

Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: Gemeente Gemert-Bakel
van: SAB adviseurs
kenmerk: 220374.05
datum: 06-8-2025
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering bedrijventerrein Bolle Akker II - Bakel

Inleiding

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens om de economische positie van de Bakelse kern te versterken. Dit wil de gemeente doen door in het verlengde van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker, Bolle Akker II met een oppervlakte van ongeveer 3,5 ha te ontwikkelen als bedrijventerrein.

Het plangebied ligt ten zuiden van het huidige bedrijventerrein Bolle Akker en grenst aan de Hilakker. Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit agrarisch gebied. Het perceel aan de Hollevoort 3a heeft al een bedrijfsbestemming. De ontwikkeling maakt geen bedrijfswoningen mogelijk (behalve het consolideren van de bestaande en vergunde bedrijfswoning aan de Hollevoort 3a).

Op dit moment loopt er een separaat vergunningstraject voor bedrijfsbebouwing aan de Hollevoort 3a op basis van het daar al geldende bestemmingsplan. De bedrijfswoning Hollevoort 3a hangt samen met dit beoogde bedrijf.

Het voornemen bestaat om aan het te realiseren bedrijventerrein Bolle Akker II de milieucategorie 3.2 toe te kennen. Deze zal ook gaan gelden voor het bedrijf aan de Hollevoort 3a. Navolgende afbeelding geeft de beoogde situatie weer.



Verbeelding (Bron: SAB) d.d. 06-08-2025



Blauwe omkadering van het te vergunnen bedrijf aan de Hollevoort 3a. (Bron: SAB) d.d. 26-06-2025
pagina 2 van 15

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening'. 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 een hinderveroorzakende functie, zoals een bedrijf, mogelijk wordt gemaakt, moet beoordeeld worden of de functie geen hinder veroorzaakt op milieugevoelige functies zoals (zorg)woningen of een onderwijsfunctie in de directe omgeving van het plangebied.

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 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 afstandsstep 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-

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

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 omgevingstypen (Bron: VNG, 2009)

De richtafstanden zijn gemeten op basis van het ruimtelijk raamwerk d.d. 15-11-2023.

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 plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van de kern Bakel en ligt aan de zuidzijde van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker. In de buurt van het plangebied zijn voornamelijk gronden met de agrarische en bedrijfsbestemmingen aanwezig. Voorliggende ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een bedrijventerrein voor functies tot en met milieucategorie 3.2. Een bedrijventerrein is per definitie een gemengd gebied.



Hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ten opzichte van het plangebied, hier in het blauw omkaderd² (Bron: ruimtelijke plannen, bewerking: SAB)

In bovenstaande afbeelding zijn de volgende hinderveroorzakende functies weergegeven:

Binnen voorliggend plangebied:

- Aangeduid met de letter A (lichtpaars): Huidige bedrijfsbestemming binnen het bestemmingsplan 'Hollevoort 3a, Bakel' die met de beoogde situatie uitgebreid wordt naar een milieucategorie 3.2.

² Op de kaart staan slechts de dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies van de desbetreffende bestemming. De bedrijfsbestemmingen zijn bijvoorbeeld niet volledig getekend, maar slechts de relevante nabijgelegen gronden.

Buiten voorliggend plangebied:

- Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017:
 - Aangeduid met de letter B (geel): Wonen;
 - Aangeduid met het cijfer 1 (groen): Agrarisch (Op de plaats van 1a kinderopvang, op de plaats van 1b intensieve veehouderijen);
 - Aangeduid met het cijfer 2 (grijs): Bedrijf.
- Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016:
 - Aangeduid met zowel de letter C als het cijfer 3 (donkerrood) (Hollevoort 5): Bedrijf - 16
- Bestemmingsplan Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013:
 - Aangeduid met zowel de letter D als het cijfer 4 (rood): Bedrijf
- Bestemmingsplannen 'Stedelijke gebieden, april 2014' en 'Herziening Neerakker, Fase 1'
 - Aangeduid met de letter E (oranje): Wonen

De aangeduide bestemmingen met een letter zijn functies die nader beschouwd zijn onder het kopje '*Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling*'. De aangeduide bestemmingen met een cijfer zijn functies die nader beschouwd zijn onder het kopje '*Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling*'.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk hierdoor is er sprake van hinderveroorzakende functies. Bij de toetsing zijn twee aspecten van belang. Er dient allereerst te worden gekeken naar de hinder ten opzichte van de hindergevoelige functie binnen het plangebied zelf. Ten tweede wordt er gekeken naar de omliggende functies die niet deel uitmaken van het plangebied.

Toetsing hindergevoelige functie binnen het plangebied (bedrijf – letter A):

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, wel wordt de bestaande en vergunde bedrijfswoning aan de Hollevoort 3a geconsolideerd. Deze wordt niet gewijzigd op verplaats met voorliggende bestemmingsplan De bedrijfsmogelijkheden aan de Hollevoort 3a worden uitgebreid tot milieucategorie 3.2. Er dient derhalve onderzocht te worden of de voornoemde bedrijfswoning, alsmede de bedrijfswoningen op het bestaande bedrijventerrein en bedrijfsactiviteiten elkaar niet belemmeren. Navolgende tabel geeft de afstand weer tussen de bedrijfswoning aan de Hollevoort 3a tot aan de dichtstbijzijnde bedrijfskavel die niet bij de eigen inrichting hoort.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m) – gemengd gebied	Gemeten afstand (in m)
Milieucategorie 3.2	50	57

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een categorie 3.2 bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter, wat minder is dan de gemeten afstand. Een bedrijfswoning is hindergevoelig tenzij behorend bij eigen inrichting. De afstand vanuit de gevel van de bestaande bedrijfswoning aan de Hollevoort 3a tot aan de grens tussen de functieaanduiding 'afwijkend bedrijfsperceel' (eigen inrichting) en de bedrijfsbestemming bedraagt circa 57 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Toetsing ten opzichte van de bestemming 'Wonen' (letter B):

Op het adres Hollevoort 3b (ten noordoosten van het plangebied) zijn gronden bestemd voor 'Wonen'. Met voorliggende ontwikkeling is de milieucategorie 3.2 de hoogste milieucategorie die toegestaan zal zijn. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m) – gemengd gebied	Gemeten afstand (in m)
Milieucategorie 3.2	50	51

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 een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016

Toetsing ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf - 16' (letter C)

Ten noorden van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf - 16'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 met bedrijfswoningen. Deze gronden maken ruimtelijk gezien deel uit van het bedrijventerrein 'Bolle Akker'. Een functieaanduiding 'bedrijfswoning' geldt deels ter plaatse van deze bestemming. Een bedrijfswoning is hindergevoelig tenzij behorend bij eigen inrichting. Een bedrijf is geurgevoelig voor veehouderijen. Voorliggende ontwikkeling maakt tevens bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk. Hierna is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m) – gemengd gebied	Gemeten afstand (in m)
Milieucategorie 3.2	50	20

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter, wat meer is dan de gemeten afstand tot waar een bedrijfswoning zou kunnen komen te staan (uitsluitend op de plaats van de functieaanduiding 'bedrijfswoning'). Een nadere beschouwing van de feitelijke situatie is derhalve benodigd..

Feitelijke situatie

Een bedrijfswoning is feitelijk aanwezig op gronden die geregeld zijn door het bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016. De gevel van deze bedrijfswoning is op circa 23 meter gesitueerd van de grens van de bedrijfsbestemming. Er wordt nog steeds niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor bedrijven van milieucategorie 3.2. De dichtstbijzijnde gronden van de beoogde bedrijfsbestemming hebben betrekking op het bestaande geldende bestemmingsplan Hollevoort 3a, waar nu nog maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Deze wordt gewijzigd met voorliggend initiatief tot milieucategorie 3.2. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar milieuaspecten om te kijken of er voor de bedrijfswoning op Hollevoort 5 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op het gebied van geluid wordt onderzoek geadviseerd met fictieve geluidbronnen per beoogde bedrijfskavel. Dit om te kijken naar de maximale geluidemissie die mogelijk zijn zonder dat er een overschrijdingen van de geluidnormen ontstaat. De maximale geluidemissies kunnen daarna in de regels van het bestemmingsplan opgenomen worden. Ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning dienen het Activiteitenbesluit (of de vervangende wetgeving) en regels met betrekking tot geur, gevaar en stof in acht te worden genomen

Voor geur, stof en veiligheid is het zonder specificaties van de activiteiten van een bedrijf, zoals bijvoorbeeld de omvang van opslagtank, van een bedrijf lastig, vooraf te onderzoeken wat maximaal mogelijk is om binnen de gewenste grenswaarden te blijven. Voor de meeste bedrijven is geluid het maatgevende aspect voor de milieucategorie. We adviseren die bedrijven waar geur, stof of veiligheid het maatgevende aspect voor de milieucategorie is uit de bedrijvenlijst te verwijderen. Mocht er toch een bedrijf zich willen vestigen waar een van deze aspecten maatgevend is dan kan met vergunning getoetst worden of het specifieke bedrijf passend is op de gewenste locatie.

Het aspect stof is vrijwel nooit het maatgevende aspect voor de richtafstand.

Bestemmingsplan Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013

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

Ten noorden van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 met bedrijfswoningen. Een bedrijfswoning is hindergevoelig tenzij behorend bij eigen inrichting. Een bedrijf is geurgevoelig voor veehouderijbedrijven. Voorliggende ontwikkeling maakt tevens bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m) –gemengd gebied	Gemeten afstand (in m) tot aan het bouwvlak
Milieucategorie 3.2	50	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter, wat meer is dan de gemeten afstand. Daarmee wordt op voorhand niet voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Een nadere beschouwing is benodigd ten aanzien van de eventuele bestaande bedrijfswoningen en de toekomstige bedrijfsgebouwen (voor de aspecten 'geur' en 'geluid').

Feitelijke situatie bestaande Bedrijventerrein Bolle Akker

Er zijn meerdere bedrijfswoningen aanwezig op het bedrijventerrein Bolle Akker. Dit is bijvoorbeeld het geval op de adressen Houtakker 5, Houtakker 7 en Houtakker 9.

Houtakker 9

De afstand tussen de gevel van dit adres en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bedraagt te allen tijde meer dan 50 meter. Van hinder is er geen sprake.

Houtakker 5

De afstand tussen de gevel van dit adres en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bedraagt circa 37 meter tot aan de dichtstbijzijnde bedrijfskavel. Nadere onderzoek is benodigd.

Houtakker 7

De afstand tussen de gevel van dit adres en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bedraagt circa 40 meter tot aan de bedrijfskavel. Nadere onderzoek is benodigd.

Vervolgstappen ten aanzien van adressen Houtakker 5 en Houtakker 7

Afhankelijk van de beoogde activiteiten bij voorliggend initiatief bedraagt de afstand voor de aspecten 'geur', 'geluid', 'stof', of 'gevaar' 50 meter. Er dient te worden aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn voor de bovenstaande bedrijfswoningen ten opzichte van de beoogde bedrijven. Bedrijven van milieucategorie 3.1 (richtafstand van 30 meter) en van milieucategorie 2 (richtafstand van 10 meter) hebben lagere richtafstanden dan bedrijven van milieucategorie 3.2. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de ligging van de bedrijfswoningen is nader onderzoek tevens mogelijkerwijs vereist.

Het is lastig om onderzoeken uit te voeren op het gebied van 'stof', 'geur' of 'gevaar' zonder de daadwerkelijke activiteiten en bedrijven te kennen. Op het gebied van geluid wordt onderzoek geadviseerd met fictieve geluidbronnen per bedrijfskavel. Dit om te kijken naar de maximale geluidemissie die mogelijk zou kunnen zijn zonder overschrijdingen van de geluidnormen te veroorzaken. De maximale geluidemissies kunnen daarna in de regels van het bestemmingsplan opgenomen worden. Ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning dienen het Activiteitenbesluit (of de vervangende wetgeving) en regels met betrekking tot geur, gevaar en stof

in acht te worden genomen. Afhankelijk van het beoogde bedrijf kan een onderzoek naar het ene of het andere milieuaspect benodigd zijn.

Bestemmingsplannen ‘Stedelijke gebieden, april 2014’ en ‘Herziening Neerakker, Fase 1’

Toetsing ten opzichte van de bestemming ‘Wonen’ (letter E):

Ten noordwesten van het plangebied zijn gronden bestemd voor ‘Wonen’. Met voorliggende ontwikkeling is de milieucategorie 3.2 de hoogste milieucategorie die toegestaan zal zijn. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m) – gemengd gebied	Gemeten afstand (in m)
Milieucategorie 3.2	50	65

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 een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Een bedrijfswoning die bij de eigen inrichting hoort, is voor de beoordeling van de eigen inrichting geen gevoelig gebouw. Een bedrijfswoning is echter gevoelig ten opzichte van de omliggende (beoogde) bedrijven. Beschouwing van de omliggende (beoogde) functies is derhalve benodigd ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning aan de Hollevoort 3a. Een bedrijfsgebouw is tevens geurgevoelig, mits er langdurig een verblijfsplek is voor mensen.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Locatie ten opzichte van de bestemming ‘Agrarisch’ (cijfer 1)

Ten oosten, ten zuiden en ten westen van het plangebied zijn gronden bestemd voor ‘Agrarisch’. De gronden zijn vooral bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd indien aangeduid op de verbeelding en/of omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Om het plangebied heen bevinden zich geen bouwvlakken. Daarmee zijn er geen hinderveroorzakende functies in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig. Een functieaanduiding kinderopvang bevindt zich op circa 115 meter van het plangebied verwijderd. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m) tot aan de plangrens
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Kinderopvang	Kinderopvang	0	0	10	0	115 m

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 een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Twee functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' bevinden zich op redelijke afstand van het plangebied: één op 55 meter ten zuidwesten van het plangebied (Hilakker 2 en 2a) en de andere op 340 meter ten oosten van het plangebied (Hollevoort 1). In de regels staat het volgende over deze functieaanduiding: een (intensieve) veehouderij, met uitzondering van een pluimveebedrijf tenzij reeds aanwezig of geitenhouderijen tenzij reeds aanwezig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat, voor zover er geen sprake is van een bestaande (intensieve) veehouderij, er sprake dient te zijn van een zorgvuldige veehouderij. Worstcase wordt uitgegaan van een pluimveebedrijf van milieucategorie 4.1. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m) tot aan de plangrens
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Pluimveebedrijf	Fokken en houden van pluimvee	100	10	30	0	55 (Hilakker 2 en 2a) 340 (Hollevoort 1)

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 100 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk voor de veehouderij aan de Hollevoort 1. Daartegen wordt niet voldaan aan de richtafstand ten opzichte van de functieaanduiding aan de Hilakker 2 en 2a. Een nadere beschouwing van de feitelijke situatie is derhalve nodig.

Feitelijke situatie Hilakker 2 en 2a

Raadpleging van het Handelsregister laat zien dat op 27 juni 2025 geen enkele veehouderij meer gevestigd is, zowel aan de Hilakker 2 als de Hilakker 2a. Er is een bedrijf gevestigd en dit betreft een bedrijf ten behoeve van bestratingen en vervangen/aanleggen van water- of gasleidingen. Er kan redelijkerwijs wordt uitgegaan van milieucategorie 3.1 voor Leggen van rioleringen, buizen en pijpleidingen. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m) tot aan de plangrens
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
aanleg of vervangen van leidingen	Leggen van rioleringen, buizen en pijpleidingen	0	10	30	10	55

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 een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Alle andere functieaanduidingen onder de bestemming 'Agrarisch' zijn verder gelegen dan de hierboven beschreven functies of hebben een lagere milieucategorie. De bestemming 'Agrarisch' en de bestaande opgenomen functieaanduidingen zijn niet bezwaarlijk voor het uitvoeren van dit initiatief.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf' (cijfer 2)

Ten noordoosten van de locatie zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf' met een functieaanduiding 'niet agrarisch'. De omschrijving geeft het volgende aan: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch', één niet-agrarisch bedrijf zoals reeds bestaand en/of vergund. Op de plaats van deze aanduiding bevindt zich een groothandel voor de landbouw. Deze activiteit is te scharen onder 'Groothandel in machines en apparaten - overig' van milieucategorie 3.1. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m) tot aan de plangrens
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren	Groothandel in machines en apparaten - overig	0	0	30	0	180

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 180 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016:

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf - 16' (cijfer 3)

Ten noorden van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf - 16'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Hierna is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Maximaal toegestane Milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m) – gemengd gebied	Gemeten afstand (in m) van bouwvlak tot bouwvlak	Gemeten afstand (in m) van bouwvlak tot gevel Hollevoort 3a
Milieucategorie 3.2	50	16	33

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter, wat meer is dan de gemeten afstand. Deze situatie gaat om een reeds bestaande vergunde situatie. De verschillende activiteiten van het bouwbedrijf op Hollevoort 5 zijn reeds als acceptabel beschouwd ten opzichte van de bedrijfswoning Hollevoort 3a. Deze worden niet gewijzigd met voorliggend initiatief. De beoogde bedrijfsbestemming van voorliggend initiatief (Bolle Akker II) wordt doorgetrokken richting het noorden (richting de bedrijfskavel Hollevoort 5), maar tussen de hindergevoelige bedrijfswoningen aan de Hollevoort 3a en de beoogde bestemmingsgrens komen geen hindergevoelige functies. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf' (cijfer 4)

Ten noorden van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Hierna is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Maximaal toegestane Milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m) – gemengd gebied	Gemeten afstand (in m) van bouwvlak tot bouwvlak
Milieucategorie 3.2	50	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter, wat meer is dan de gemeten afstand. Daarmee wordt op voorhand niet voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Een nadere beschouwing is benodigd ten aanzien van de beoogde bedrijfsgebouwen. Deze zijn in de huidige systematiek geurgevoelig, mits de mensen die aldaar zullen werken langdurig blootgesteld zullen zijn aan de bron van de geurhinder.

Feitelijke situatie bestaande Bedrijventerrein Bolle Akker

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de volgende percelen N2743 (Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's), N2727 (onbekend), N2555 en N2674 (opslagbedrijf), N2492 (verhuur van machines en apparaten voor de bouw), N2729 (vervaardiging van machines voor de metallurgie en kantoorruimtes) en N2757 (Metselwerk). Een kantoor of andere bedrijfsgebouwen zijn geen stof- en geluidgevoelige objecten. Voor het aspect gevaar wordt verwezen naar de quick scan externe veiligheid³, waarin staat dat er geen inrichtingen zijn met risico's in de omgeving van het plangebied. Tot slot speelt bij de voorgaande bedrijven geur geen relevante rol.

³ SAB (2023) Quick scan externe veiligheid ontwikkeling Bolle Akker II te Bakel Projectnummer 220374
Datum 28-07-2023

Conclusie

Ten aanzien van hinder als gevolg van de ontwikkeling wordt meestal aan de richtafstanden voldaan ten aanzien van de omgeving. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar milieuaspecten om te kijken of er voor de bedrijfswoning op Hollevoort 5 sprake is van goed woon- en leefklimaat. Er wordt op voorhand ook niet voldaan aan de richtafstanden voor de bedrijfswoningen langs de Houtakker. Daarmee wordt op voorhand niet voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor twee bedrijfswoningen op de Houtakker (Houtakker 5 en 7) en op Hollevoort 5. Afhankelijk van de beoogde activiteit heeft de richtafstand van 50 meter (bedrijven tot en met milieucategorie 3.2) betrekking op het aspect 'geur', 'geluid', 'stof', of 'gevaar'. Er dient te worden aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn voor de bestaande bedrijfswoningen ten opzichte van de naastgelegen beoogde bedrijven. Bedrijven van milieucategorie 3.1 (richtafstand van 30 meter) en van milieucategorie 2 (richtafstand van 10 meter) hebben lagere richtafstanden dan bedrijven van milieucategorie 3.2. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de ligging van de bedrijfswoningen is nader onderzoek tevens mogelijkerwijs vereist.

Op het gebied van geluid wordt onderzoek geadviseerd met fictieve geluidbronnen per bedrijfskavel. Dit om te kijken naar de maximale geluidemissie die mogelijk zou kunnen zijn zonder overschrijdingen van de geluidnormen te veroorzaken. De maximale geluidemissies kunnen daarna in de regels van het bestemmingsplan opgenomen worden. Ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning dienen het Activiteitenbesluit (of de vervangende wetgeving) en regels met betrekking tot geur, gevaar en stof in acht te worden genomen.

Voor geur, stof en veiligheid is het zonder specificaties van de activiteiten van een bedrijf, zoals bijvoorbeeld de omvang van opslagtank, van een bedrijf lastig, vooraf te onderzoeken wat maximaal mogelijk is om binnen de gewenste grenswaarden te blijven. Voor de meeste bedrijven is geluid het maatgevende aspect voor de milieucategorie. We adviseren die bedrijven waar geur, stof of veiligheid het maatgevende aspect voor de milieucategorie is uit de bedrijvenlijst te verwijderen. Mocht er toch een bedrijf zich willen vestigen waar een van deze aspecten maatgevend is dan kan met vergunning getoetst worden of het specifieke bedrijf passend is op de gewenste locatie. Het aspect stof is vrijwel nooit het maatgevende aspect voor de richtafstand.

De ontwikkeling maakt geen geluidgevoelige objecten mogelijk in de vorm van nieuwe bedrijfswoningen. Voor de bedrijfswoning aan de Hollevoort 3a gaat het om een reeds bestaande vergunde situatie. Deze wordt niet gewijzigd of verplaatst met voorliggend initiatief. Ten aanzien van andere beoogde bedrijfskavels wordt voor deze bedrijfswoning voldaan aan de richtafstanden. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Met betrekking tot de beoogde bedrijven is ook onderzocht of de bestaande bedrijvigheid belemmeringen op kan leveren. Zowel ten opzichte van het bedrijventerrein Bolle Akker I als de omliggende agrarische bestemming wordt in de feitelijke situatie voldaan aan de richtafstanden.