SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 2500192.4000.r01

Bedrijfshotel Laarberg in Groenlo
Verdiepingsonderzoek milieuzonering

Rapport 2500192.4000.r01

Bedrijfshotel Laarberg in Groenlo
Verdiepingsonderzoek milieuzonering

Datum : 16 juli 2026
Opdrachtgever : Kubiek Ruimtelijke Plannen
Adviseur en
goedgekeurd : De heer ing. D.J. Hobert



Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK EDE | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466
Ceresstraat 13 | 4811 CA BREDA | 076 303 00 17

| ISO 9001:2015
| KvK 0909.2661
| btw NL8053.02.530.B01
| info@SPAWNP.nl
| www.SPAWNP.nl

DENKKRACHT IN BOUW - MILIEU - RUIMTE

INHOUD PAGINA

1 INLEIDING 3

2 SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN 3
2.1 Plangebied 3
2.2 Planologisch kader 4
2.3 Het voorgestelde plan 5

3 ONDERZOEKSMETHODE 6
3.1 Inleiding 6
3.2 Uitgangspunten 6
3.3 Inwaartse zonering 7
3.4 Uitwaartse zonering 7

4 RESULTATEN INWAARSTE ZONERING 8
4.1 VNG RICHTAFSTANDEN 8
4.2 Zuidgang 2 – gevaar 9
4.3 Zuidgang 2 en Noordgang 14 – geluid 13

5 CONCLUSIE 15
5.1 Beoordeling locatie Zuidgang 2 15
5.2 Beoordeling locaties Zuidgang 2 en Noordgang 14 – geluid 16

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem/haar worden gebruikt voor het doel waarvoor het is opgesteld. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of van SPA WNP ingenieurs. Kwaliteit en verbetering van product en proces zijn bij SPA WNP ingenieurs gewaarborgd middels een kwaliteitsmanagement-systeem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.

1 INLEIDING

Voor het realiseren van een bedrijfshotel met huisvesting voor arbeidsmigranten tussen de wegen Batterij en Bolwerk in Groenlo, dient te worden aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Een bedrijfshotel wordt aangemerkt als een logiesfunctie en daarmee is het geen geur- en geluidgevoelig gebouw.

Dit onderzoek gaat voor de aspecten geur een geluid uit van de systematiek uit de VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”, editie 2009. Het hanteren van deze handreiking is in lijn met het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) van 24 december 2024 met zaaknummer 2024EA1811. De handreiking uit 2009 geeft afstanden voor de milieuthema’s naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als handreiking voor een evenwichte toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader milieukundig onderzocht en gemotiveerd.

In dit onderzoek is voor de beoordeling van de milieuthema’s aangesloten bij de ten tijde van dit onderzoek verschenen publicatie “Activiteiten en Milieuzonering”. De publicatie Activiteiten en Milieuzonering gaat uit van een beoordeling voor de milieuthema’s geur en geluid. De milieuthema’s gevaar (externe veiligheid/ omgevingsveiligheid) en stof worden in Activiteiten en Milieuzonering niet toegepast. Derhalve zijn in dit onderzoek de aspecten gevaar en stof niet onderzocht, maar indien relevant, wel beschouwd.

Het aspect gevaar wordt in bestemmingsplannen/omgevingsplannen al gericht gereguleerd via planregels die een relatie hebben met het voormalige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het huidige Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Deze planregels gaan over de toelaatbaarheid van bedrijven en over de toelaatbaarheid van beperkt of zeer kwetsbare objecten binnen/buiten veiligheidsafstanden, plaatsgebonden risicocontouren en invloedgebieden. Om deze redenen is het niet nodig om het thema externe veiligheid/ omgevingsveiligheid in het kader van milieuzonering te beschouwen in dit onderzoek. Het aspect omgevingsveiligheid is separaat beoordeeld en gerapporteerd[1].

Voor stofhinder geldt dat in het voormalige Activiteitenbesluit en de voormalige Activiteitenregeling verschillende regels zijn opgenomen om stofhinder direct buiten de inrichting te voorkomen, dus apart van de ligging ten opzichte van gevoelige functies. Deze regels zijn nu onderdeel van de bruidsschat die is op opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan.

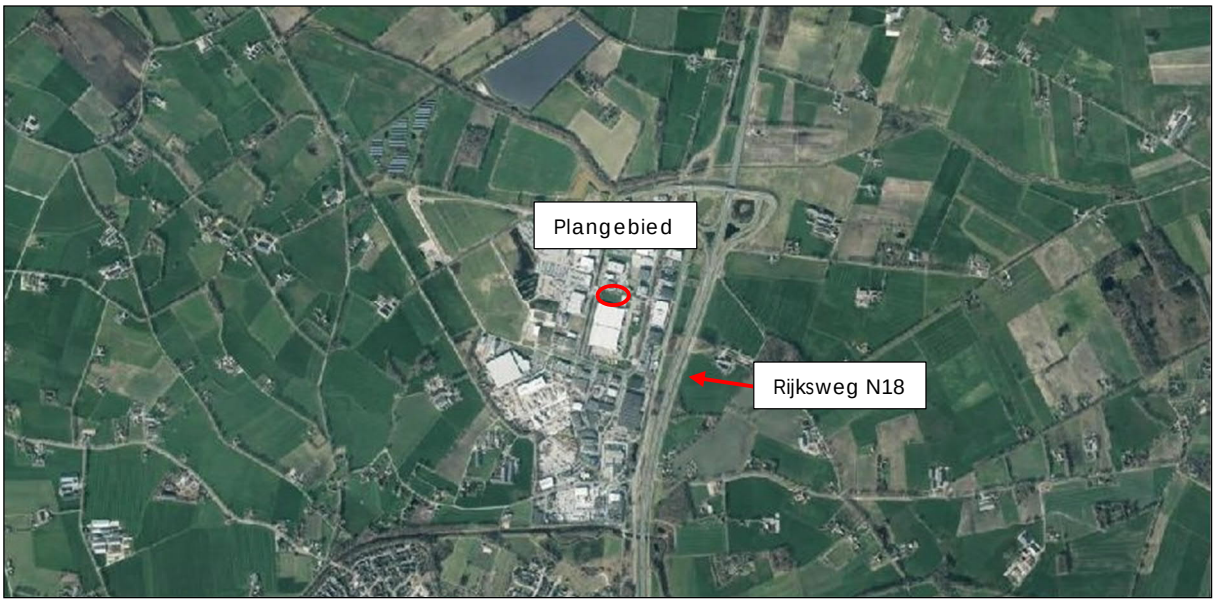
2 SITUATIE EN UITGANGSPUNTEN

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan het Bolwerk en de Batterij in Groenlo en ligt op een bedrijventerrein. In de huidige situatie is het plangebied niet bebouwd en is er een grasveld en verharding aanwezig. Ten oosten van het plangebied is de rijksweg N18 gesitueerd. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Afbeelding 2 hierna geeft de begrenzing van het plangebied weer.

[1] Bedrijfshotel Laarberg in Groenlo, onderzoek omgevingsveiligheid, kenmerk: 2500192.3700.r01 d.d. 15 januari 2026.

Afbeelding 1: Situering plangebied



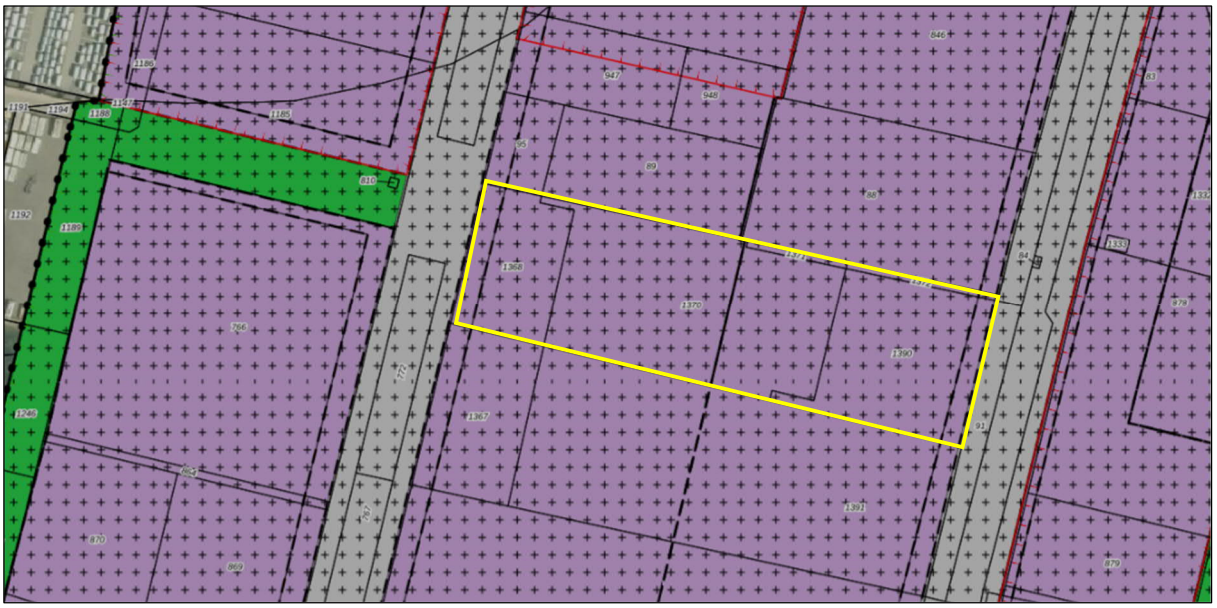
Afbeelding 2: Begrenzing plangebied (geel gearceerd)



2.2 Planologisch kader

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van de gemeente Oost Gelre. Dit omgevingsplan is een omgevingsplan van rechtswege. Het nieuwe deel van het omgevingsplan is nog niet gevuld, hierdoor geldt als planologische situatie het meest recente bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Oost Gelre', vastgesteld op 9 juli 2013. Op basis hiervan is voor de locatie de enkelbestemming 'Bedrijventerrein – 1' van toepassing. De realisatie van een bedrijfshotel is in strijd met deze bestemming. Om die reden is er voor het plan een ruimtelijke procedure vereist. In de volgende afbeelding is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.

Afbeelding 3: Uitsnede van verbeelding ‘Bedrijventerreinen Oost Gelre’ (plangebied geel gearceerd)



2.3 Het voorgestelde plan

Het plan voorziet in het realiseren van een bedrijfshotel. Het bedrijfshotel zal voorzien in huisvesting voor arbeidsmigranten en daarmee een logiefunctie. Een logiefunctie is geen geur- en geluidgevoelig gebouw. In afbeelding 4 is het voorgestelde plan weergegeven, met het bedrijfshotel zwart omlijnd.

Afbeelding 4: Het voorgestelde plan



3 ONDERZOEKSMETHODE

3.1 Inleiding

Dit onderzoek hanteert voor de aspecten geur en geluid de richtafstanden uit de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009. Deze handreiking geeft afstanden voor de milieuthema’s naar omgevingstype. De hierin opgenomen richtafstanden gelden als handreiking voor een evenwichte toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Afwijking hiervan is mogelijk, mits nader onderzocht en gemotiveerd. De in “bedrijven en milieuzonering” vermelde richtafstanden zijn op basis van de volgende uitgangspunten bepaald:

- Het betreft “gemiddeld” moderne activiteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op een rustige woonwijk of een rustig buitengebied.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte aan normale groei van 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 worden gemeten vanaf de grens van de milieubelastende functies tot de gevels van de milieugevoelige functies. De handreiking maakt gebruik van verschillende milieuzoneringsmethoden: inwaartse en uitwaartse milieuzonering. In dit onderzoek wordt alleen inwaartse zonering onderzocht.

3.2 Uitgangspunten

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009;
- kadastrale kaart;
- bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen Oost Gelre’ d.d. 9 juli 2013;
- situatietekening Huisvesting Arbeidsmigranten van Es architecten d.d. 24 november 2025;
- adviesbrief Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) d.d. 24 december 2024, zaaknummer 2024EA1811
- adviesbrief Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) d.d. 8 september 2025, zaaknummer 2025EA1200.

Uit de informatie blijkt dat het voorgestelde plan met een logiefunctie niet voorziet in een geluid- en geurgevoelig gebouw. Voor het beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het uitgangspunt dat sprake is van een zogenaamd “industrieel” gebied [2]. De richtafstanden zijn om die reden met twee afstandstappen verlaagd ten opzichte van de in bijlage 1 van de VNG-handreiking opgenomen richtafstanden. In tabel 1 zijn de richtafstanden per gebiedstype weergegeven.

[2] Industrieel gebied is overeenkomstig adviesbrief ODA 2025. Zie o.a. ECLI:NL:RVS:2015:810, ECLI:NL:RVS:2014:2847 en ECLI:NL:RVS:2018:3071.

Tabel 1: Richtafstanden VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009

Milieucategorie	Richtafstand ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

3.3 Inwaartse zonering

De milieubelastende functies in de omgeving van het plan worden geïnventariseerd en de mogelijke hinder van deze milieubelastende functies op het bedrijfshotel binnen het plan wordt in beeld gebracht.

3.4 Uitwaartse zonering

Het plan maakt geen milieubelastende functie mogelijk. Om die reden is uitwaartse zonering in dit onderzoek niet aan de orde.

4 RESULTATEN INWAARSTE ZONERING

4.1 VNG RICHTAFSTANDEN

De milieubelastende functies in de omgeving, die mogelijk van invloed zijn op het woon- en leefklimaat binnen het bedrijfshotel, zijn geïnventariseerd. Hiervoor is aangesloten bij de adviesbrief van de ODA uit 2024. In onderstaande tabel zijn de resultaten, met inachtneming van het omgevingstype industrieel gebied, weergegeven.

Tabel 2: Resultaten van de inwaartse milieuzonering

Adres	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Werkelijke afstand in meters
Bolwerk 2	Kantoor – overige zakelijke dienstverlening SBI-63.A	0	0	0	0	Ca. 24
Batterij 3	WSi-techniek (elektrotechnische industrie n.e.g.) SBI-293	10	0	10	10	Ca. 50
Zuidgang 2	Distributiecentra SBI-52102	0	0	10	50	Ca. 5
Batterij 6	Verhuurbedrijf – machines/werktuigen SBI-773	0	0	10	10	Ca. 110
Bolwerk 7	Verhuurbedrijf – machines/werktuigen SBI-773	0	0	10	10	Ca. 48
Bolwerk 9	Houtzagerij (dakbedekkingsmateriaal) SBI-16101	0	30	30	50	Ca. 81
Batterij 14	Timmerwerkfabriek SBI-162.0	0	10	30	0	Ca. 143
Bolwerk 6	Metaalbewerkingsbedrijf SBI-2562.1	0	10	30	30	101
Bolwerk 3	Fabrikant; verwerking ruwe plantaardige/dierlijke vetten en oliën	30	0	50	30	140
Noordgang 14	(Opslag)tankbouwbedrijf; b.o. 2.000 m² SBI-2529	30	50	200	50	167

Op basis van voorgaande tabel blijkt dat de richtafstanden ten aanzien van de functies aan de Zuidgang 2 en de Noordgang 14 over het plangebied reiken. Van de overige bedrijven wordt geen hinder verwacht en daarnaast worden deze bedrijven niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

Hierna is voor de locaties Zuidgang 2 en Noordgang 14 de situatie beoordeeld op basis van een inventarisatie van de werkelijke en planologisch toegestane activiteiten.

4.2 Zuidgang 2 – gevaar

In dit onderzoek is voor de beoordeling van de milieuthema's aangesloten bij de ten tijde van dit onderzoek verschenen publicatie "Activiteiten en Milieuzonering". De publicatie Activiteiten en Milieuzonering gaat uit van een beoordeling voor de milieuthema's geur en geluid. Het aspect gevaar wordt niet betrokken bij milieuzonering, dit aspect wordt in bestemmingsplannen/omgevingsplannen al gericht gereguleerd via planregels die een relatie hebben met het voormalige Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het huidige Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Deze planregels gaan over de toelaatbaarheid van bedrijven en over de toelaatbaarheid van beperkt of zeer kwetsbare gebouwen binnen/buiten veiligheidsafstanden, plaatsgebonden risicocontouren en invloedgebieden. Om deze redenen is het niet nodig om het thema externe veiligheid/omgevingsveiligheid in het kader van milieuzonering te beschouwen in dit onderzoek. Voor de ontwikkeling van het bedrijfshotel is het aspect omgevingsveiligheid separaat beoordeeld en gerapporteerd[3]. Hierna is voor de volledigheid wel een beschouwing gegeven van het aspect gevaar op basis van de voormalige vergunde, feitelijke situatie én de planologische mogelijkheden.

Beschouwing feitelijke situatie

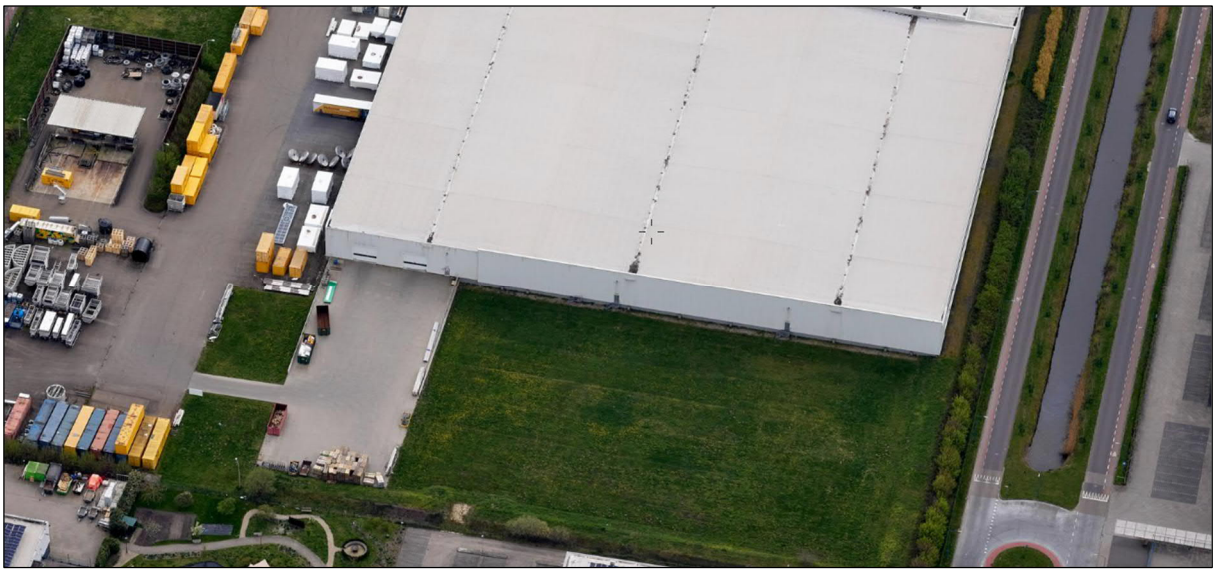
De gemeente Oost Gelre heeft in het kader van dit onderzoek de beschikbare vergunde gegevens gedeeld. Op basis hiervan en op basis van een inventarisatie door middel van openbare informatie, blijkt dat het gebouw aan de Zuidgang 2 is ingericht en ontworpen als een distributiecentrum. Distributiecentra zijn in de lijst met bedrijfsactiviteiten van de VNG opgenomen als een bedrijf met activiteiten in milieucategorie 3.1. In de voormalige situatie waren ter plaatse een distributiecentrum van de Aldi en het bedrijf Nijhuis Saur gevestigd. Deze logistieke bedrijven zijn inmiddels niet meer aanwezig. De luchtfoto's hieronder laten de situatie uit april 2026 zien.

Afbeelding 5: Situatie Zuidgang 2, april 2026



[3] Bedrijfshotel Laarberg in Groenlo, onderzoek omgevingsveiligheid, kenmerk: 2500192.3700.r01 d.d. 15 januari 2026.

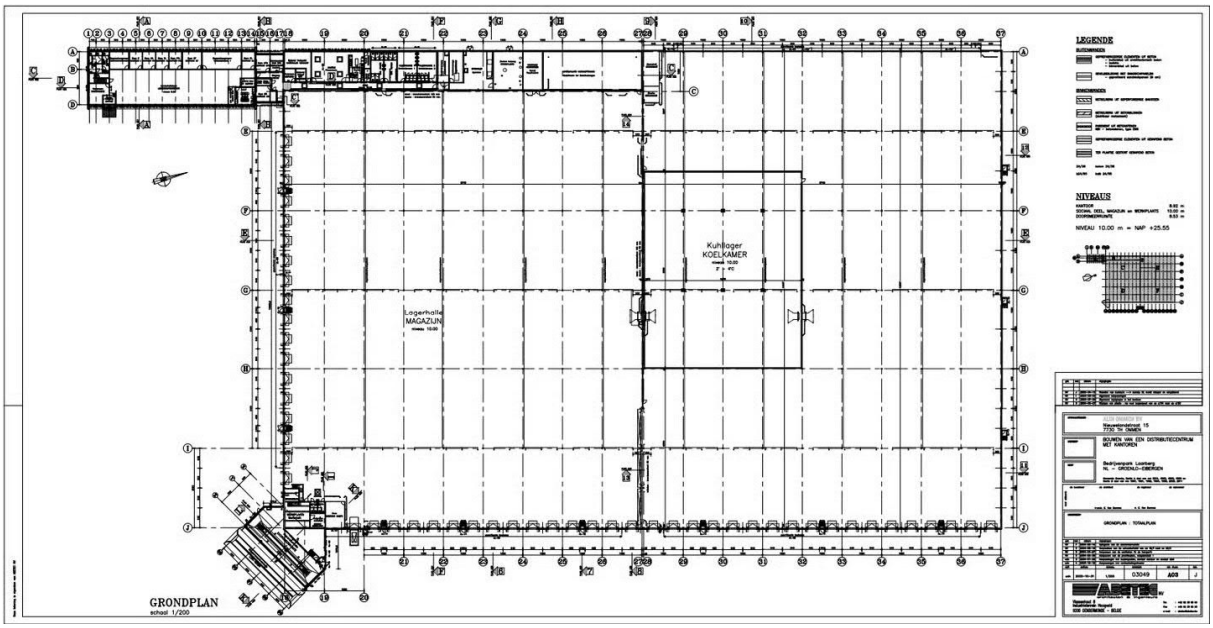
Afbeelding 6: Situatie Zuidgang 2, april 2026



Afbeelding 7: Situatie Zuidgang 2 (bron: Funda in Business)

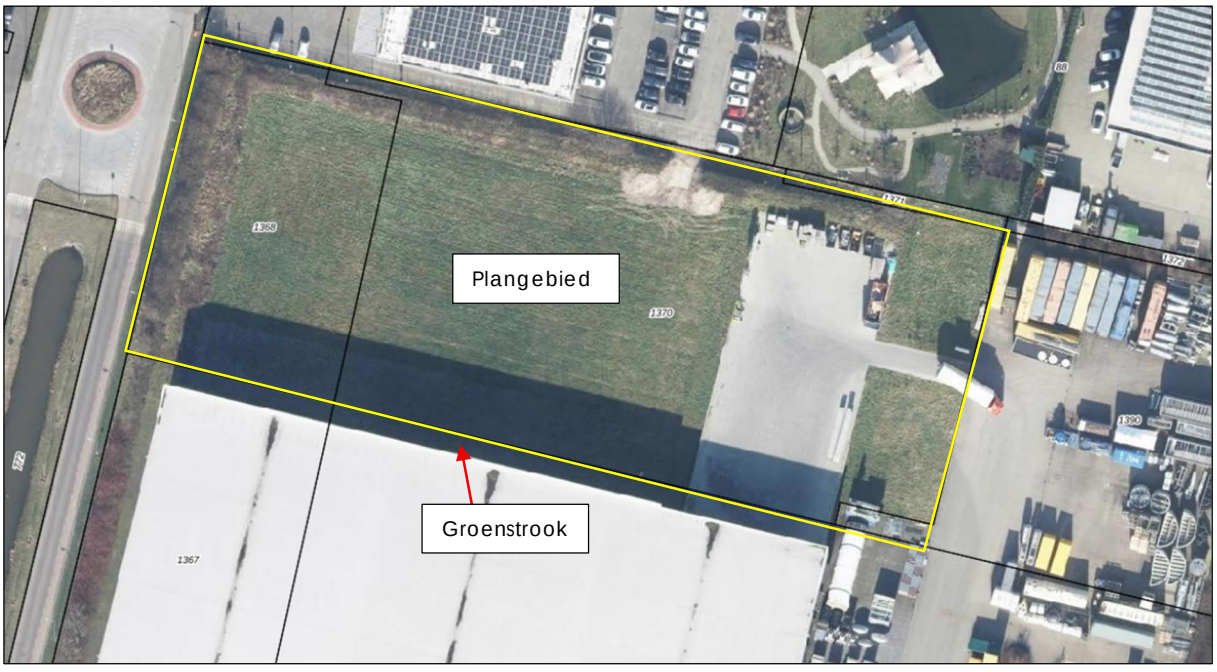


Afbeelding 8: Situatie Zuidgang 2 (bron: Funda in Business)



De richtafstand voor gevaar bij een distributiecentra bedraagt bij een gemiddeld bedrijf 50 meter. De gemeten afstand van de perceelsgrens tot de gevel van het bedrijfshotel bedraagt circa 5 meter. Het gebouw bevindt zich echter niet direct op de perceelsgrens. In werkelijkheid ligt de zijwand van het gebouw op minimaal 13 meter van de beoogde gevel van het bedrijfshotel. Het is niet aannemelijk dat de tussenliggende grasstrook binnen het perceel van het gebouw in gebruik genomen wordt voor milieubelastende activiteiten, hiervoor is de omvang van de strook te beperkt. De groenstrook en het plangebied zijn weergegeven in afbeelding 9.

Afbeelding 9: Groenstrook en grens plangebied



Uit de documenten die horen bij de eerder afgegeven vergunning[4], blijkt dat binnen de locatie ondergrondse en bovengrondse tanks met dieselolie aanwezig zijn, om af-en aanrijdende vrachtwagens van brandstof te voorzien. Binnen de locatie is sprake van drie ondergrondse (dubbelwandige) opslagtanks van 100.000 liter per stuk. Ook is sprake van een ondergrondse (dubbelwandige) tank van 15.000 liter en een bovengrondse tank van 500 liter. Door de eigenaar van de tanks dienen de regels en richtlijnen in het Bal (met name paragraaf 4.94 en 4.97 Bal) en de PGS 28 en 30 nageleefd te worden. Hierdoor worden risico's aanzienlijk beperkt en blijven ze binnen de wettelijke voorschriften.

Opslagtanks met dieselolie vallen niet onder het begrip ‘milieubelastende activiteit’ met veiligheidsafstanden. Op basis van het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) zijn op de locatie geen plaatsgebonden risicocontouren of aandachtsgebieden weergegeven. De opslagtanks zijn eveneens niet weergegeven als risicobron. Dit houdt in dat de gevaren zeer lokaal van aard zullen zijn. Dit zou ook gelden voor eventuele toekomstige bedrijven die de locatie als distributiecentrum willen exploiteren. Vanuit de feitelijk situatie wordt er derhalve ter plaatse van het bedrijfshotel geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Beschouwing planologische situatie - gevaar

Het bestemmingsplan biedt voor deze locatie de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen die vallen binnen een hogere milieucategorie dan categorie 3.1. Bedrijfsactiviteiten uit een hogere milieucategorie bieden echter niet de (planologische) mogelijkheid voor vestiging van een risicovolle inrichting. Binnen de geldende bestemming ‘Bedrijventerrein – 1’ zijn uitsluitend risicovolle inrichtingen toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘risicovolle inrichting’. Deze aanduiding is niet opgenomen binnen de locatie Zuidgang 2. De bestemming en de algemene regels bevatten daarnaast geen wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt om alsnog een risicovolle inrichting mogelijk te maken.

Planologische mogelijkheden - overig

Het bestemmingsplan biedt voor deze locatie de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen die vallen binnen een milieucategorie tot en met 4.1 en 4.2. Op basis van de hiervoor in paragraaf 4.2 beschouwde situatie is de conclusie dat er bij het bedrijfshotel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van de aanwezige bedrijven. De aanwezige bedrijven worden eveneens niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Voor eventuele nieuwe bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie is het relevant dat het bedrijfshotel wordt aangemerkt als een logiesgebouw. Omdat een logiesgebouw geen geur- en geluidgevoelig gebouw is, is een onderzoek en toetsing in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) niet van toepassing. Derhalve worden de planologische mogelijkheden van de omliggende gronden, als gevolg van het bedrijfshotel, niet ingeperkt.

Voor een beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie, geldt dat het aspect geluid separaat is beoordeeld, zie hierna onder paragraaf 4.3.

[4] Vergunning conform besluit burgemeester en wethouders gemeente Groenlo d.d. 12 januari 2004, kenmerk: 1046.

Ten aanzien van het aspect geur geldt dat gemeente Oost-Gelre geen eigen geurbeleid voor industriële bedrijven heeft. De provincie Gelderland heeft wel een eigen geurbeleid, dat is omschreven in de 'Beleidsregel geur voor milieubelastende activiteiten (niet-veehouderijen) Gelderland 2024'. Het geurbeleid richt zich uitsluitend op geurgevoelige gebouwen en kan derhalve niet als kader worden aangehouden.

De Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan laat bedrijfsactiviteiten toe die meer geur veroorzaken dan een distributiecentrum. Gezien de aard van het gebouw en het buitenterrein (een truck-wasstraat, tankstation inpandige koel-/vriesruimte en 52 laaddocks), is het aannemelijk dat het gebouw voor logistieke activiteiten in gebruik blijft. Op deze wijze is het complex ook voor de verhuur aangeboden. Bedrijven zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten met een richtafstand voor geur, variërend van 100 tot en met 300 meter, zijn veelal bedrijven waarvan het niet aannemelijk is dat deze zich ter plaatse vestigen. Dit betreffen veelal grondgebonden veehouderijbedrijven, recycling-/afvalbedrijven waarvoor een groot oppervlak buitenterrein nodig is, zeehavenbedrijven en fabrieken. Voor dit type bedrijven is het aannemelijk dat investeringen die gedaan moeten worden aan het bestaande logistieke gebouw, niet toereikend zijn.

Volledigheidshalve is ook een beschouwing gegeven van de aspecten gevaar en stof. Voor het aspect gevaar geldt dat deze geborgd is in PGS regelgeving. De afstanden die voortkomen uit de PGS regelgeving zijn dermate bedrijfsspecifiek, waardoor er zonder concrete plannen geen inschatting is te maken van deze veiligheidsafstanden. Risicovolle inrichtingen zijn planologisch gezien niet toegestaan.

Voor het aspect stof geldt binnen de Nederlandse regelgeving dat dit wordt gezien als de depositie van (grof)stof en primair beschouwd wordt als een bron van hinder en niet als een risico voor de volksgezondheid. Waar fijnstof negatieve gezondheidseffecten kan veroorzaken, is dit voor grof stof niet het geval. De belangrijkste impact van grof stof is het ontstaan van overlast door neerslag op oppervlakken, zoals voertuigen, ramen en vensterbanken. Voor de beoordeling van grofstofdepositie zijn geen wettelijke grenswaarden vastgesteld. Het voormalige toetsingskader voor stofdepositie is in Nederland in 2007 komen te vervallen. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn regels opgenomen die bedrijven verplichten maatregelen te treffen om stofverspreiding te beperken en stofhinder buiten de inrichting te voorkomen. Wanneer een bedrijf deze voorgeschreven maatregelen correct en consequent toepast, wordt ervan uitgegaan dat het voldoet aan de eisen van het Bal. In dat geval worden de stofemissies voldoende beheerst en kan hinder als gevolg van stofdepositie in beginsel worden voorkomen.

4.3 Zuidgang 2 en Noordgang 14 – geluid

Voor de ontwikkeling van het bedrijfshotel is het aspect geluid separaat beoordeeld en gerapporteerd[5]. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op het geluidgezoneerde bedrijventerrein Den Sliem/Laarberg ligt. De geluidbelasting is bepaald op basis van het 'budget zonebeheermodel'. In dit model is uitgegaan van de maximaal planologische invulling. Het geluid op de nieuwe logiesfunctie is maximaal 73 dB-Lden vanwege het gezoneerde bedrijventerrein Den Sliem/Laarberg. Ter indicatie: vanwege gezoneerde industrieterreinen gelden er alleen eisen op nieuwe permanente woningen buiten het gezoneerde industrieterrein, en niet er binnen.

[5] Bedrijfshotel Laarberg in Groenlo, Akoestisch onderzoek geluid door wegen en industrieterrein, kenmerk: 2500192.3400.r01 d.d. 8 juli 2026.

Uit een afweging van mogelijke maatregelen blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen in deze situatie niet reëel zijn. Om toch een aanvaardbaar leefklimaat te realiseren, kan het logiesgebouw nog wel voldoende goed geïsoleerd worden (ontvanger maatregelen). Te denken valt aan zwaardere beglazing, geluidgedempte of mechanische ventilatie en paneelisolatie.

Om een aanvaardbaar leefklimaat binnen de verblijfsruimten van de logiesgebouwen te realiseren, waarvoor geen harde eisen gelden, wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de geluideisen zoals deze gelden voor ‘bestaande saneringswoningen’ of ‘tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (maximaal 10 jaar)’. Deze eisen zijn 10 dB lager dan voor ‘permanente nieuwe geluidgevoelige gebouwen’ en komt overeen met een binnenwaarde van 43 dB-Lden. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 30 dB moet bedragen. Voor slaapkamers in de logiesgebouwen geldt dat dit realiseerbaar moet zijn met moderne bouwmaterialen (zwaardere dubbele beglazing dan standaard, WTW-ventilatie voorzieningen, goede kier- en naaddichtingen). Het is aan de gemeente om uiteindelijk te beslissen of men de hoge geluidniveaus op de gevel van de logiesgebouwen acceptabel vindt, en tevens wat zij acceptabel vindt voor het bijbehorend binnenniveau. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eisen zijn voor geluid op de gevels van, of binnenin logiesgebouwen.

5 CONCLUSIE

Voor het realiseren van een bedrijfshotel met huisvesting voor arbeidsmigranten tussen de wegen Batterij en Bolwerk in Groenlo, dient te worden aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Een bedrijfshotel wordt aangemerkt als een logiesfunctie en daarmee is het geen geur- en geluidgevoelig gebouw.

Voor het beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het uitgangspunt dat sprake is van een zogenaamd “industrieel” gebied. De richtafstanden zijn op basis hiervan met twee afstandstappen verlaagd ten opzichte van de in bijlage 1 van de VNG-handreiking opgenomen richtafstanden.

Op basis van de inwaartse milieuzonering blijkt dat de VNG-richtafstanden ten aanzien van de functies aan de Zuidgang 2 (gevaar en geluid) en de Noordgang 14 (geluid) over het plangebied reiken. Van de overige aanwezige bedrijven wordt geen hinder verwacht en daarnaast worden deze bedrijven niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

5.1 Beoordeling locatie Zuidgang 2

Gevaar

Op basis van het Portaal Atlas Veiligheid (PAV) zijn op de locatie Zuidgang 2 geen plaatsgebonden risicocontouren of aandachtsgebieden weergegeven. De aanwezige opslagtanks zijn eveneens niet weergegeven als risicobron. Dit houdt in dat de gevaren zeer lokaal van aard zullen zijn. Dit zou ook gelden voor eventuele toekomstige bedrijven die de locatie als distributiecentrum willen exploiteren. Vanuit de feitelijk situatie wordt er derhalve ter plaatse van het bedrijfshotel geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Het bestemmingsplan biedt voor de locatie Zuidgang 2 de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen die vallen binnen een hogere milieucategorie dan categorie 3.1. Bedrijfsactiviteiten. Dit biedt echter niet de (planologische) mogelijkheid voor de vestiging van een risicovolle inrichting. Binnen de geldende bestemming ‘Bedrijventerrein – 1’ zijn uitsluitend risicovolle inrichtingen toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘risicovolle inrichting’. Deze aanduiding is niet opgenomen binnen de locatie Zuidgang 2. De bestemming en de algemene regels bevatten daarnaast geen wijzigingsbevoegdheid, die het mogelijk maakt om alsnog een risicovolle inrichting mogelijk te maken.

Planologische mogelijkheden - overig

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen die vallen binnen een milieucategorie tot en met 4.1 en 4.2. Op basis van de hiervoor beschouwde situatie is de conclusie dat er bij het bedrijfshotel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van de aanwezige bedrijven. De aanwezige bedrijven worden eveneens niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Voor eventuele nieuwe bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie, is het relevant dat het bedrijfshotel wordt aangemerkt als een logiesgebouw. Omdat een logiesgebouw geen geur- en geluidgevoelig gebouw is, is een onderzoek en toetsing in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) niet van toepassing. Derhalve worden de planologische mogelijkheden van de omliggende gronden, als gevolg van het bedrijfshotel, niet ingeperkt.

Voor het beoordelen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie, geldt dat er vanuit de aspecten gevaar en stof het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat realistisch is. Ten aanzien van het aspect geur is het, gezien de locatiespecifieke omstandigheden van het gebouw en het buitenterrein, aannemelijk dat het gebouw niet voor andere doeleinden als logistieke doeleinden gebruikt gaat worden. Voor andere type bedrijven is het aannemelijk dat investeringen die gedaan moeten worden aan het bestaande logistieke gebouw, niet toereikend zijn. Het is aan de gemeente om uiteindelijk te beslissen of men de locatie aanvaardbaar vindt voor het realiseren van een logiesgebouw. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eisen zijn voor geur op de gevels van, of binnenin logiesgebouwen.

5.2 Beoordeling locaties Zuidgang 2 en Noordgang 14 – geluid

Voor de ontwikkeling van het bedrijfshotel is het aspect geluid separaat beoordeeld en gerapporteerd. Om een aanvaardbaar leefklimaat binnen de verblijfsruimten van de logiesgebouwen te realiseren, waarvoor geen harde eisen gelden, wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de geluideisen zoals deze gelden voor ‘bestaande saneringswoningen’ of ‘tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (maximaal 10 jaar)’. Deze eisen zijn 10 dB lager dan voor ‘permanente nieuwe geluidgevoelige gebouwen’ en komt overeen met een binnenwaarde van 43 dB-Lden. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 30 dB moet bedragen. Voor slaapkamers in de logiesgebouwen geldt dat dit realiseerbaar moet zijn met moderne bouwmaterialen (zwaardere dubbele beglazing dan standaard, WTW-ventilatie voorzieningen, goede kier- en naaddichtingen). Het is aan de gemeente om uiteindelijk te beslissen of men de hoge geluidniveaus op de gevel van de logiesgebouwen acceptabel vindt, en tevens wat zij acceptabel vindt voor het bijbehorend binnenniveau. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen wettelijke eisen zijn voor geluid op de gevels van, of binnenin logiesgebouwen.

SPAWNP
INGENIEURS

Klinkenbergerweg 30a | 6711 MK EDE | 0318 614 383
Vrijlandstraat 33-c | 4337 EA MIDDELBURG | 0118 227 466
Ceresstraat 13 | 4811 CA BREDA | 076 303 00 17