SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 2500192.4000.r01

Bedrijfshotel Laarberg in Groenlo
Verdiepingsonderzoek milieuzonering

SPAWNP
INGENIEURS

Rapport 2500192.4000.r01

Bedrijfshotel Laarberg in Groenlo
Verdiepingsonderzoek milieuzonering

Datum	:	7 januari 2026
Opdrachtgever	:	Kubiek Ruimtelijke Plannen
Behandeld door	:	De heer S. Pouwelse MSc
Adviseur	:	De heer ing. M. de Witte
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

BOUW - MILIEU - RUIMTE
DENKKRACHT IN

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 5
3.1 Inleiding 5
3.2 Uitgangspunten 6
3.3 Inwaartse zonering 7
3.4 Uitwaartse zonering 7

4 RESULTATEN INWAARSTE ZONERING 7
4.1 Verdiepingsonderzoek 8
4.2 Conclusie 10

5 CONCLUSIE 11

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 kwaliteitsmanagementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO 9001:2015.

1 INLEIDING

Voor het realiseren van een bedrijfshotel met huisvesting voor arbeidsmigranten, dient te worden aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Aanleiding is de ruimtelijke procedure, die nodig is voor het realiseren van het bedrijfshotel voor arbeidsmigranten.

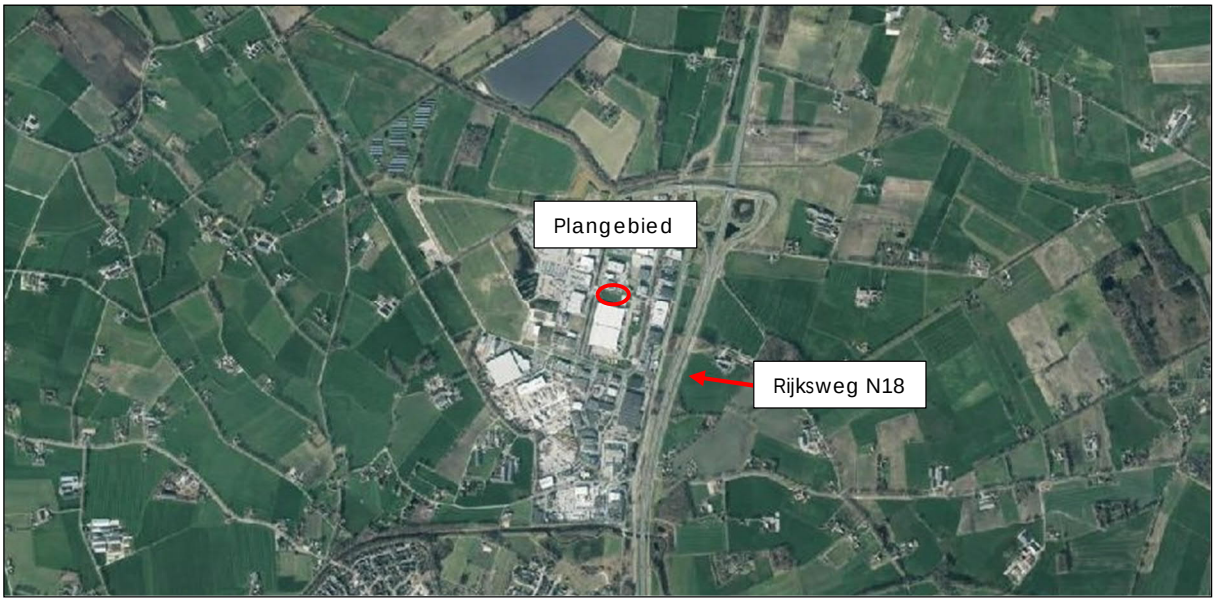
Dit onderzoek heeft als doel om vast te stellen of er vanuit de milieubelastende functies mogelijk hinder ontstaat naar de te realiseren milieugevoelige functie. In lijn met het advies van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) van 24 december 2024, gaat dit onderzoek uit van de systematiek uit de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering”, editie 2009. De publicatie geeft afstanden voor de milieuthema’s geur, stof, geluid en gevaar. 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.

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.

Afbeelding 1: Situering plangebied



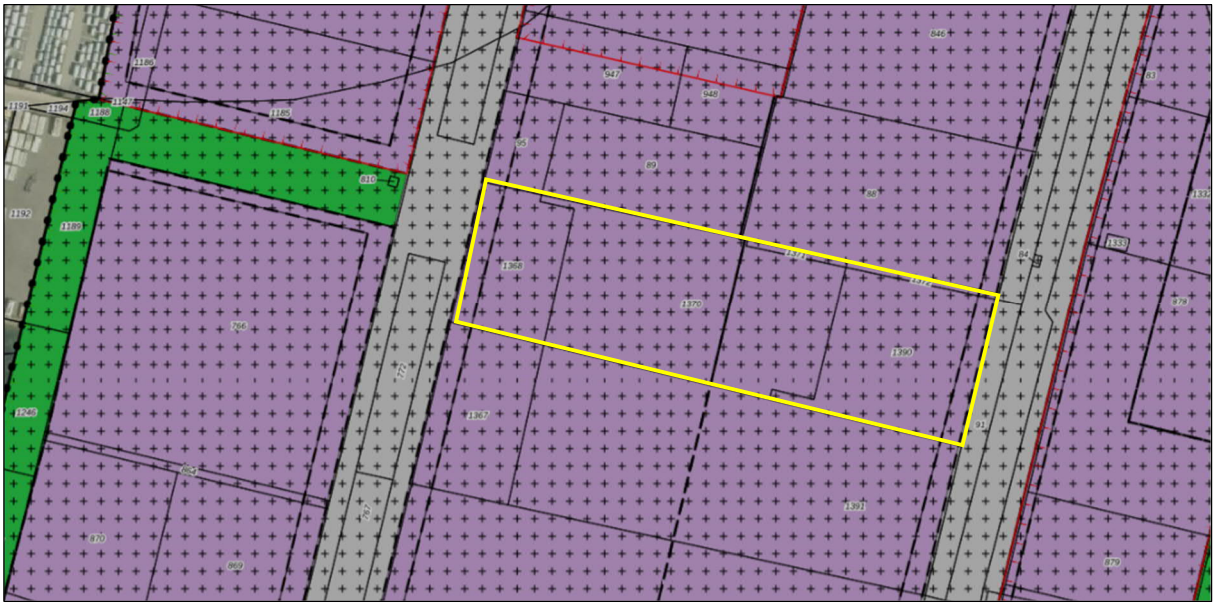
Afbeelding 2: Begrenzing plangebied (geel gearceerd)



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 tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten. In afbeelding 4 is het voorgestelde plan weergegeven, met het bedrijfshotel rood omlijnd.

Afbeelding 4: Het voorgestelde plan



3 ONDERZOEKSMETHODE

3.1 Inleiding

Het onderzoek hanteert de richtafstanden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009. Deze handreiking geeft afstanden voor de milieuthema's geur, stof, geluid en gevaar 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;
- stedenbouwkundige verkenning d.d. 27 november 2024;
- adviesbrief Omgevingsdienst Acherhoek (hierna ODA) d.d. 24 december 2024.

Uit de informatie blijkt dat het voorgestelde plan met een tijdelijke functie niet voorziet in een milieugevoelige functie, het bedrijfshotel. Voor het beoordelen van de milieuhinder is het uitgangspunt dat sprake is van een zogenaamd “gemengd gebied”. In de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009 staat dit omschreven als 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, eveneens als gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen”.

Uit de adviesbrief van de ODA blijkt dat kan worden uitgegaan van een gemengd gebied: In de directe omgeving van het beoogde bedrijfshotel bevinden zich diverse bedrijven waaronder een metaalelektrobedrijf, benzinestation en distributiecentrum. Als gevolg van de aanwezige bedrijvigheid zal er veel activiteit van logistiek zijn (o.a. aan-/afvoer vracht) en tevens o.a. geluidproductie als gevolg van de bedrijfsactiviteiten. Op grond van dit alles is het te verdedigen dat er sprake is van een ‘gemengd gebied’.

De richtafstanden zijn daarom met een afstandstap verlaagd ten opzichte van de in bijlage 1 van de VNG-handreiking opgenomen richtafstanden. In tabel 1 zijn de richtafstanden per gebiedstype weergegeven.

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

Milieucategorie	Richtafstand ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’	Richtafstand ‘gemengd gebied’
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
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

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 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

De milieubelastende functies in de omgeving die mogelijk hinder kunnen geven aan de functies binnen het plan zijn geïnventariseerd. Hiervoor is aangesloten bij de adviesbrief van de ODA. In onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven.

Tabel 2: Resultaten van de inwaartse milieuzonering

Adres	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Werkelijke afstand (m)
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	10	0	30	50	Ca. 5
Batterij 6	Verhuurbedrijf – machines/werktuigen SBI-773	10	0	30	10	Ca. 110
Bolwerk 7	Verhuurbedrijf – machines/werktuigen SBI-773	10	0	30	10	Ca. 48
Bolwerk 9	Houtzagerij (dakbedekkingsmateriaal) SBI-16101	0	50	50	50	Ca. 81
Batterij 14	Timmerwerkfabriek SBI-162.0	0	30	50	0	Ca. 143
Bolwerk 6	Metaalbewerkingsbedrijf SBI-2562.1	10	30	50	30	101
Bolwerk 3	Fabrikant; verwerking ruwe plantaardige/dierlijke vetten en olien	100	30	100	30	140
Noordgang 14	(Opslag)tankbouwbedrijf; b.o. 2.000 m² SBI-2529	50	100	300	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. Zoals vermeld in paragraaf 3.1. zijn de richtafstanden gebaseerd op een gemiddeld bedrijf. Hierna is basis van een inventarisatie van de werkelijke activiteiten de te verwachten milieubelasting nader in beeld gebracht.

4.1 Verdiepingsonderzoek

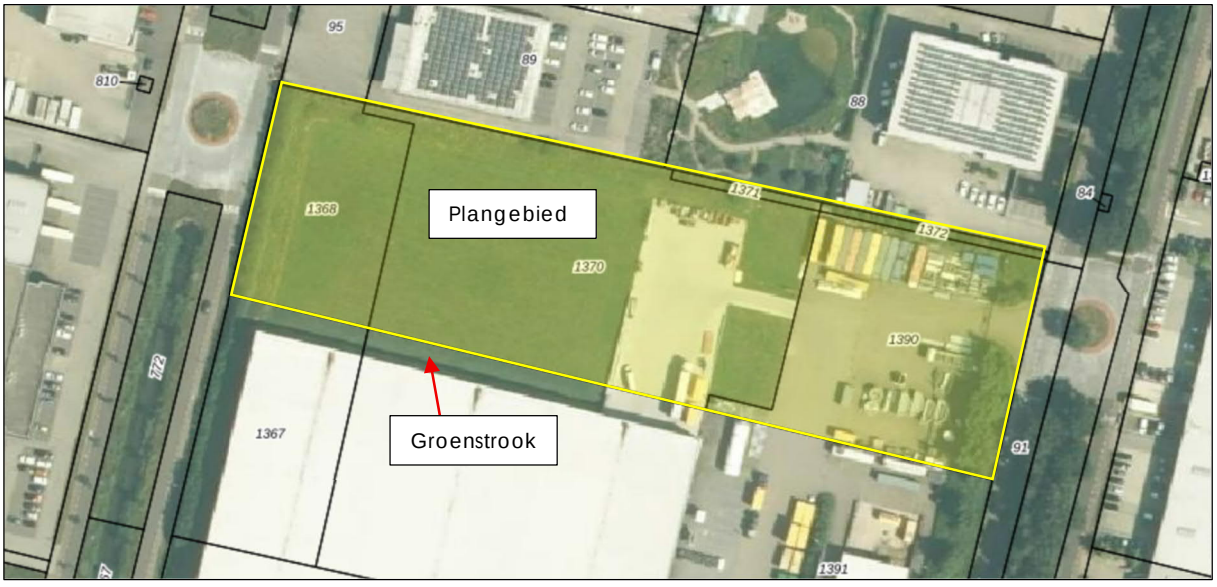
Zuidgang 2

Op basis van vergunningen en een inventarisatie middels luchtfoto's, blijkt dat het gebouw aan de Zuidgang 2 ingericht en ontworpen is als distributiecentrum. Distributiecentra zijn in de lijst met bedrijfsactiviteiten van de VNG opgenomen als een bedrijf met activiteiten in milieucategorie 3.1. Bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1 zijn op basis van het geldende bestemmingsplan de laagst toegestane categorie op deze locatie. Voor een inventarisatie van de werkelijke bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de aan het bedrijf verleende vergunning. In de volgende alinea's is voor de aspecten geur, gevaar en geluid de feitelijke situatie beoordeeld. De richtafstanden van deze hinderaspecten reiken over het plangebied.

Geur

De richtafstand voor geur is 10 meter. De gemeten afstand van perceelsgrens tot de gevel van het bedrijfshotel bedraagt circa 5 meter. Het distributiecentrum 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 distributiecentrum 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 5. Met 13 meter wordt in het plangebied voldaan aan de richtafstand voor geur. Verder is bij een distributiecentrum weinig geurhinder te verwachten, gezien het geen productielocatie betreft. Het aspect geur wordt hierdoor verder niet relevant geacht.

Afbeelding 5: Groenstrook en grens plangebied



Gevaar
De richtafstand voor gevaar bij distributiecentra bedraagt bij een gemiddeld bedrijf 50 meter. In werkelijkheid is tussen de zijwand van het distributiecentrum en de gevel van het beoogde bedrijfshotel sprake van 13 meter afstand, zoals benoemd in de voorgaande alinea. Hierdoor wordt in beginsel niet voldaan aan de richtafstand voor gevaar.

In de vergunning uit 2004 is vermeld dat sprake is van de opslag van enkele drukhouders, acetyleen en zuurstof. Er is sprake van vier flessen van slechts 40 liter per stuk, wat mogelijke gevaren dermate beperkt dat dit niet tot hinder kan leiden buiten het distributiecentrum. Naast de drukhouders worden enkele milieugevaarlijke stoffen opgeslagen. Voorbeelden hiervan zijn smeeroliën en koelvloeistoffen met hoeveelheden van maximaal 1.000 liter. Door de beperkte hoeveelheid is hier eveneens geen sprake van mogelijke hinder tot buiten de bestaande bebouwing.

Passend bij distributiecentra is ter plekke ook sprake van ondergrondse en bovengrondse tanks met dieselolie, 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 ter plaatse van het distributiecentrum 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. Hierdoor is het aspect gevaar in werkelijkheid niet relevant voor het plangebied.

Geluid
In de volgende paragraaf is het aspect geluid beoordeeld.

<u>Noordgang 14</u>

Ten opzichte van de Noordgang 14 geldt dat alleen de richtafstand voor het hinderaspect geluid over het plangebied reikt. Het beoogde bedrijfshotel wordt aangemerkt als een logiesgebouw, en betreft daarmee geen geluidgevoelig gebouw. Een onderzoek en toetsing in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving is om die reden niet van toepassing. Desondanks is op aangeven van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) wel een beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid nodig. Om die reden is ten aanzien van het aspect geluid een nader onderzoek uitgevoerd dat gericht is geweest op het gehele geluidgezoneerde bedrijventerrein[1]. Ook het geluid afkomstig van gemeentewegen en de rijksweg N18 zijn in het akoestisch onderzoek onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat het geluid vanwege het gezoneerde bedrijventerrein Den Sliem/Laarberg op het beoogde bedrijfshotel (logiesfunctie), maximaal 61 dB-Lden bedraagt. Ter indicatie: vanwege gezoneerde industrieterreinen gelden er alleen eisen op nieuwe permanente woningen buiten het gezoneerde industrieterrein, en niet er binnen.

[1] 2500192.3400.r01 ‘Realisatie bedrijfshotel Laarberg in Groenlo Akoestisch onderzoek omgevingsplan Geluid door wegen en industrieterrein’ – SPA WNP ingenieurs d.d. 20 juni 2025.

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 beoogde bedrijfshotel nog wel voldoende goed geïsoleerd worden (ontvanger maatregelen). Te denken valt aan zwaardere beglazing, geluidgedempte of mechanische ventilatie en isolatiepanelen. Hierbij moet worden uitgegaan van een gezamenlijk geluid van maximaal 65 dB. Om een aanvaardbaar leefklimaat binnen de verblijfsruimten van de logiesgebouwen te realiseren, kan aangesloten worden bij de geluideisen:

- van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals deze gelden voor nieuwe permanente woningen. Dit komt overeen met een binnenwaarde van 33 dB-L_{den}. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 29 dB moet bedragen. Dit leidt er toe dat de logiesgebouwen voorzien moeten worden van zeer zware geluidwerende voorzieningen (zeer zware beglazing, gevels, suskasten et cetera);

- 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-L_{den}. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de gevels minimaal 20 dB (de ondergrens) moet bedragen. Voor slaapkamers in de logiesgebouwen geldt dan, dat normaliter met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen die voldoet aan een geluideis van $Rq;a \geq 0$ dB) hieraan voldaan kan worden.

Ter beoordeling van de aanvaardbaarheid van het geluid is het gecumuleerde geluid bepaald. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen wat aanvaardbaar is Het gecumuleerde geluid bedraagt maximaal 65 dB. Ter vergelijking: dit is ruim lager dan de grenswaarde van 70 dB-L_{den}, zoals deze geldt op permanente woningen vanwege alleen gemeentewegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat het geluid op de gevels aanvaardbaar is voor een logiesgebouw.

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.

4.2 Conclusie

Op basis van de inwaartse milieuzonering blijkt dat het huidige gebruik van de milieubelastende bestemmingen in de omgeving, met inachtneming van het akoestisch onderzoek, geen hinder geven aan de voorgestelde functie in het plangebied.

5 CONCLUSIE

Voor het realiseren van een bedrijfshotel met huisvesting voor arbeidsmigranten, dient te worden aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Aanleiding is de ruimtelijke procedure, die nodig is voor het realiseren van het bedrijfshotel voor arbeidsmigranten.

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van een zogenaamd ‘gemengd gebied’. De richtafstanden voor milieubelastende bestemmingen uit de VNG-bundel “Bedrijven en Milieuzonering “(2009) zijn om die reden met een afstandstap verlaagd.

Op basis van een inventarisatie ter plaatse, een analyse van de milieudocumentatie en de resultaten van het akoestisch onderzoek, kan worden vastgesteld dat de realisatie van het bedrijfshotel, met inachtneming van de conclusies uit het akoestisch onderzoek, voor de locatie mogelijk is. Overige bestaande bedrijven worden door de realisatie van het initiatief niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Op basis van dit onderzoek blijkt dat binnen het plan en de omgeving sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

SPA WNP ingenieurs

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

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