



ONDERZOEK BMZ INDUSTRIELAWAAR

DE HOEFKENS HELMOND

Opdrachtgever:
Projectnr:
Datum:

LL Vastgoed B.V.
HEL119-0001
22 juli 2022

ONDERZOEK BMZ INDUSTRIELAWAAI

DE HOEFKENS HELMOND

Opdrachtgever:	LL Vastgoed B.V.
Projectnr:	HEL119-0001
Rapportnr:	20220722-HEL119-RAP-BMZ-IL-O.2
Status:	Concept
Datum:	22 juli 2022

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



© 2022 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
JSCHU

Verificatie:
PC

Validatie:
HVG



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	SITUATIE	5
3	TOETSINGSKADER.....	7
3.1	VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'	7
3.1.1	Stappen 1 en 2	7
3.1.2	Stap 3	8
3.1.3	Stap 4	8
3.2	Milieuwetgeving	9
3.2.1	Activiteitenbesluit milieubeheer	9
3.2.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning)	9
4	JURIDISCH-PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN	10
4.1	Omgevingstype en milieucategorie.....	10
4.2	Richtafstanden vanuit de omgeving.....	10
4.2.1	Relevante bestemming(splann)en	10
4.2.2	Toetsing richtafstanden.....	10
4.3	Conclusies toetsing richtafstanden.....	16
5	CONCLUSIE.....	17

1 INLEIDING

In opdracht van LL Vastgoed B.V. is door Kragten een akoestisch onderzoek milieuzonering uitgevoerd naar de haalbaarheid van ten behoeve van een woningbouwplan aan De Hoefkens 5 te Helmond.

Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing.

Daar waar de woonbestemmingen in het plan De Hoefkens 5 niet aan de richtafstanden ten aanzien van de in de omgeving gelegen bedrijvigheid voldoet, is een vervolgonderzoek uitgevoerd waarmee eventueel alsnog kan worden aangetoond dat in deze specifieke situatie toch sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat.

Hierbij is op basis van bestaande woningen c.q. woonbestemmingen, de verleende milieuvergunningen c.q. ingediende meldingen in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer en eventueel aanwezige milieuonderzoeken beschouwd welke beperkingen er zowel planologisch (representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden) als feitelijke (invulling van de bedrijfsbestemming) worst-case mogelijk is ter plaatse van de bedrijfsbestemming, en wat het effect hiervan is op het plangebied voor wat betreft het milieuaspect geluid.

2 SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan De Hoefkens 5 te Mierlo-Hout (gemeente Helmond). De omgeving van het plangebied bestaat uit verschillende bestemmingen, waaronder wonen en bedrijf. Onderstaand is de globale ligging van het plangebied (in de huidige situatie) weergegeven.



Afbeelding 1 Globale ligging plangebied (rood kader)

Het plan betreft de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van diverse woningen. In totaal worden 2 vrijstaande woningen, 14 twee-onder-een-kap woningen en 13 rijtjes woningen gebouwd. Het voorlopig ontwerp van het plan is weergegeven afbeelding 2.



Afbeelding 2 Ontwerp (bron: 21002_KDV_VO-1-01 - Situatie begane grond.pdf)

3 TOETSINGSKADER

3.1 VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige functies ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt over het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Hoewel geen sprake is van wetgeving, heeft de publicatie als gevolg van jurisprudentie bijna de status van 'pseudowetgeving' gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken.

Ten behoeve van woningbouw nabij bedrijven is een stappenplan opgenomen in paragraaf 4.2 van de publicatie. Hierin wordt aangegeven wanneer nader onderzoek (naar specifieke milieuaspecten) aan de orde kan zijn.

3.1.1 Stappen 1 en 2

In stappen 1 en 2 wordt onderzocht of gevoelige functies [zoals woningen] binnen de richtafstand van bedrijven komen te liggen. Indien de richtafstand wordt gerespecteerd kan verdere toetsing achterwege blijven en is inpassing mogelijk. Hierbij moet echter uitdrukkelijk worden opgemerkt dat de publicatie 'richtafstanden' aangeeft. Er is uitgegaan van een gemiddeld bedrijf en er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een grotere of kleinere afstand uitgegaan kan of moet worden. Dit dient dan echter te allen tijde zorgvuldig te worden gemotiveerd.

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie (zoals een woning of woonschip) die volgens het bestemmingsplan of vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn per afzonderlijke milieucategorie verschillende richtafstanden opgenomen die kunnen worden aangehouden tot gevoelige functies teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). Er kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de gebiedstypes 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied". Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. De te onderscheiden omgevingstypen worden onderstaand nader getypeerd.

Rustige woonwijk en een rustig buitengebied

"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stille gebied of een natuurgebied."

Gemengd gebied

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

In de tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen zoals deze in de VNG publicatie worden geadviseerd.

Tabel 1 Richtafstanden op basis van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten; geur, stof, geluid en gevaar, bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie, wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

3.1.2 Stap 3

Indien de milieuzones de gewenste woningbouwlocatie overlappen:

- pas de woningbouwplannen aan; of
- ga na wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn. Indien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten kleinere richtafstanden opleveren, beoordeel dan of het benedenwaarts aanpassen van richtafstanden in het - vigerend - bestemmingsplan wenselijk is. Overweeg dit ook los van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten, vanuit een langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie. Bestaande bedrijven kunnen immers vertrekken en nieuwe bedrijven kunnen zich aandienen.

3.1.3 Stap 4

Indien de daadwerkelijk bedrijfsactiviteiten van de gevestigde bedrijven strijdig zijn met de gewenste woningbouw:

- pas de woningbouwplannen aan; of
- doe desgewenst vervolgonderzoek naar de werkelijke milieubelasting van de bedrijven.

3.2 Milieuwetgeving

De milieuaspecten en -effecten van bedrijven op de zijn vastgelegd in vigerende milieuvergunningen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen Wet milieubeheer), dan wel de rechten die op grond van (rechtstreeks werkende) Besluiten gelden voor de bedrijven zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Per 1 januari 2008 valt een inrichting onder de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer, tenzij het bedrijf expliciet als vergunningplichtige inrichting worden aangewezen (artikel 2.1 van het Bor). In die situatie gelden eveneens voorwaarden op grond van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning.

3.2.1 Activiteitenbesluit milieubeheer

Voor de bedrijven die onder het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen dient te worden nagegaan welke algemene voorschriften met betrekking tot de relevante milieuhygiënische aspecten gelden alsmede in hoeverre het bevoegde gezag gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot het opleggen van een zogenaamde nadere eis of maatwerkvoorschrift. Deze maatwerkvoorschriften kunnen mede inhouden dat de door de inrichting te verrichten activiteiten worden beschreven alsmede dat metingen, berekeningen of tellingen moeten worden verricht ter bepaling van de mate waarin de inrichting nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Voor deze bedrijven en activiteiten wordt beoordeeld in hoeverre deze mogelijk van invloed kunnen zijn op het betreffende plangebied en in hoeverre de bedrijven beperkingen in hun bedrijfsvoering kunnen ondervinden als gevolg van het initiatief.

3.2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning)

In de omgevingsvergunning van vergunningplichtige bedrijven zijn veelal specifieke (maat)voorschriften opgenomen waarmee het nadelige effect dat ten gevolge van de bedrijfsvoering op de omgeving kan optreden, wordt begrensd.

Per bedrijf, dat een mogelijke invloed kan hebben op het plangebied, moet worden nagegaan welke voorschriften zijn opgenomen voor de relevante milieuhygiënische aspecten als geur, lichthinder, trillinghinder, geluid, emissies naar de lucht, bodem, grondwater etc. Aan de hand van deze (maat)voorschriften kan worden beoordeeld in hoeverre de nadelige effecten van de betreffende bedrijfsvoering van invloed kunnen zijn op de onderzoekslocatie en derhalve in hoeverre het betreffende bedrijf beperkingen zal ondervinden in haar exploitatie, door de realisatie van het plan.

4 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN

4.1 Omgevingstype en milieucategorie

Het plangebied beoogd een woonwijk met woningen, waarbinnen geen menging met andere functies is voorzien. Het plangebied grenst aan de westkant aan een woongebied en aan de noordkant aan een gebied met bedrijven. De zuid- en oostkant bestaan uit een mix van wonen, bedrijven en detailhandel. De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als een gemengde omgeving, zoals bedoeld in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering. Voor de beschouwing van de mogelijke milieuhinder derhalve uitgegaan van "gemengd gebied".

4.2 Richtafstanden vanuit de omgeving

4.2.1 Relevante bestemming(splann)en

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen gelden in de omgeving van het plangebied de volgende (relevante) bestemmingen:

Bestemmingsplan 't Hout - onherroepelijk (2012-04-03)

- Enkelbestemming Bedrijf
 - a. bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' bedrijven in de categorieën 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren;
 - c-j. niet relevant

Bestemmingsplan t Hout - Hoek Dr Dreeslaan – Hoefkens - onherroepelijk (vastgesteld 2014-09-02)

- Enkelbestemming Bedrijf
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' voor bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten alsmede voor commerciële dienstverlening en aan huis gebonden beroepen doch met uitzondering van consumentgebonden dienstverlening, uitsluitend in combinatie met een op hetzelfde bouwperceel op het bestemmingsvlak met aanduiding wonen (w) gesitueerde vrijstaande woning;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' (gw) een geluidwal aanwezig moet zijn met een minimale hoogte van 4 m;
 - 2. uitsluitend bedrijven in de categorie 3 zijn toegestaan met volgens genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten een geurcontour van niet meer dan 30 m;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van bij de bedrijven behorende en daaraan ondergeschikte kantoren alsmede ter plaatse van de aanduiding "(bw)" een bedrijfswoning;

4.2.2 Toetsing richtafstanden

Op basis van de in paragraaf 4.2.1 genoemde bestemming(splann)en is conform stap 1 van de VNG-publicatie beoordeeld welke bestemmingen mogelijk relevant zijn voor de planontwikkeling.

In afbeelding 3 t/m 7 zijn de relevante bestemmingen in de omgeving van het plangebied per bestemmingsplan weergegeven. Tevens zijn de richtafstanden (op basis van gebiedstype "gemengd gebied" behorende bij deze

bestemmingen weergegeven. De positionering van de woningen binnen het plangebied is gebaseerd op de bouwvlakken uit het ontwerp en de bijbehorende verbeelding.

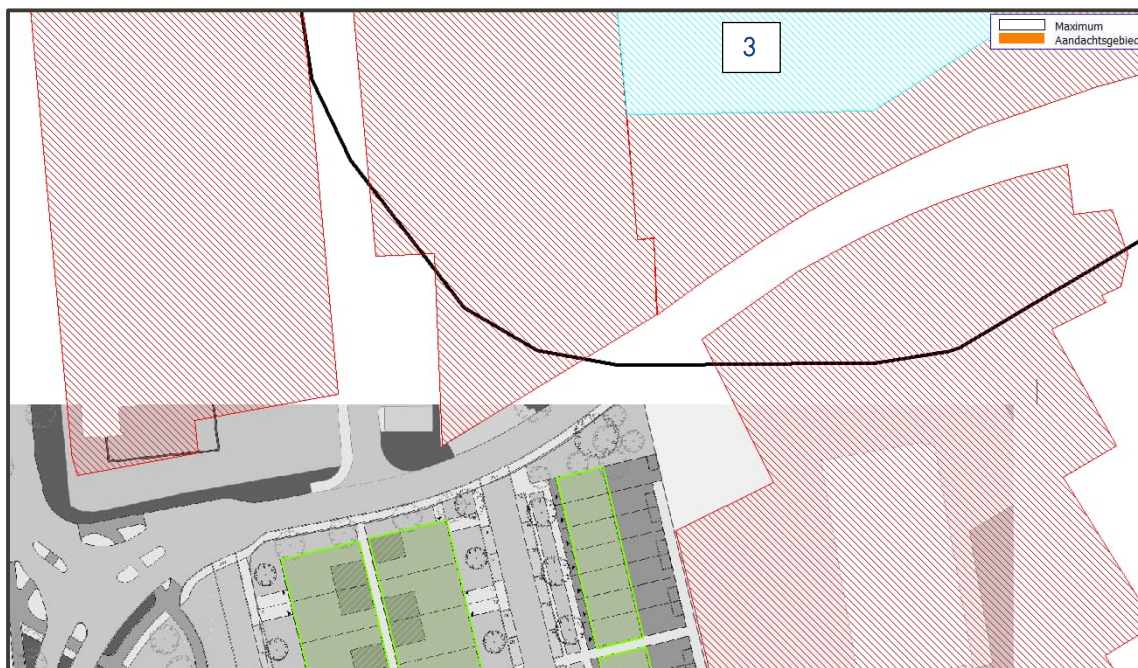
Bestemmingsplan 't Hout



Afbeelding 3 Ligging plangebied en bestemmingen Bedrijf 't Hout'



Afbeelding 4 Ligging plangebied en bestemmingen Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 1' 't Hout' (ten zuiden van plangebied)



Afbeelding 5 Ligging plangebied en bestemmingen Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 1' 't Hout' (ten noorden van plangebied)

Voor het plangebied zijn de gronden met bestemming Bedrijfsdoeleinden die aan het plangebied grenzen relevant. Aan de gearceerde gebieden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen toegekend:

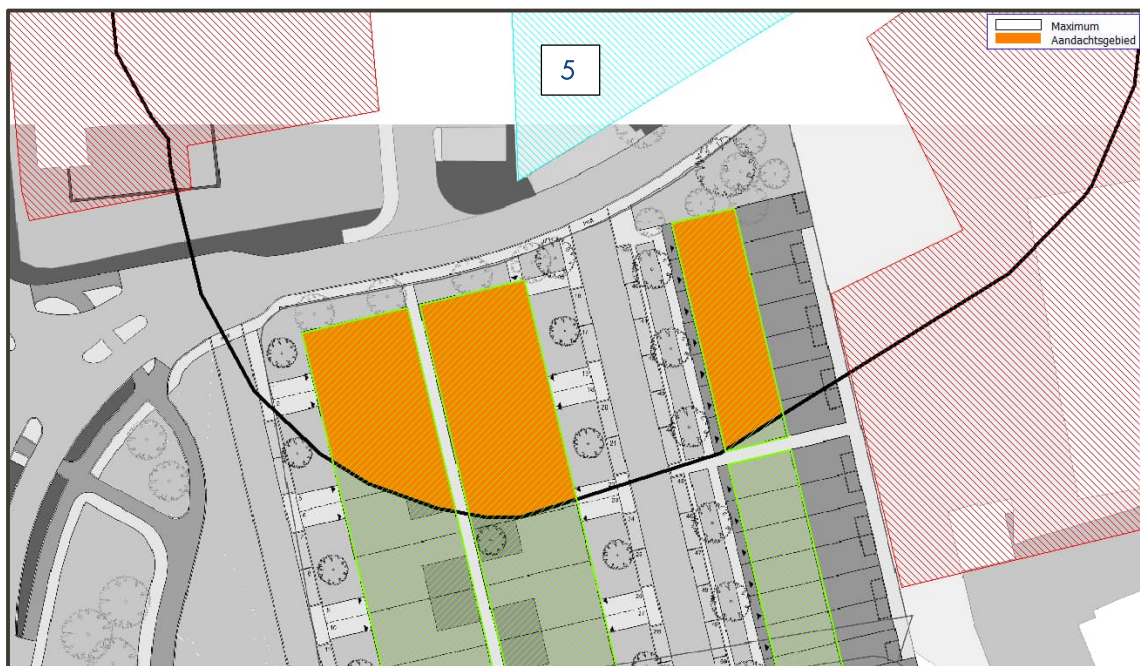
1. Bedrijf: voor deze functie is maximaal milieucategorie 2 (-/- 1 stap) gehanteerd;
2. Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 1': voor deze functie is maximaal milieucategorie 3.2 (-/- 1 stap) gehanteerd;
3. Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 1': voor deze functie is maximaal milieucategorie 3.2 (-/- 1 stap) gehanteerd;

Uit afbeeldingen 3 t/m 5 blijkt dat de woningen (deels) gelegen zijn binnen de richtafstanden van gronden die aan het plangebied grenzen met de bestemming Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 1' (ten zuiden van plangebied).

De aan te houden richtafstanden voor de gronden met bestemming Bedrijf en de bestemming Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 1' (ten noorden van plangebied) hebben geen overlap met het plangebied.



Afbeelding 6 Ligging plangebied en bestemmingen Bedrijf - aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' 't Hout - Hoek Dr Dreeslaan – Hoefkens'



Afbeelding 7 Ligging plangebied en bestemmingen Bedrijf - aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -2' 't Hout - Hoek Dr Dreeslaan – Hoefkens'

Aan de gearceerde gebieden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen toegekend:

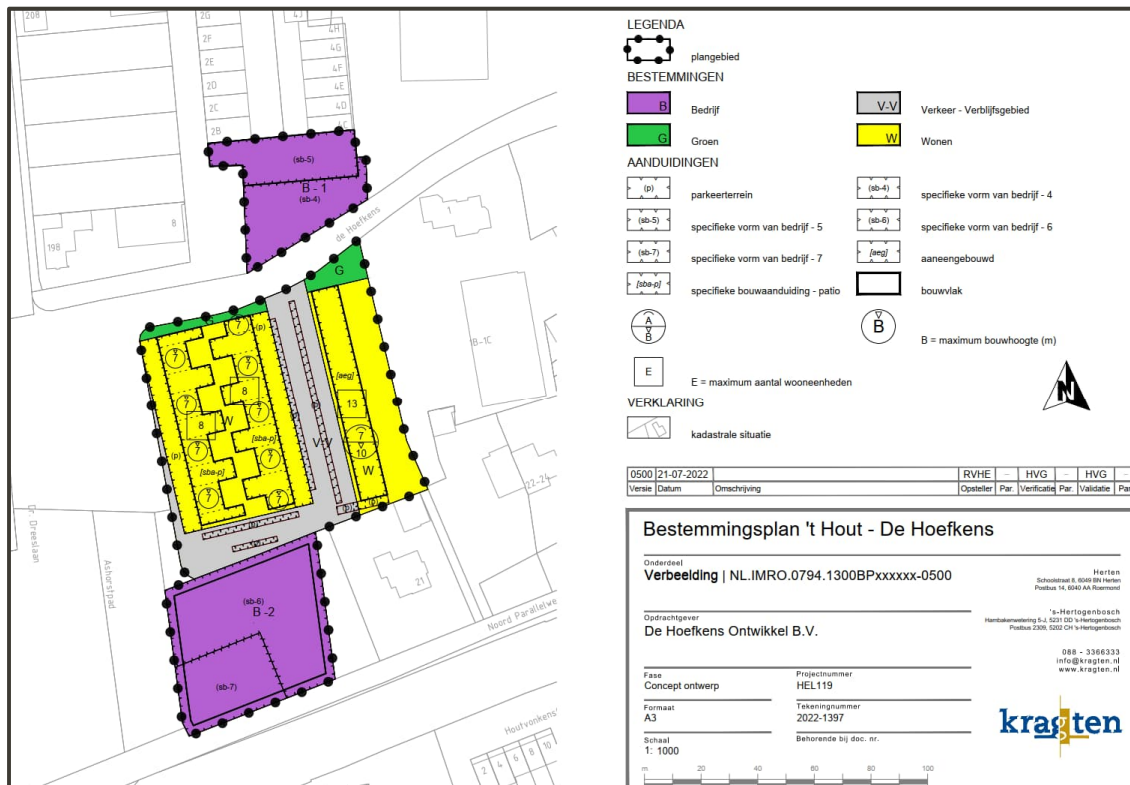
4. Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 1': voor deze functie is maximaal milieucategorie 2 (-/- 1 stap) gehanteerd;
5. Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 2': voor deze functie is maximaal milieucategorie 3.2 (-/- 1 stap) gehanteerd

Uit afbeelding 7 blijkt dat de woningen (deels) gelegen zijn binnen de richtafstanden van gronden die aan het plangebied grenzen met de bestemming Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 2' (ten noorden van plangebied).

De aan te houden richtafstanden voor de gronden met bestemmingen Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 1' en Bedrijf - 'specifieke vorm van bedrijf - 3' (ruim 200 meter ten noorden van plangebied) hebben geen overlap met het plangebied.

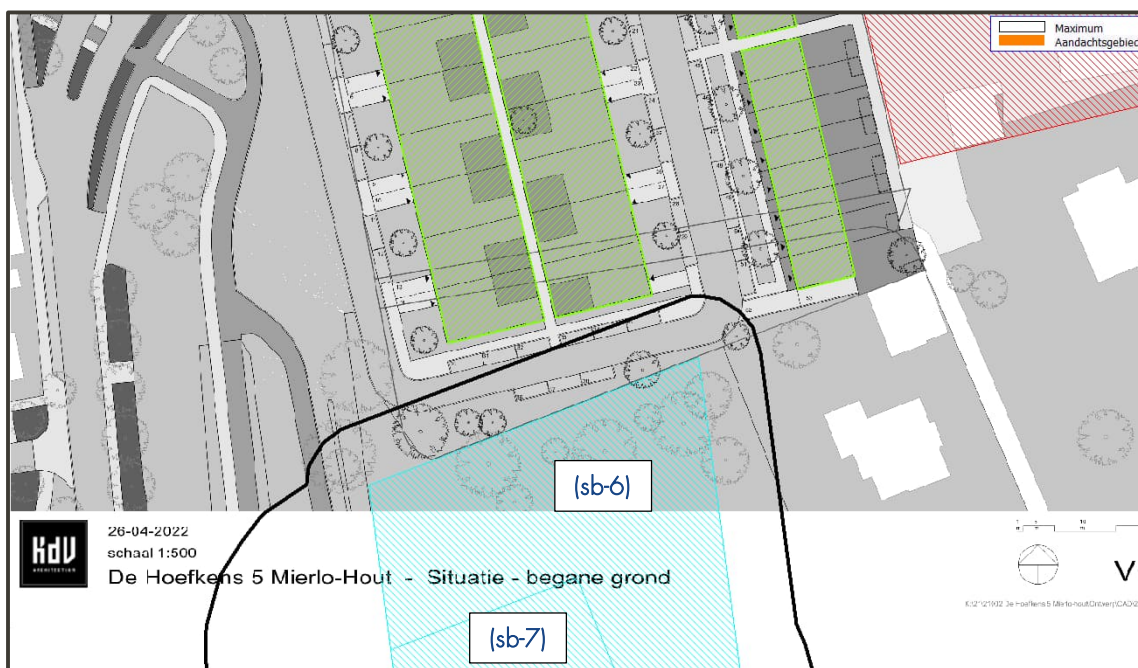
Voorzieningen/maatregelen

In het nieuwe bestemmingsplan 't Hout – De Hoefkens wordt voorzien in 'afwaardering' van gronden nabij De Hoefkens ((delen van) kadastrale percelen 7811, 7812 en 7819) en nabij de Noord-Parallelweg ((delen van) kadastrale percelen 7831 en 7832) conform onderstaande verbeelding.



Afbeelding 8 Verbeelding (bron: 220721 0500 HEL119 verbeelding-A3.pdf)

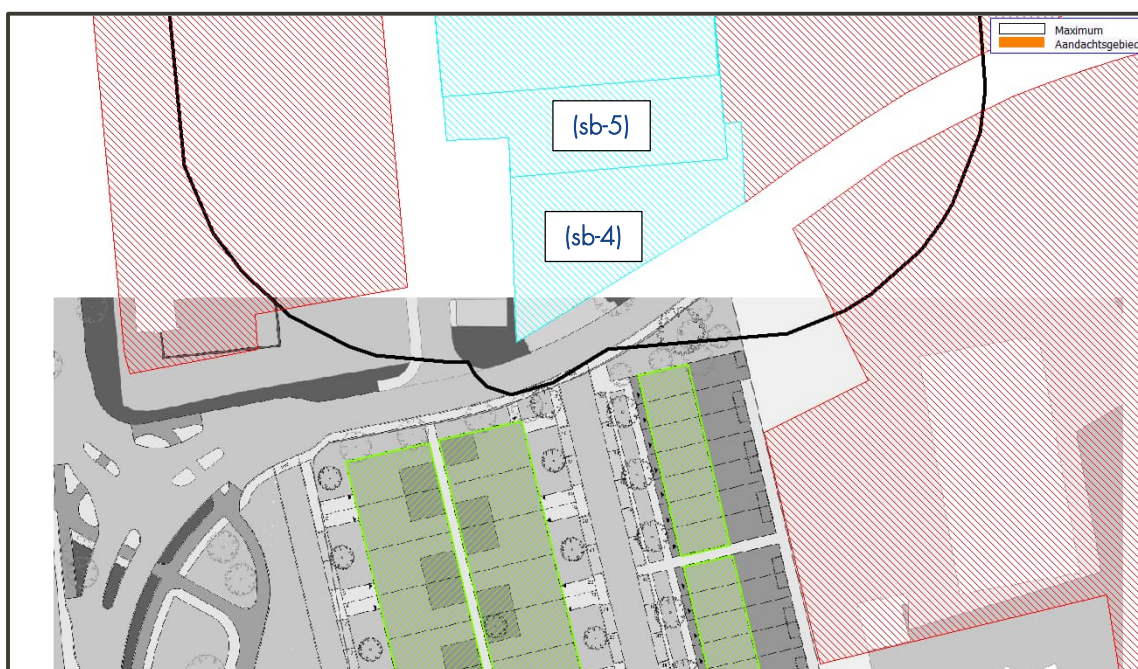
Dit resulteert in aangepaste richtafstanden en hindercontouren. Deze zijn weergegeven in afbeeldingen 9 en 10.



Afbeelding 9 Ligging plangebied en aangepaste bestemmingen (ten zuiden van plangebied)

Aan de gearceerde gebieden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen toegekend:

- (sb-6) Bedrijf -2 - 'specifieke vorm van bedrijf - 6': voor deze functie is maximaal milieucategorie 2 (-/- 1 stap) gehanteerd;
- (sb-7) Bedrijf - 2 - 'specifieke vorm van bedrijf - 7': voor deze functie voor deze functie is maximaal milieucategorie 3.1 (-/- 1 stap) gehanteerd;



Afbeelding 10 Ligging plangebied en aangepaste bestemmingen (ten noorden van plangebied)

Aan de gearceerde gebieden zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemmingen toegekend:

- (sb-4) Bedrijf - 1 - 'specifieke vorm van bedrijf - 4': voor deze functie is maximaal milieucategorie 2 (-/- 1 stap) gehanteerd;
- (sb-5) Bedrijf - 1 - 'specifieke vorm van bedrijf - 5': voor deze functie voor deze functie is maximaal milieucategorie 3.1 (-/- 1 stap) gehanteerd;

4.3 Conclusies toetsing richtafstanden

Geconcludeerd kan worden dat voor de nabij het plangebied gelegen gronden met een al dan niet aangepaste bedrijfsbestemmingen voldaan wordt aan de richtafstanden en er zodoende sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding.

5 CONCLUSIE

In opdracht van LL Vastgoed B.V. is door Kragten een akoestisch onderzoek milieuzonering uitgevoerd naar de haalbaarheid van ten behoeve van een woningbouwplan aan De Hoefkens 5 te Helmond.

Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing, waarbij de omgeving van het plangebied is getypeerd als gemengd gebied.

Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstanden van de nabijgelegen gronden met een (al dan niet aangepaste) bedrijfsbestemming geen overlap hebben met het plangebied en de daarbinnen geprojecteerde woningen. Er is derhalve sprake van voldoende ruimtelijke scheiding.