



Aan Rouwmaat Groep B.V.
T.a.v. dhr. N. Looman
De Sliem 93
7141 JG GROENLO

Kenmerk
15218

Contactpersoon
ing. N. Wisselink
Tel. 0314-368104

Plaats en datum
Doetinchem, 17 augustus 2010

Betreft

Bedrijfszoneringsonderzoek voor een locatie aan de Meddosestraat te Winterswijk.

Geachte heer Looman,

Door ECOPART B.V. is een bedrijfszoneringsonderzoek uitgevoerd in de directe omgeving van de projectlocatie aan de Meddosestraat te Winterswijk. De locatie betreft de percelen aan de Meddosestraat met de nummers 30, 38, 40 en 42. De situering hiervan is weergegeven in bijlage I. Aanleiding is het voornemen om op de bovengenoemde locatie in totaal 17 appartementen, 2 woningen, een kantoorruimte en een bakkerij te realiseren. De bebouwing op de percelen met de nummers 30 en 42 zullen worden gerenoveerd. Op nummer 30 komt een kantoorruimte en 2 appartementen en op nummer 42 een bakkerij en gemeenschappelijke ruimten voor de omliggende appartementen. De overige appartementen en woningen worden nieuw gebouwd. Tevens zal de bestaande bebouwing op de percelen aan de Meddosestraat 38 en 40 worden gesloopt. Voor deze plannen dient een procedure tot een herziening van het bestemmingsplan te worden doorlopen.

Alvorens de bovengenoemde procedure kan worden opgestart dient onder andere een bedrijfszoneringsonderzoek te worden overlegd aan het bevoegd gezag (gemeente Winterswijk). Het doel van een dergelijk onderzoek is om te bepalen of door de aanwezigheid van de nieuw te bouwen woningen de milieurechten van de omliggende bedrijven al dan niet worden beperkt, dan wel worden belemmerd. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in dit onderzoek de bedrijven die binnen het plangebied zijn gelegen (o.a. de bakkerij) niet zijn beoordeeld. Hiervoor dient eventueel een meldingsprocedure in het kader van het Activiteitenbesluit te worden doorlopen.

Bij de bepaling van de mogelijke belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving van het plangebied, zijn twee criteria van wezenlijk belang. Allereerst de beperkingen voor de bedrijven naar aanleiding van de reeds aanwezige woonbebouwing in de omgeving. Ten tweede de voor een bedrijf in de regel aan te houden afstanden conform de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In het onderhavige onderzoek zijn voor de bepaling van de milieuzones rondom de betreffende bedrijven in eerste instantie de minimale richtafstanden conform de VNG publicatie gehanteerd. Vervolgens is bij die bedrijven waarvan op basis van de VNG publicatie blijkt dat de milieucontour binnen het plangebied valt, ook gekeken naar de invloed van reeds aanwezige woonbebouwing op de milieucontour.

Met behulp van gegevens die zijn verstrekt door de provincie Gelderland is geïnventariseerd welke bedrijven in de directe omgeving van de projectlocatie op een dusdanige afstand van de te onderzoeken percelen zijn gelegen dat deze beperkt dan wel gehinderd zouden kunnen worden in hun bedrijfsvoering. Hierbij is rekening gehouden met de bedrijven die binnen een afstand van ongeveer 100 meter van de locatie zijn gelegen. In bijlage II is een overzicht weergegeven van de relevante bedrijven.

In bijlage III zijn de bedrijven uit bijlage II weergegeven met de bijbehorende milieuzonering in de richting van de projectlocatie. Hierbij zijn alleen die bedrijven weergegeven waarvan de milieuzonering binnen, dan wel bijna binnen de projectlocatie valt.



Wanneer de milieuzonering van de verschillende bedrijven in kaart wordt gebracht aan de hand van de richtlijnen uit de VNG publicatie, dan kan worden geconcludeerd dat er negen bedrijven zijn waar geplande woningen binnen de milieucoutour van één van deze bedrijven zijn gesitueerd. Het betreft de volgende bedrijven:

- NovaMatch B.V
- Edunova
- De Weelde
- Winkel van Babs
- Graauw instrumenten
- B. Hijink Elektrotechnisch Installatiebedrijf B.V.
- Aannemer te Beest en zn. vof
- Kunstvenster
- Yogastudio Rebecca

De milieucoutouren van de overige bedrijven blijven op voldoende afstand van de geplande woningen binnen de projectlocatie.

Voor wat betreft de te renoveren panden op de percelen Meddosestraat 30 en 42 en de nieuw te bouwen appartementen aan de westzijde op de percelen Meddosestraat 38 en 40 (welke de te slopen bebouwing vervangt) kan worden gesteld dat er geen nieuwe situatie ontstaat met betrekking tot de belemmering van omliggende bedrijven. Daardoor kan worden gesteld dat voor nagenoeg alle bovengenoemde bedrijven de bedrijfsvoering niet wordt beperkt door de plannen op de projectlocatie.

De bouw van de twee woningen op het westelijk gelegen deel van het perceel aan de Meddosestraat 30 kan mogelijk wel een belemmering vormen voor de aan de Nieuwstraat 18 aanwezige aannemer (te Beest en zn. vof). Uit ingesteld onderzoek blijkt echter dat op de locatie Nieuwstraat 18 geen bedrijfsactiviteiten plaats vinden. Tevens blijkt uit informatie van de website van de gemeente Winterswijk dat er een woonbestemming op het betreffende perceel zit. Derhalve vormen de nieuw te bouwen woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Aannemer te Beest en zn. vof. Indien er toch nog bedrijfsactiviteiten plaats zouden vinden op het achterterrein van de locatie Nieuwstraat 18, dan zal een gericht onderzoek moeten uitwijzen in hoeverre deze activiteiten door de nieuw te bouwen woningen belemmerd worden. Deze nieuwbouwwoningen liggen dan binnen de voor een aannemer te stellen milieucoutour.

Geconcludeerd kan worden dat het projectplan, zoals deze is weergegeven in bijlage Ib, kan worden uitgevoerd zonder daarbij een belemmering te vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

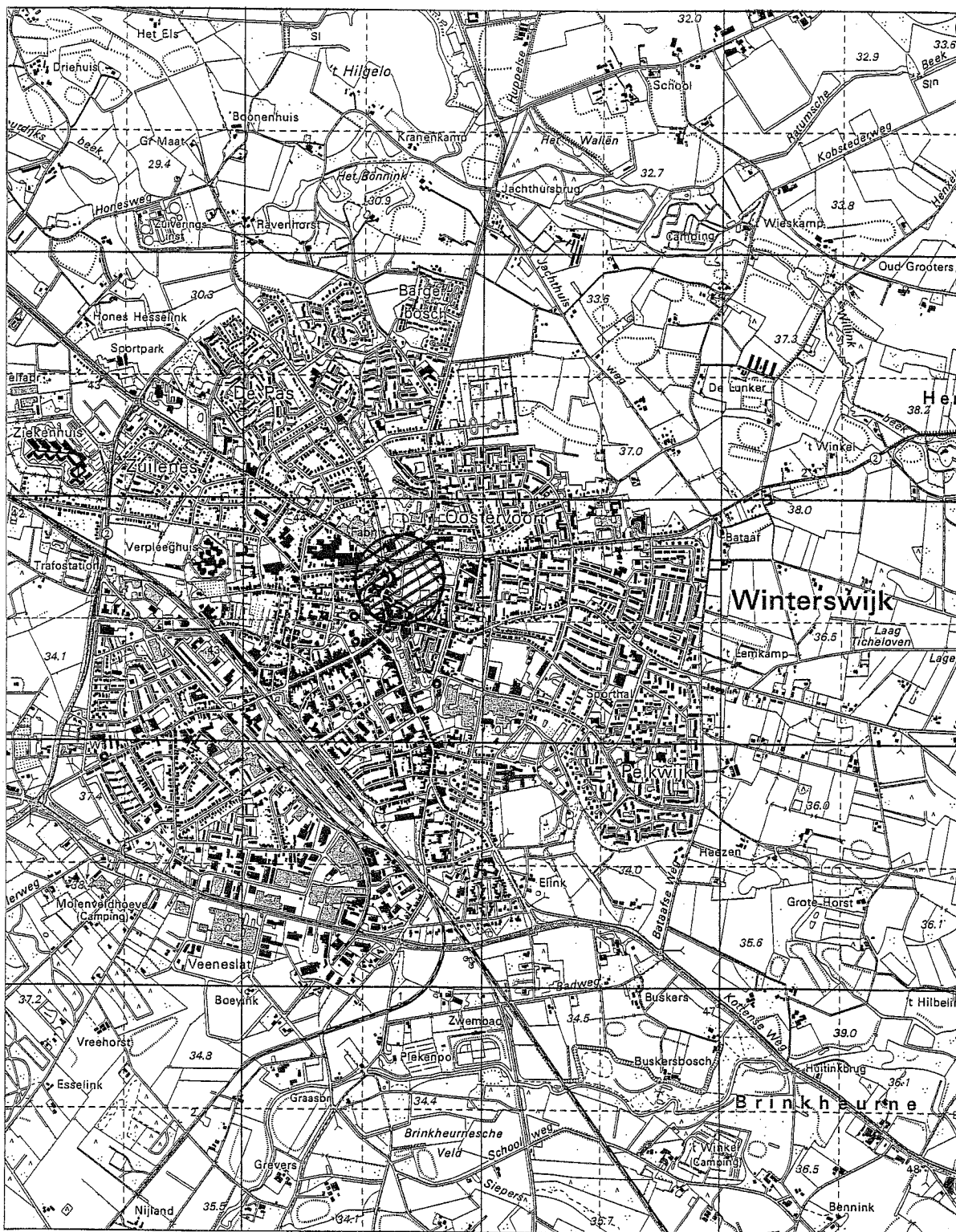
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
ECOPART B.V.

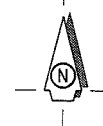

ing. B. Mengers

Bijlagen : I Regionale en lokale situering
II Lijst van bedrijven
III Situering van bedrijven

BIJLAGE I : REGIONALE EN LOKALE SITUERING



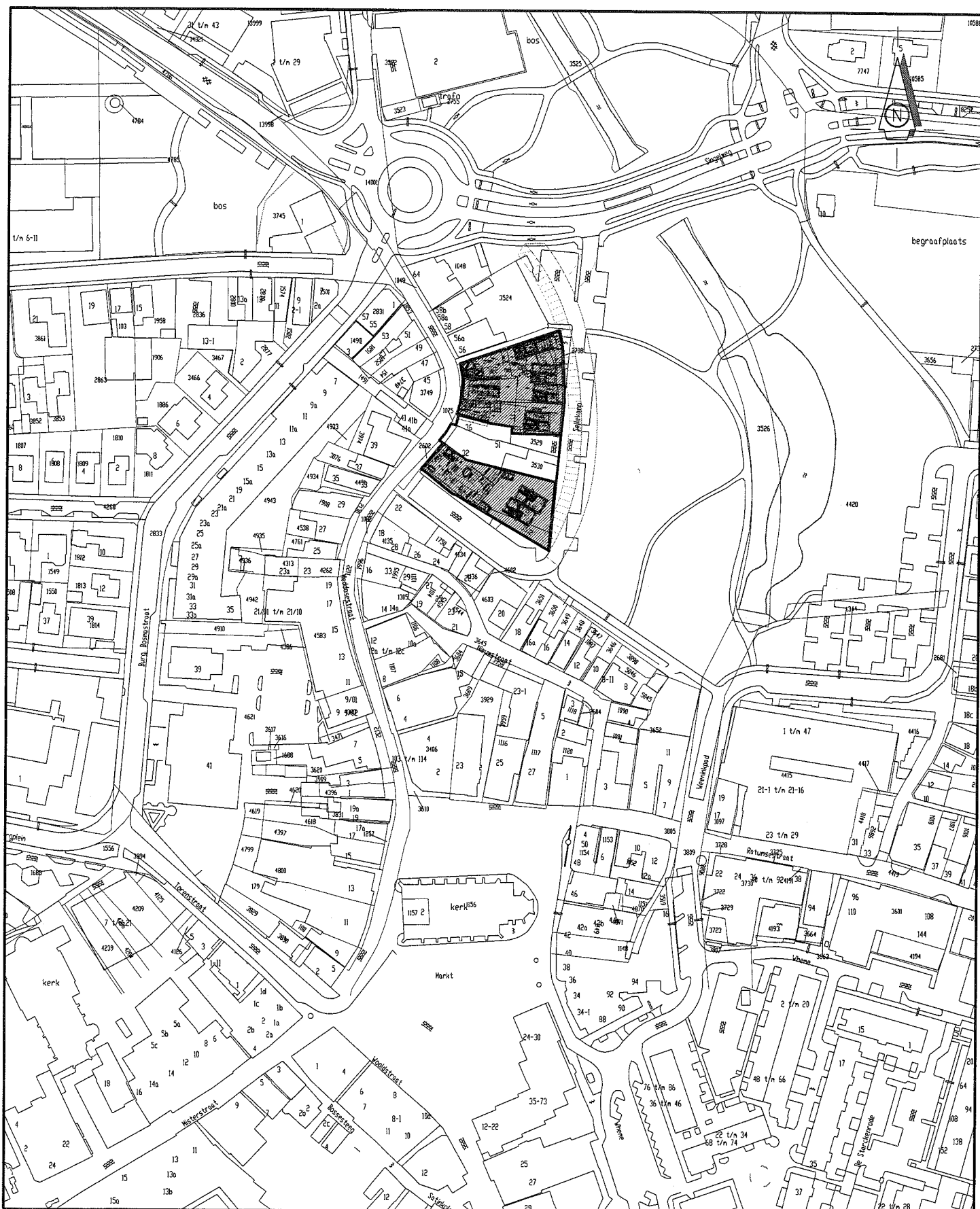
Legenda:  = onderzoekslocatie



projectnr. : 15218
 schaal : 1 : 25.000
 bijlage : Ia

Regionale situering
Plangebied Meddosestraat
Winterswijk





Legenda:  = Onderzoekslocatie

projectnr. : 15218
 schaal : 1 : 2.000
 bijlage : lb

Lokale situering
 Plangebied Meddosedraat
 Winterswijk

BIJLAGE II : LIJST VAN BEDRIJVEN

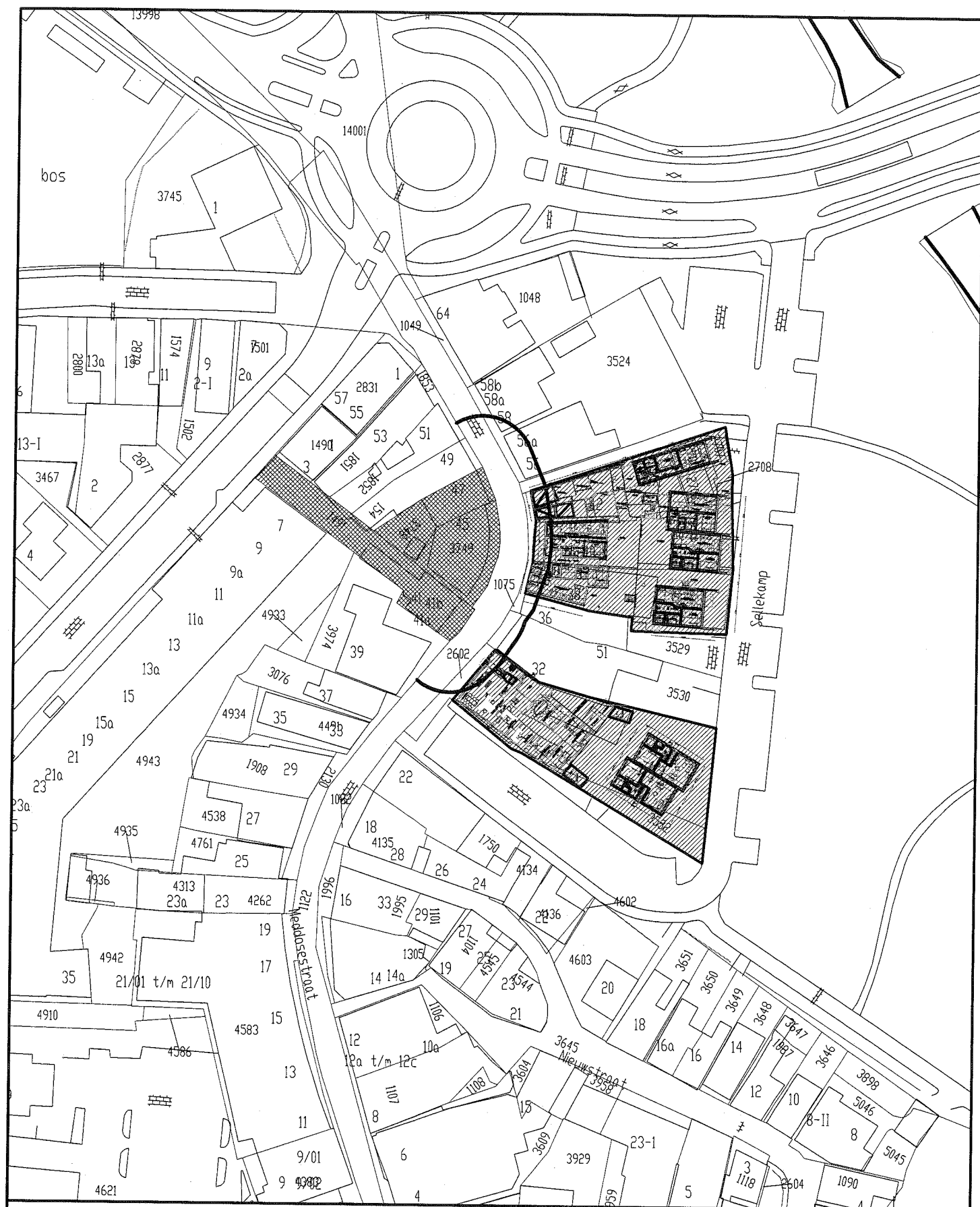
Overzicht bedrijven in de omgeving van bestemmingsplan Meddosedestraat te Winterswijk

Afkomstig van website prov. Gelderland

Bedrijf	Adres	SBI code	SBI naam	Afstand volgens BM (VNG)
Sun for Fun Vijf sterren studio	Ravenhorsterweg 6B	9604	Sauna's, solaria, baden e.d.	30 meter
Schoonheidssalon La Vie	Ravenhorsterweg 6A	96022	Schoonheidsverzorging, pedicures en manicures	10 meter
Westerbrink 2-wielers	Ravenhorsterweg 6-8	47641	Winkels in fietsen en bromfietsen	10 meter
Estinea Woonvoorziening	Peperbus 17	8720	Huizen en dagverblijven voor verstandelijk gehandicapten en psychiatrische cliënten	30 meter
Woningstichting De Woonplaats	Peperbus 1	68201	Woningbouwverenigingen en -stichtingen	10 meter
Virginia Brazil Import	Groenloseweg 1	46901	Niet-gespecialiseerde groothandel in consumentenartikelen	30 meter
RGO Makelaars B.V.	Wilhelminastraat 7	6831	Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed	10 meter
Help U Zelfen	Wilhelminastraat 9	91022	Kunstgaleries en expositieruimten	10 meter
Huisartsenpraktijk Mw. H.M.H. Meens	Wilhelminastraat 9	8621	Praktijken van huisartsen	10 meter
Financieel Diensten Centrum Winterswijk B.V.	Wilhelminastraat 13	70222	Advisering op het gebied van management en bedrijfsvoering	10 meter
Yan's Kapsalon	Burgemeester Bosmastraat 2	96021	Haarverzorging	10 meter
Goossens PR adviesbureau	Burgemeester Bosmastraat 8	7311	Reclamebureau	10 meter
U.W.V. Werkbedrijf	Burgemeester Bosmastraat 7	7810	Arbeidsbemiddeling	10 meter
Start People	Burgemeester Bosmastraat 7	78201	Uitzendbureau	10 meter
Tempo Team Uitzendbureau	Burgemeester Bosmastraat 19	78201	Uitzendbureau	10 meter
Handelsonderneming P.T.M.	Burgemeester Bosmastraat 31 A	45112	Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's	30 meter
Planohandel Westera	Meddosedestraat 49-51	47594	Winkels in muziekinstrumenten	10 meter
NovaMatch B.V.	Meddosedestraat 47	7810	Arbeidsbemiddeling	10 meter
Edunova	Meddosedestraat 47	70221	Organisatie-adviesbureau	10 meter
De Weelde	Meddosedestraat 45	96022	Schoonheidsverzorging, pedicures en manicures	10 meter
Winkel van Babs	Meddosedestraat 41	47789	Winkels gespecialiseerd in overige artikelen n.e.g.	10 meter
Graauw instrumenten	Meddosedestraat 39	3220	Vervaardiging van muziekinstrumenten	30 meter
B. Hijink Elektrotechn. Installatiebedr. B.V.	Meddosedestraat 37	4321	Elektrotechnische bouwinstallatie	50 meter
Koffiehuis 'de Koets'	Meddosedestraat 33	5630	Cafes	10 meter
Marinus Ter Horst	Meddosedestraat 29	47783	Winkels in schilderijen, lijsten, prenten, kunstvoorwerpen en religieuze artikelen	10 meter

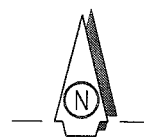
Bedrijf	Adres	SBI code	SBI naam	Afstand volgens BM (VNG)
Landhuys Stijl van Wonen	Meddosedestraat 17	47593	Winkels in artikelen voor woninginrichting algemeen assortiment	10 meter
Stedelijk Wonen B.V.	Meddosedestraat 15	94997	Overige belangenbehartiging n.e.g.	50 meter
Apotheek de Slinge	Meddosedestraat 9	4773	Apotheken	10 meter
Het Bruidshuis Jo	Meddosedestraat 5	47712	Winkels in dameskleding	10 meter
Ezrie Stoffen	Meddosedestraat 3	47511	Winkels in kledingstoffen	10 meter
Espressoobar Gusto	Meddosedestraat 1	5630	Cafes	10 meter
Pizzeria Roberto	Markt 19A	56101	Restaurants	10 meter
Gamestore Wenters	Meddosedestraat 18	4765	Winkels in speelgoed	10 meter
Boy in a Bubble	Nieuwstraat 29	7311	Reclamebureaus	10 meter
Han_s Hairlook	Meddosedestraat 16	96021	Haarverzorging	10 meter
Second Time	Meddosedestraat 12	47792	Winkels in tweedehands kleding	10 meter
The Gallerij en Service Theater Skopein	Meddosedestraat 4	5914	Bioscopen	30 meter
Het kronenhuis	Markt 23	56101	Restaurants	10 meter
Goodscoot	Nieuwstraat 21	47641	Winkels in fietsen en bromfietsen	10 meter
Aannemer te Beest en zn. vof	Nieuwstraat 18	4120	Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw	50 meter
Rigby	Nieuwstraat 4	90012	Producten van podiumkunst	50 meter
Fair Play Centers Winterswijk B.V.	Markthoek 102-103	92001	Loterijen en kansspelen (geen amusementsautomaten)	30 meter
Webconnect B.V.	Markt 25	6201	Ontwikkelen, produceren en uitgeven software	10 meter
Wenzel Spellbrink Assurantien B.V.	Markt 25	6622	Assurantietussenpersonen	10 meter
Administratie Kantoor Prinsen	Markt 25	69203	Boekhoudkantoren	10 meter
Hypotheek Advies Centrum Winterswijk e.o.	Markt 25	66193	Hypotheek- en kredietbemiddeling, geldwisselkantoren, bank- en spaaragenschappen e.d.	10 meter
Financieel in balans	Markt 25	70222	Adviesring op het gebied van management en bedrijfsvoering	10 meter
Lokaal De Revolutie V.O.F.	Markt 27	56101	Restaurants	10 meter
Markies-in	Ratumsestraat 3	4726	Winkels in tabaksproducten	10 meter
Te Winkel Sfeerlicht	Ratumsestraat 7	47592	Winkels in verlichtingsartikelen	10 meter
Sellink Juwelier	Meddosedestraat 64	4777	Winkels in juweliersartikelen en uurwerken	10 meter
Kunstvenster	Meddosedestraat 56	47783	Winkels in schilderijen, lijsten, prenten, kunstvoorwerpen en religieuze artikelen	10 meter
Rebecca Boogerd	Meddosedestraat 36	93299	Overige recreatie n.e.g. (geen jachthavens)	30 meter
Etinterra	Meddosedestraat 30	47791	Winkels in antiek	10 meter

BIJLAGE III : SITUERING BEDRIJVEN



Legenda:

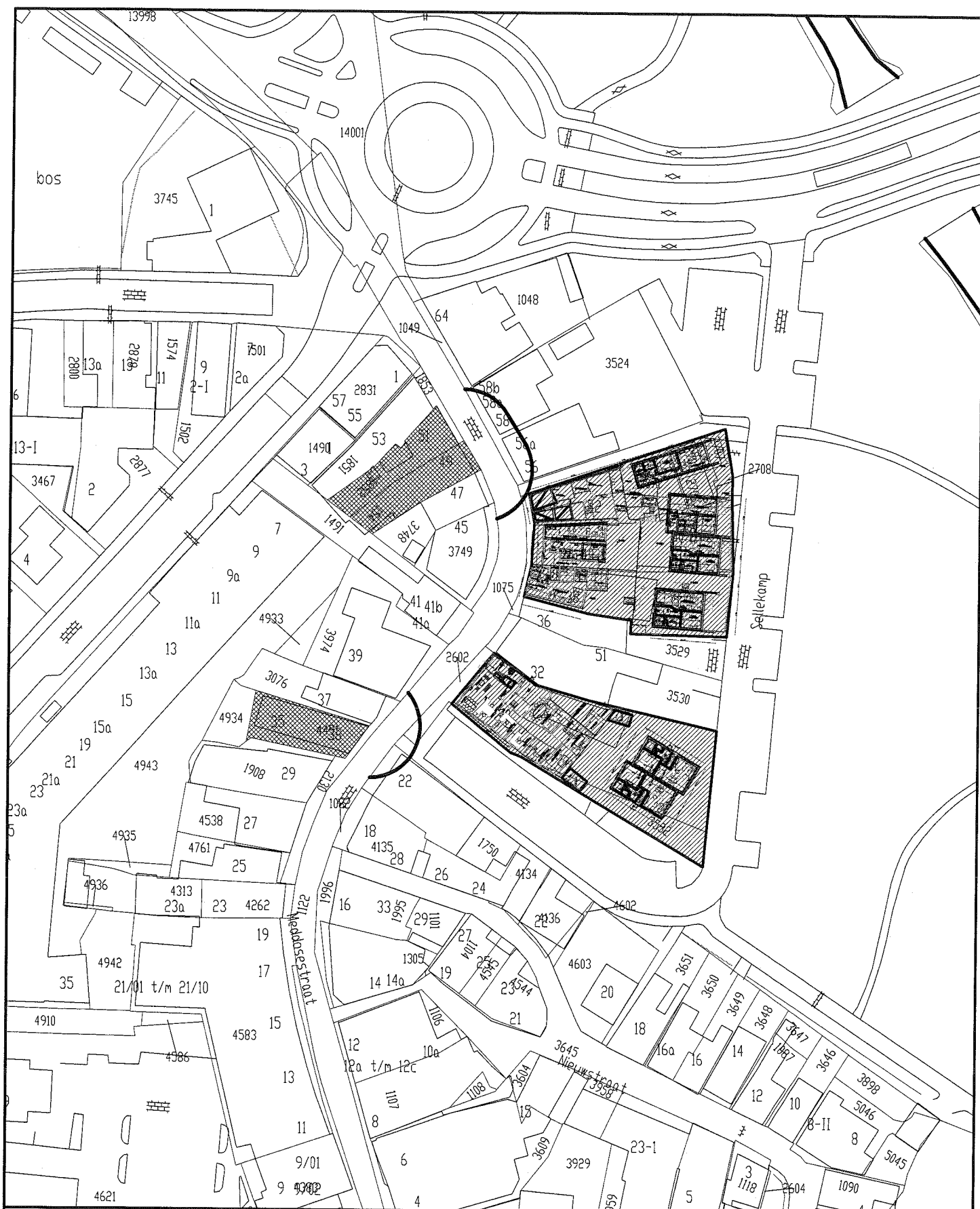
- = Onderzoekslocatie
- = Bedrijven in omgeving van plangebied
- = Milieucontour (richtafstand 10 meter)



projectnr. : **15218**
 schaal : **1 : 1.000**
 bijlage : **III**

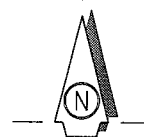
Milieucontour bedrijf Meddosestraat 41, 45 en 47
Plangebied Meddosestraat
Winterswijk





Legenda:

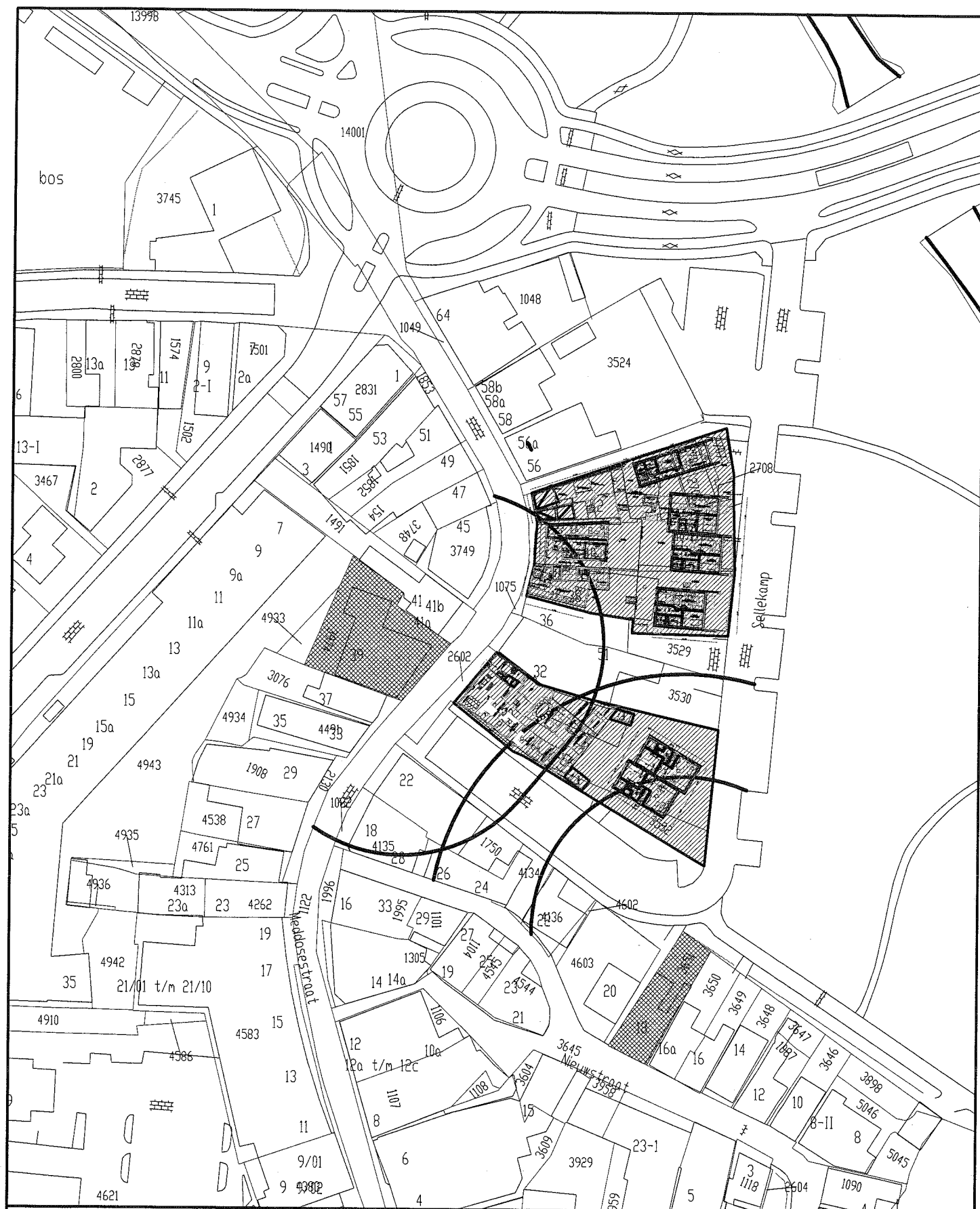
-  = Onderzoekslocatie
-  = Bedrijven in omgeving van plangebied
-  = Milieucontour (richtafstand 10 meter)



projectnr. : **15218**
 schaal : **1 : 1.000**
 bijlage : **III**

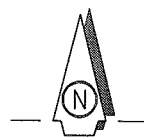
Milieucontour bedrijf Meddosesstraat 33, 49 en 51
Plangebied Meddosesstraat
Winterswijk





Legenda:

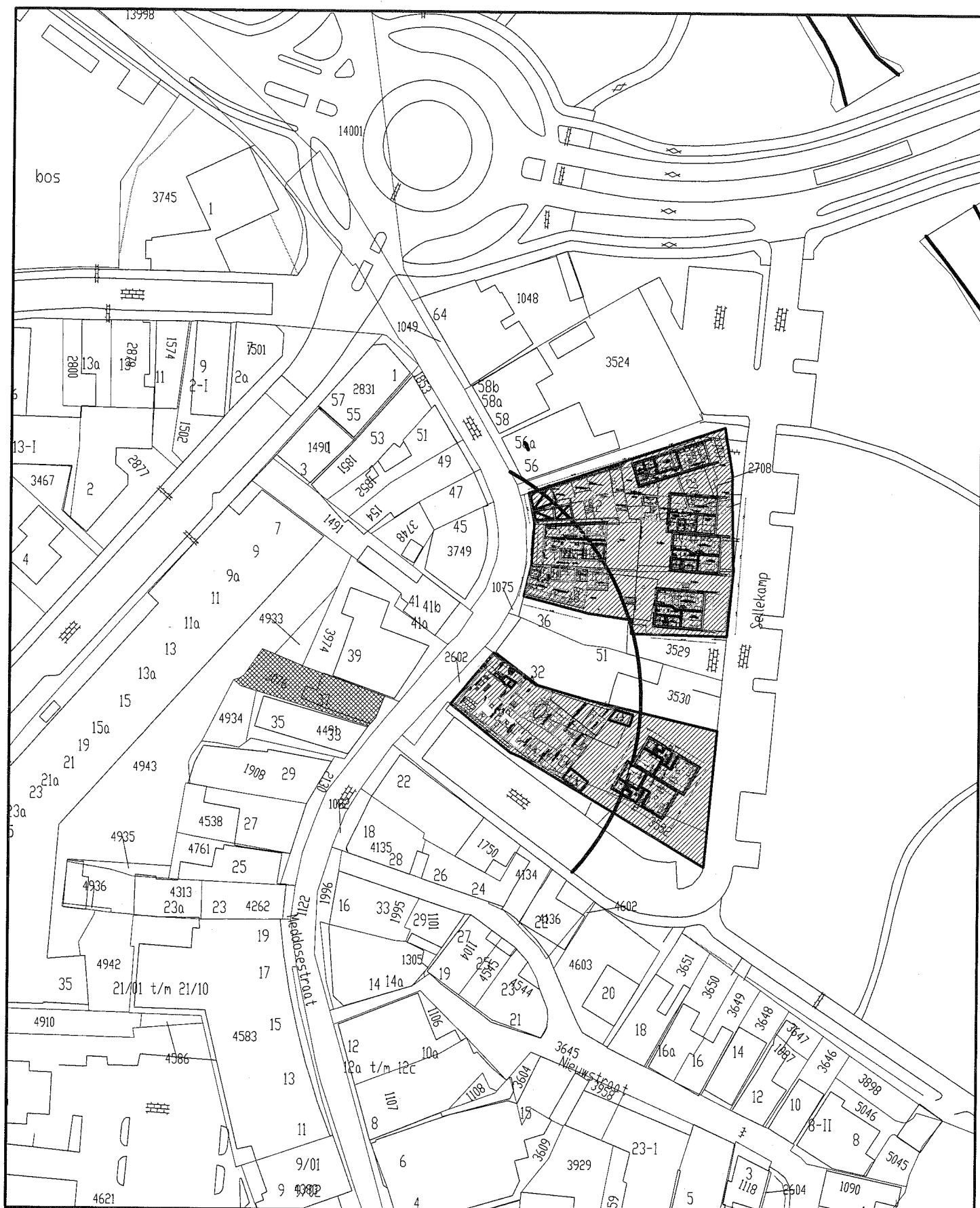
-  = Onderzoekslocatie
-  = Bedrijven in omgeving van plangebied
-  = Milieucontour (richtafstand 30 en 50 meter)



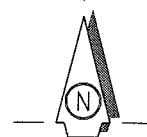
projectnr. : **15218**
 schaal : **1 : 1.000**
 bijlage : **III**

Milieucontour bedrijf Meddosedestraat 39 en Nieuwstraat 18
Plangebied Meddosedestraat
Winterswijk





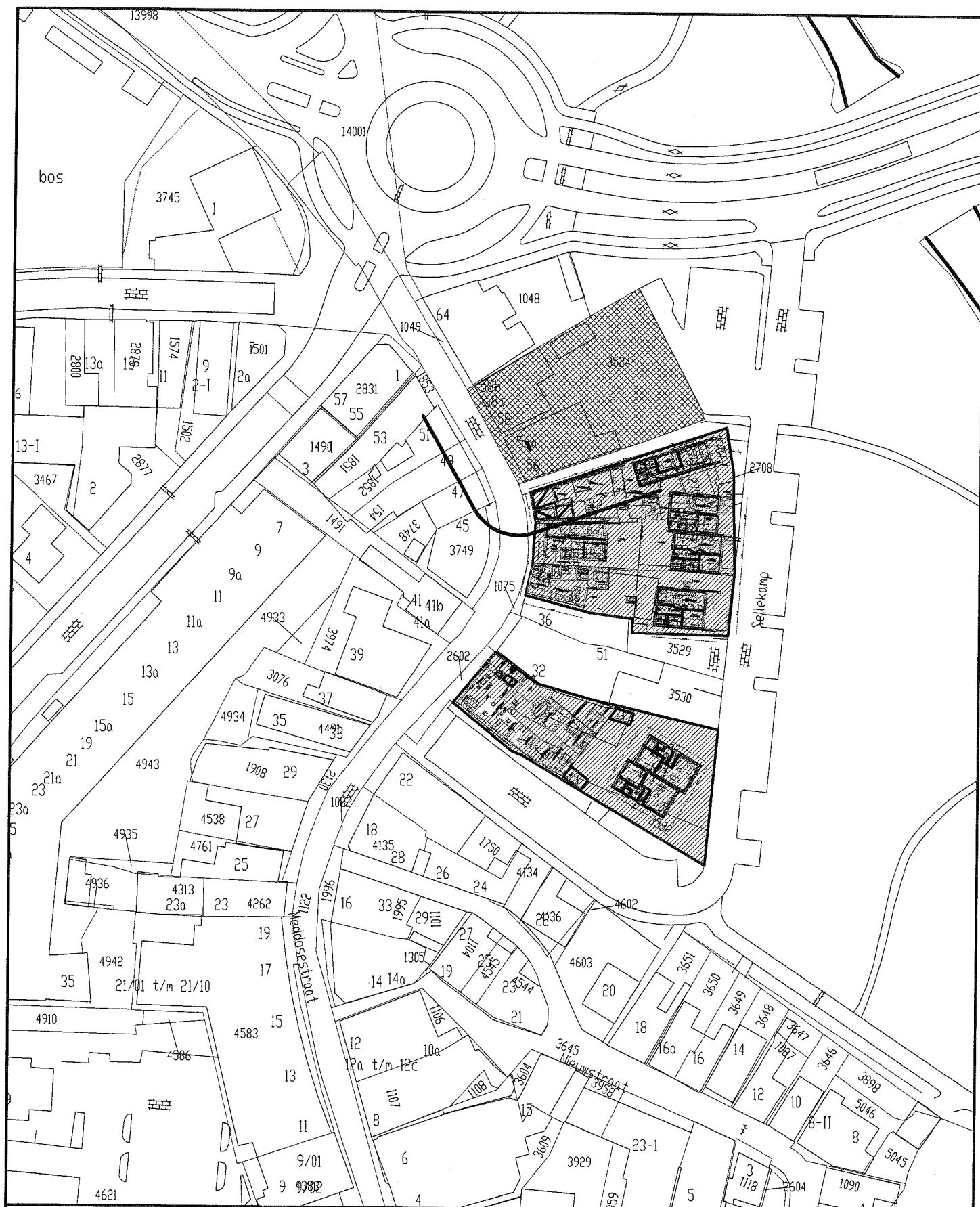
Legenda:  = Onderzoekslocatie
 = Bedrijven in omgeving van plangebied
 = Milieucontour (richtafstand 50 meter)



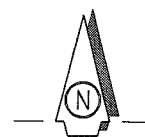
projectnr. : **15218**
 schaal : **1 : 1.000**
 bijlage : **III**

Milieucontour bedrijf Meddosestraat 37
Plangebied Meddosestraat
Winterswijk





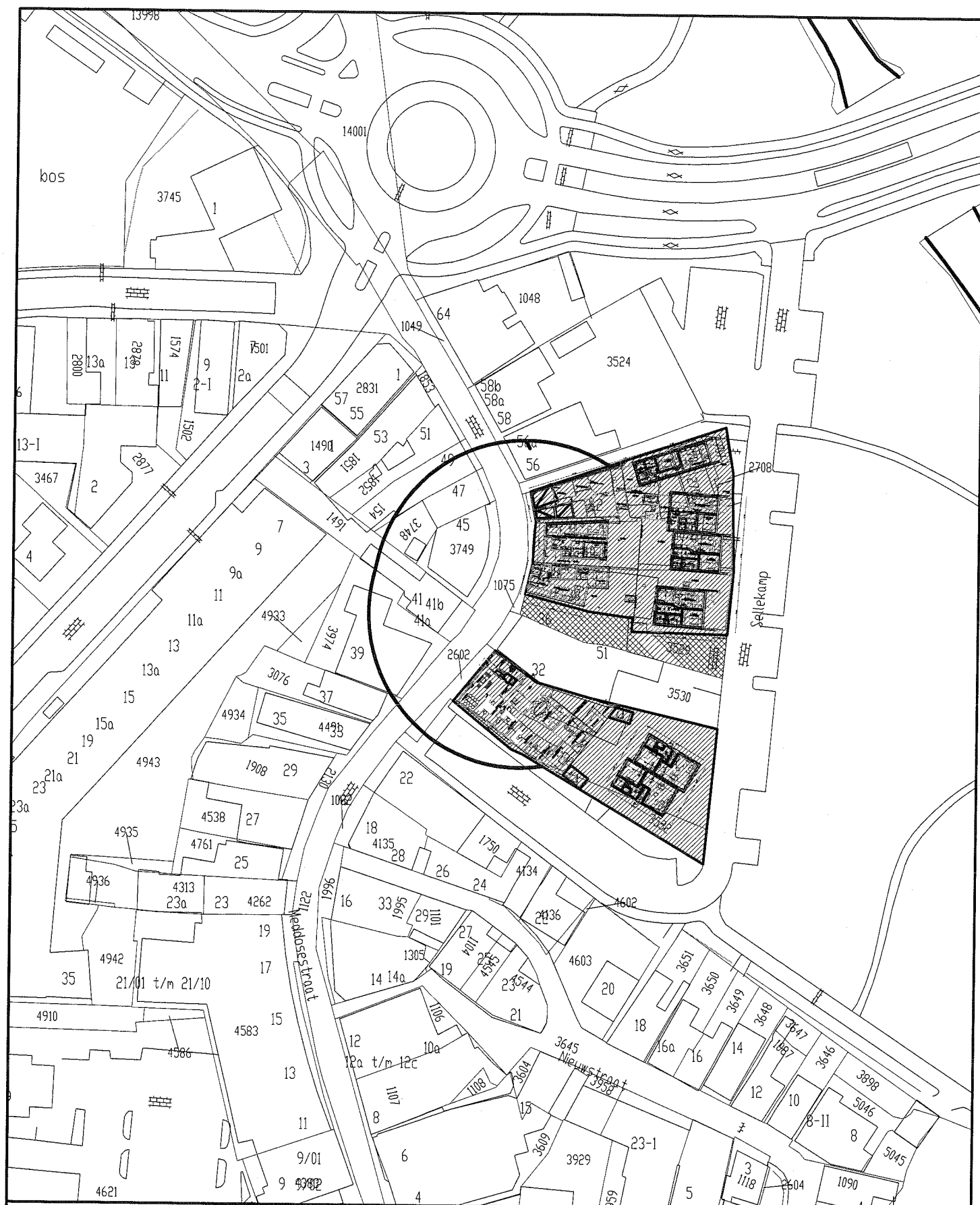
Legenda:  = Onderzoekslocatie
 = Bedrijven in omgeving van plangebied
 = Milieucontour (richtafstand 10 meter)



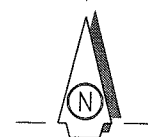
projectnr. : **15218**
 schaal : **1: 1.000**
 bijlage : **III**

Milieucontour bedrijf Meddosesstraat 56
Plangebied Meddosesstraat
Winterswijk





Legenda:  = Onderzoekslocatie
 = Bedrijven in omgeving van plangebied
 = Milieucontour (richtafstand 30 meter)



projectnr. : **15218**
 schaal : **1 : 1.000**
 bijlage : **III**

Milieucontour bedrijf Meddosestraat 36
Plangebied Meddosestraat
Winterswijk

