beschouwing is niet benodigd.

Het beoogde plan en haar omgeving is te kenmerken als een gebied met functiemenging. De beoogde functies in het plangebied zijn allemaal te scharen onder categorie A of B. Dergelijke functies zijn direct naast of beneden woningen toegestaan, omdat de ruimtelijke uitstraling c.q. milieubelasting dusdanig beperkt is, dat dit het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantast. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat vanuit en in de ontwikkeling voldoende verzekerd.