MILIEUZONERING DE KEMMER

WOP gebiedsontwikkeling

10 juni 2026

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	10 juni 2026
KENMERK	20260233/268371/
PROJECT	WOP Gebiedsontwikkeling De Kemmer
PROJECTLEIDER	[redacted]
OPDRACHTGEVER	Gemeente Oirschot
PROJECTNUMMER	20260233
AUTEUR	[redacted]
STATUS	[redacted]



DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

Inhoud **4**

1. Inleiding **5**

2. Toetsingskader **5**

2.1 Handreiking Activiteiten en milieuzonering 5

2.2 Publicatie Bedrijven en milieuzonering 6

3. Inventarisatie **7**

4. Nadere onderbouwing **10**

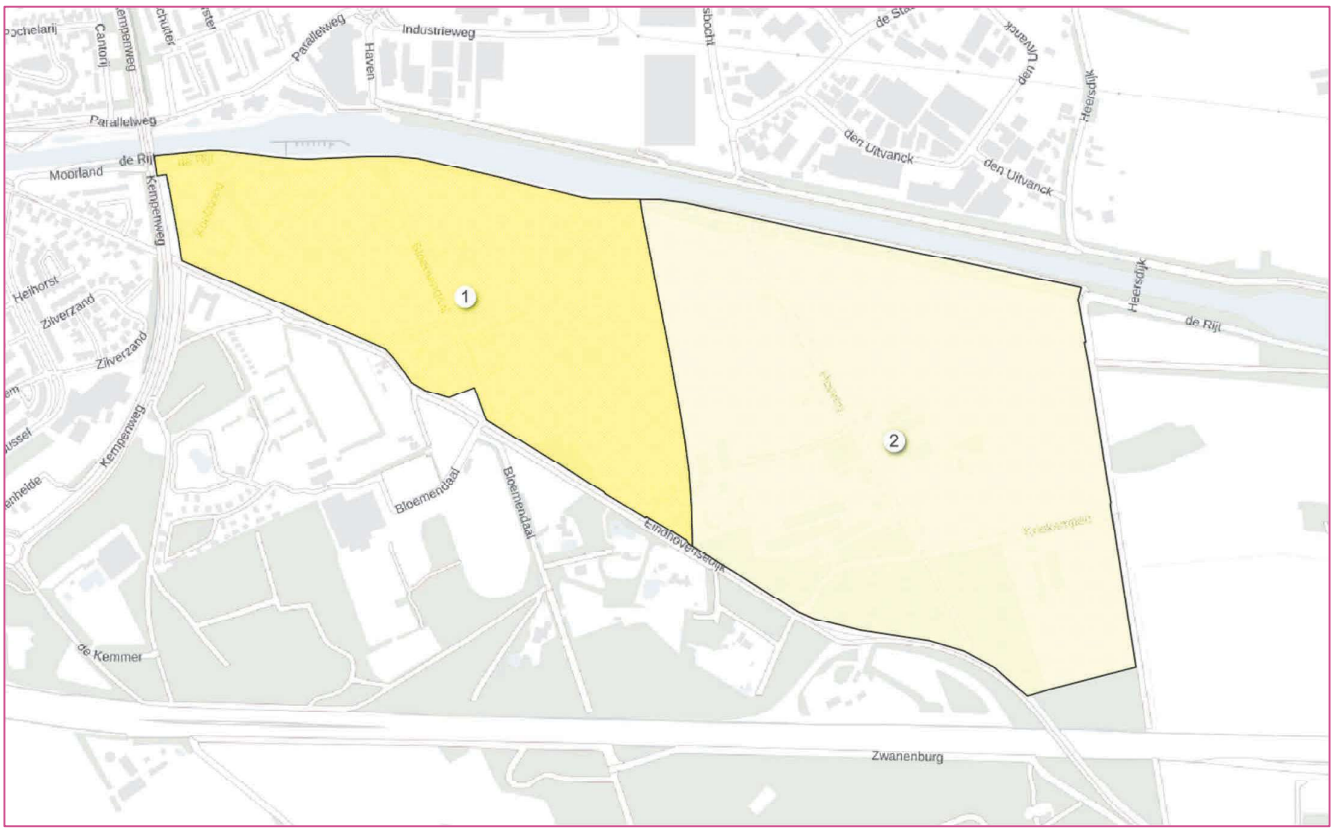
4.1 Geluid 10

4.2 Geur 12

5. Conclusie **14**

1. INLEIDING

Het gebied ten zuidoosten van de kern Oirschot is aangewezen als potentiële locatie voor woningbouw[1]. Het plangebied wordt begrensd door de Kempenweg, Eindhovensedijk, De Kriekampen en het Wilhelminakanaal. Het gebied wordt in 2 fasen ontwikkeld, zoals weergegeven in figuur 1.1. Het westelijk deel (fase 1) biedt ruimte voor maximaal 500 woningen. Hiervoor is reeds een proefverkaveling beschikbaar. In het oostelijk deel worden in een later stadium maximaal 700 woningen voorzien. Omdat fase 1 al wordt ontwikkeld terwijl de activiteiten in fase 2 nog aanwezig zijn, zal hier in het kader van milieuzonering rekening mee worden gehouden.



Figuur 1.1 Locatie plangebied

Het plangebied is momenteel hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch gebruik. Rond het plangebied is sprake van een verscheidenheid aan functies en activiteiten. Deze activiteiten mogen geen belemmering vormen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Anderzijds is het evenmin wenselijk dat de bestaande activiteiten worden beperkt door de realisatie van de woningen. Daarom is een onderzoek naar milieuzonering uitgevoerd. Het onderzoek richt zich op de onderwerpen geluid en geur. Overige milieuthema's worden behandeld in de mer-beoordeling.

2. TOETSINGSKADER

2.1 Handreiking Activiteiten en milieuzonering

De omgevingswet schrijft voor dat moet worden gemotiveerd waarom er voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze motivering gaat verder dan het toetsen aan de standaard- en grenswaarden uit het Bkl. Zo stelt art. 5.59 Bkl dat in een omgevingsplan rekening wordt ge-

[1] Behalve woningen zijn ook zorggebouwen met bedgebied en onderwijsinstellingen gevoelige gebouwen. Waar wordt gesproken over 'woningen' worden ook deze gebouwen bedoeld.

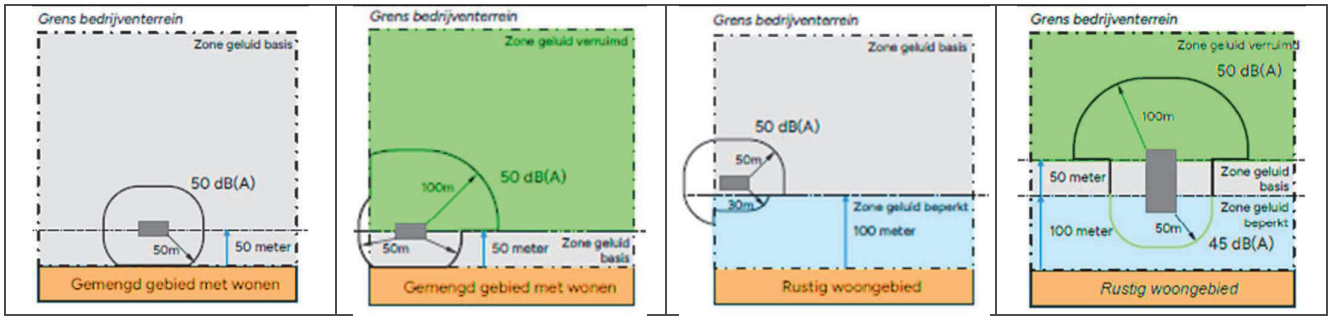
houden met het geluid door activiteiten (meervoud) op geluidgevoelige gebouwen, en art 5.92 Bkl stelt hetzelfde voor geur door activiteiten. De wetgeving geeft echter geen instructies over hoe dit moet worden geborgd en welke waarde als aanvaardbaar geldt.

Om richting te geven aan deze afweging heeft de VNG in 2024 de handreiking Activiteiten en milieuzonering gepubliceerd. De handreiking is vooral van toepassing op bedrijventerreinen en andere werkterreinen, en richt zich primair op geluids- en (industriële) geurhinder. Andere onderwerpen zoals luchtkwaliteit, geurhinder door veehouderijen, gevaar, licht en trillingen worden geacht voldoende te zijn gereguleerd in vigerende wetgeving.

De handreiking gaat uit van het vastleggen van drie verschillende zones waar dat van toepassing is: zone verruimd, zone basis en zone beperkt (alleen voor geluid). Onderliggende gedachte is dat door toepassing van zonering geen ongewenste gecumuleerde milieubelasting optreedt.

Elk bedrijventerrein wordt in beginsel aangemerkt als een zone basis. Voor activiteiten gelegen in deze zone geldt een standaard milieuruimte voor geluid en geur. Verder biedt de handreiking ruimte om activiteiten met meer emissie ook meer milieuruimte toe te kennen, mits de afstand tot woongebieden voldoende groot is. Gebieden waar volgens de oude systematiek (zie volgende paragraaf) inrichtingen vanaf milieucategorie 4.1 gevestigd zijn of kunnen worden, krijgen dan de aanduiding ‘zone verruimd’. Tot slot kan alleen voor het onderwerp geluid een zone geluid beperkt worden vastgelegd om extra bescherming te bieden aan een gebied dat wordt getypeerd als rustig woongebied.

Op basis van de locatie van de activiteiten wordt vervolgens voor elke activiteit afzonderlijk de beschikbare milieuruimte vastgesteld. Voor geluid bedraagt de basisruimte 50 dB(A) op 50 meter afstand tot de activiteit, of de grens van het woongebied als dit op kortere afstand is gelegen. Voor geur is dat een waarde van 0,5 ou_E/m^3 (98p) en 2,0 ou_E/m^3 (99,9p). In figuur 2.1 worden schematische voorbeelden gegeven van de werking van de systematiek voor het onderwerp geluid.



Figuur 2.1 Voorbeelden milieuzonering en gebruiksruimte geluid.

2.2 Publicatie Bedrijven en milieuzonering

Met het van kracht worden van de omgevingswet zijn alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In die bestemmingsplannen is veelvuldig gebruik gemaakt van de systematiek voor milieuzonering volgens het ‘paarse boekje’: de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Hoewel deze systematiek gebruik maakt van inmiddels verouderde uitgangspunten en is vervallen onder de omgevingswet[2], kan in de overgangstermijn naar de vaststelling van het gemeentelijk dekkend omgevingsplan wel gebruik worden gemaakt van onderdelen uit de publicatie ter onderbouwing van de ETFAL.

De publicatie hanteert een systematiek van milieucategorieën, gebiedstypering en richtafstanden. Hogere milieucategorieën kennen doorgaans meer milieurelevante emissie zoals geluid en geur, en krijgen daarom een grotere richtafstand toegekend. In tabel 2.1 zijn de richtafstanden gegeven voor inrichtingen tot en met milieucategorie 4.2.

[2] Onder de Wet ruimtelijke ordening was sprake van een strikte scheiding van het ruimtelijk spoor en het milieuspoor, terwijl deze onder de omgevingswet juist zijn verweven.

Wanneer nieuwe gevoelige functies worden geprojecteerd buiten die richtafstand, mag er redelijkerwijs van uit worden gegaan dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Wordt niet voldaan aan de richtafstand, dan is nader onderzoek nodig naar het woon- en leefklimaat door te toetsen aan richtwaarden voor de geluids- en geurbelasting.

Tabel 2.1 Richtafstand per milieucategorie, afhankelijk van de gebiedstypering.

milieucategorie	richtafstand rustig gebied [m]	richtafstand gemengd gebied [m]
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

De genoemde afstanden zijn generiek voor de onderwerpen geur, geluid, stof en gevaar. In dit rapport worden alleen de afstanden voor geluid en geur verder toegelicht. De publicatie kent ook een bijlage, waarin per bedrijfssoort specifieke afstanden zijn opgenomen. Waar mogelijk en/of nodig worden die afstanden gehanteerd.

Wanneer de richtafstand groter is dan de afstand tussen de activiteit en nieuwe woningen, schrijft de publicatie nader onderzoek voor. Daarin moet bijvoorbeeld voor geluid worden getoetst aan een richtwaarde van 45 dB(A). Dit impliceert dat de activiteit mag leiden tot een geluidsbelasting van 45 dB(A) ter plaatse van de richtafstand. De richtwaarde is 5 dB lager dan de standaardwaarde uit het Bkl, maar houdt geen rekening met cumulatie. Voor geurhinder geldt een richtwaarde van 0,5 ou_E/m^3 (98p) per activiteit ter plaatse van de richtafstand.

In deze systematiek wordt ervan uitgegaan dat voor de betreffende activiteiten geen maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld op grond waarvan een hogere waarde wordt toegestaan. Ook wordt geen rekening houden met de aanwezigheid van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein, waar activiteiten door kunnen worden beperkt.

3. INVENTARISATIE

In de eerste fase van het plan wordt het westelijk deel van circa 27 hectare ontwikkeld tot een woongebied met maximaal 500 woningen. Vervolgens wordt in de tweede fase het oostelijk deel van circa 43 hectare ontwikkeld tot een woongebied met maximaal 700 woningen. De ambitie is om dit gebied in te richten als een rustig woongebied.

In figuur 3.1 zijn de omliggende bestemmingsplannen weergegeven. De genummerde relevante activiteiten worden in en onder tabel 3.1 verder toegelicht. Uitgangspunt is dat er geen activiteiten aanwezig zijn die strijdig zijn met het vigerend planologisch kader.



Figuur 3.1 Locatie plangebied met omliggende activiteiten.

Tabel 3.1 Omliggende activiteiten.

nummer	omschrijving	richtafstand [m]
1	passantenhaven	50
2	bouwmarkt	30
3	bedrijventerrein Oirschot	tot 200
4	handelsbedrijf	10
5	zonnepark	50
6	motorcrossterrein	700
7	agrarisch, intensieve veehouderij uitgesloten	30
8	agrarisch, intensieve veehouderij toegestaan	200
9	sportvelden	50
10	recreatie	50
11	maatschappelijk: scouting	30

Van de activiteiten genoemd in tabel 3.1 zijn de bouwmarkt (2) en het handelsbedrijf (4) op voorhand aan te merken als niet relevant. De richtafstanden reiken niet tot het plangebied.

De jachthaven (1) ligt op korte afstand tot fase 1, binnen de richtafstand. In de bestaande situatie zijn echter ook wal woningen aanwezig binnen de richtafstand, direct ten zuiden van De Rijt en binnen het plangebied. Deze woningen zijn reeds beperkend voor de maximaal mogelijke activiteiten van de jachthaven. Daarom wordt geconcludeerd dat nieuwe woningen in fase 1 goed ruimtelijk inpasbaar zijn, en nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Ten oosten van het plangebied fase 2 is middels een omgevingsvergunning een zonnepark toegestaan (5). Formeel valt deze activiteit in milieucategorie 3.1. Er is hier echter geen sprake van geuremissie. Relevante geluidemissie is afkomstig van hoogspanningsonderdelen, die echter in het midden van het betreffend perceel zijn geplaatst. Aangezien de omgevingsvergunning planologisch leidend is voor het zonnepark, is dit op grond van bovenstaande niet relevant voor de ontwikkeling van gevoelige functies in het plangebied.

Ten zuiden van de rijksweg A58 is middels een functieaanduiding een motorcrossterrein toegestaan (6). Aangezien er geen wettelijke geluidszone is vastgesteld, zijn de activiteiten expliciet beperkt tot minder dan 8 uur per week. De richtafstand bedraagt 700 meter voor geluid en 100 meter voor geur. Aangezien het plan op meer dan 100 meter is gelegen, is geurhinder niet relevant met betrekking tot het plan.

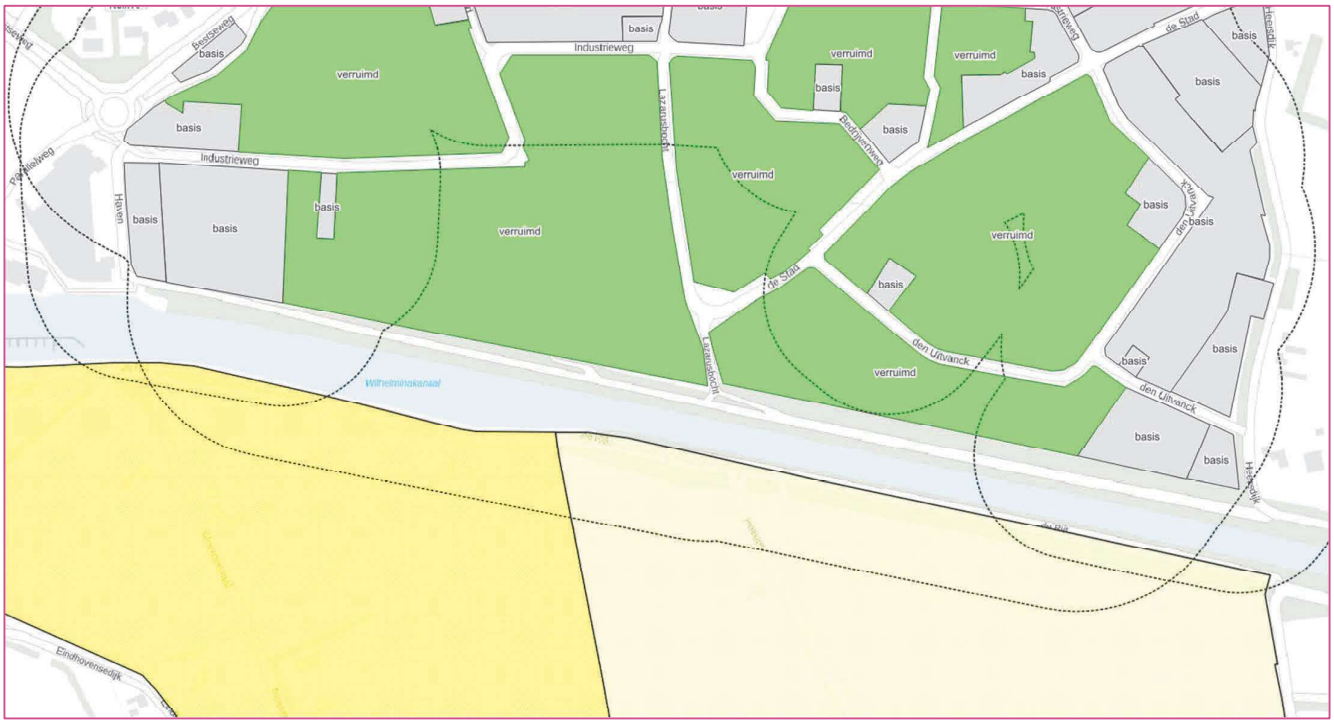
De agrarische activiteiten (7 en 8) zijn gelegen in het plangebied voor fase 2 en worden vanwege in de ontwikkeling van die fase beëindigd. Naar verwachting is dat pas na realisatie van fase 1, zodat de betreffende activiteiten wel relevant zijn voor de ontwikkeling van fase 1.

De overige activiteiten worden hieronder en in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

BEDRIJVENTERREIN OIRSCHOT (3)

De handreiking uit 2024 is onder andere specifiek bedoeld voor het omzetten van bestaande grootschalige bedrijventerreinen naar zonering in de geest van de omgevingswet. Daarom is de systematiek van de handreiking toegepast op dit bedrijventerrein. De percelen met bestemming Bedrijf – 3 zijn bestemd voor inrichtingen tot en met milieucategorie 4.1. Deze percelen worden getypeerd als zone verruimd. De overige bedrijfspercelen worden aangeduid als zone basis. Op het bedrijventerrein wordt geen zone geluid beperkt aangeduid, omdat hiermee de bestaande rechten van activiteiten worden ingeperkt.

Uitgaande van de realisatie van een nieuw rustig woongebied zal de zonering op basis van geluid maatgevend zijn. De afstand tussen het woongebied en de zone basis bedraagt volgens de handreiking minimaal 100 meter. De afstand tot de zone verruimd bedraagt in totaal minimaal 150 meter. Dit leidt tot de afstanden zoals weergeven in figuur 3.2 als stippellijn. Op basis van de vastgestelde zones kan voor elke activiteit afzonderlijk de beschikbare milieuruimte worden vastgesteld. Het valt in dit stadium buiten de reikwijdte van het onderzoek om die milieuruimte te achterhalen. Ook is niet onderzocht of op bepaalde activiteiten maatwerkvoorschriften van toepassing zijn.



Figuur 3.2 Milieuzonering bedrijventerrein Oirschot.

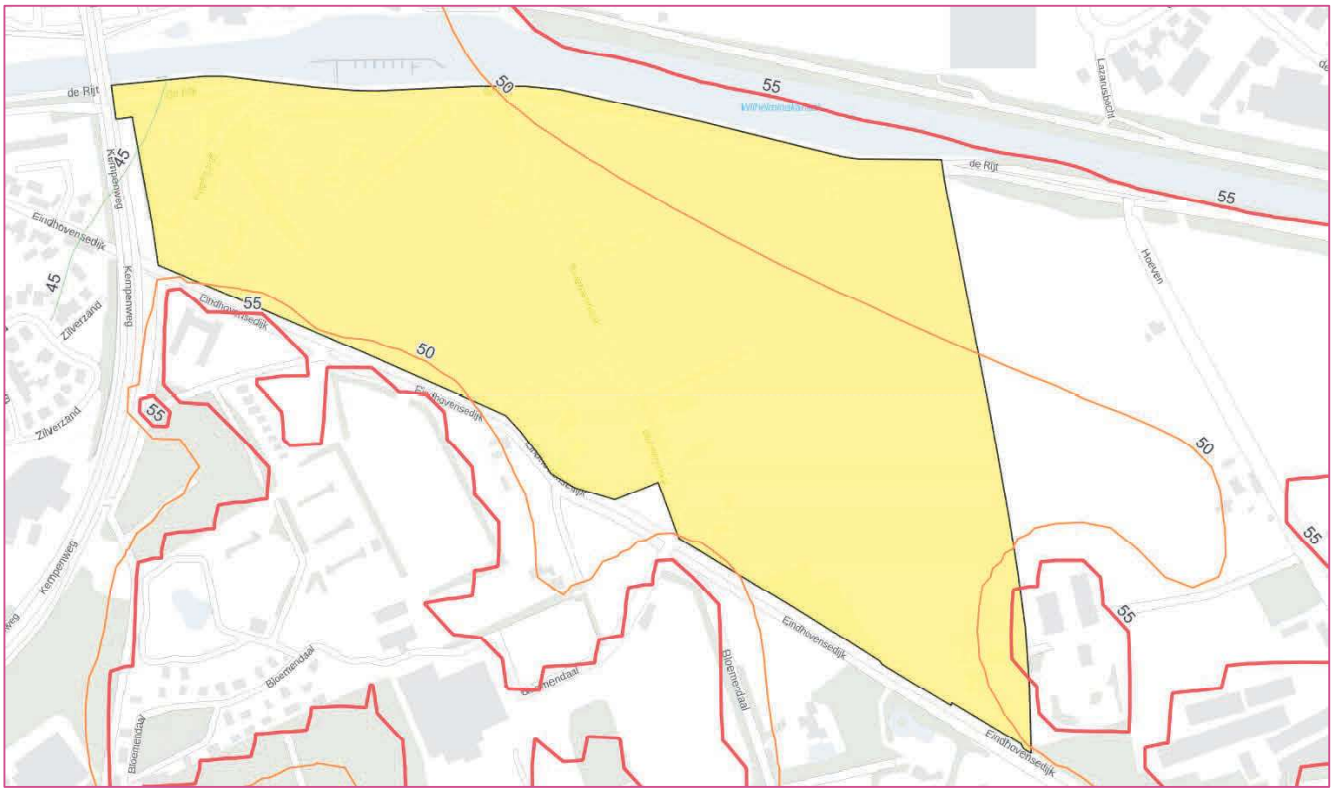
Langs de noordelijke grens, binnen de gestippelde lijnen uit figuur 3.2, kan in de basis geen rustig woongebied worden geprojecteerd. Afhankelijk van nader onderzoek naar de cumulatieve milieubelasting als gevolg van deze activiteiten in de representatief te achten maximaal mogelijke invulling van het bedrijventerrein kan deze waarde worden gemotiveerd als zijnde aanvaardbaar.

Het is wel mogelijk om het gebied binnen de lijnen te typeren als een gemengd woongebied, waarmee de betreffende woningen minder bescherming genieten dan woningen buiten de afstand. Uiteraard zijn de standaardwaarden uit het Bkl onverminderd van toepassing.

4. NADERE ONDERBOUWING

4.1 Geluid

Om een inschatting te kunnen geven van het gecumuleerde geluid in het plangebied is een indicatieve berekening gemaakt. Per relevante activiteit uit tabel 3.1 is een oppervlaktebron gemodelleerd. Het bronvermogen van die bron resulteert in de geluidsbelasting van 45 dB(A) ter plaatse van de richtafstand voor de bijbehorende activiteit. Vervolgens is het gecumuleerd geluid berekend, en (voor fase 1) weergegeven in figuur 4.1.



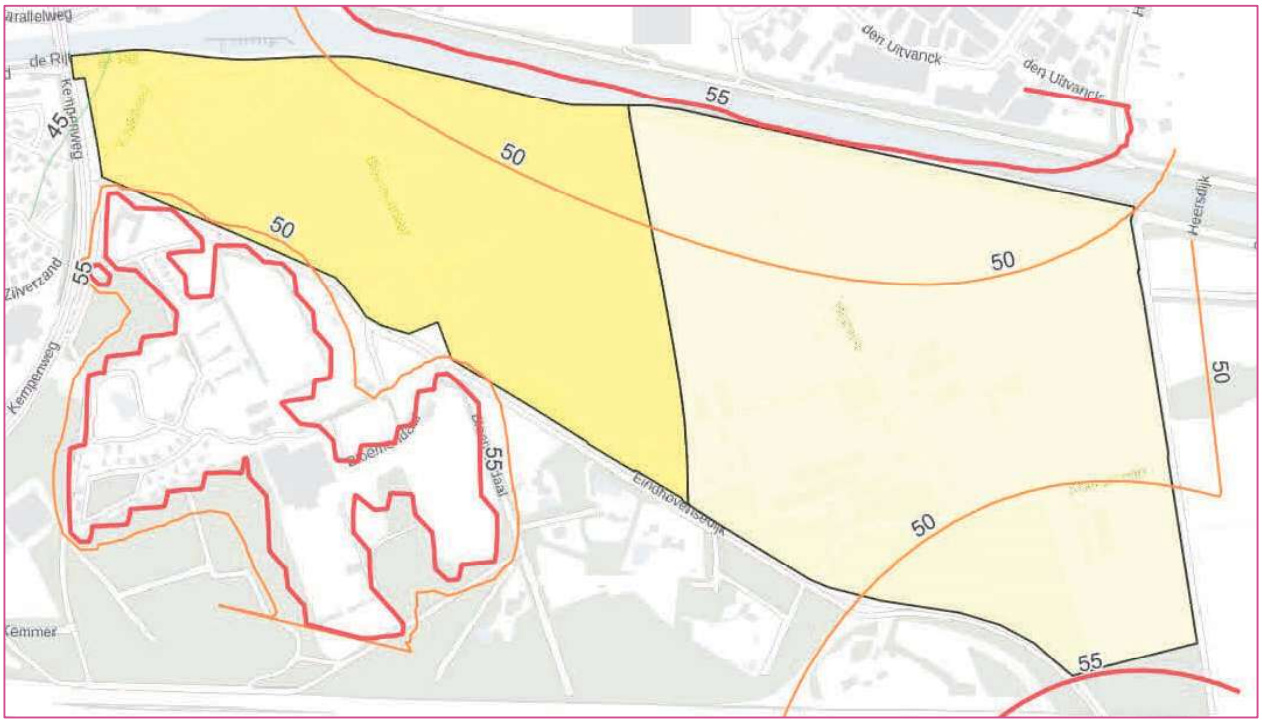
Figuur 4.1 Gecumuleerde geluidsbelasting (planologisch maximaal mogelijk) als gevolg van activiteiten in fase 1.

Uit de figuur volgt dat het noordelijk deel van fase 1 een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A) ondervindt, waarbij het geluid als gevolg van de activiteiten op het bedrijventerrein maatgevend is. NB voor het bepalen van het geluid als gevolg van het bedrijventerrein is (nog) geen gebruik gemaakt van de vast te stellen milieuruimte volgens de systematiek van de handreiking. Toch komen de resultaten tot op zekere hoogte overeen met de verwachtingen op basis van de nieuwe systematiek van zoneren.

Aan de zuidrand van het plangebied kan een waarde van net boven 50 dB(A) optreden, waarbij het geluid als gevolg van de maatschappelijke bestemming (scouting) en/of het vakantiepark een relevante bijdrage levert. Geadviseerd wordt om ook het geluid als gevolg van wegverkeer op de Eindhovensedijk in de afweging van het woon- en leefklimaat te betrekken. Dit onderzoek wordt op een later moment uitgevoerd.

De agrarische activiteiten aan de oostzijde van het plan kunnen aan die zijde (planologisch) leiden tot een geluidsbelasting van meer dan 50 dB(A). Geadviseerd wordt om woningen niet binnen de 55 dB(A)-contour te realiseren, en in het ontwerp van de betreffende woningen rekening te houden met de aanwezigheid van een geluidluwe zijde en/of buitenruimte.

In figuur 4.2 zijn de berekende contouren weergegeven voor de situatie na ontwikkeling van fase 2. In vergelijking met figuur 4.1 verandert het geluid in het plangebied voor fase 1 beperkt.



Figuur 4.2 Gecumuleerde geluidsbelasting (planologisch maximaal mogelijk) als gevolg van activiteiten in fase 2.

Voor de noordrand van fase 2 geldt dezelfde constatering als de noordrand van fase 1. Hier kan een waarde van meer dan 50 dB(A) optreden, waarbij het geluid als gevolg van activiteiten op het bedrijventerrein maatgevend is.

Volgens artikel 5.65 Bkl bedraagt de standaardwaarde voor geluid als gevolg van een activiteit 50 dB(A). Het is niet onredelijk om te stellen dat het geluid als gevolg van meerdere activiteiten hoger kan en mag zijn dan deze standaardwaarde. Wel wordt geadviseerd de grenswaarde uit artikel 5.66 met betrekking tot de binnenwaarde in acht te nemen, ook voor gecumuleerd geluid. Artikel 4.103 Bbl schrijft voor dat de geluidwering van een geluidgevoelig gebouw niet kleiner mag zijn dan de in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning vastgelegde waarde en 35 dB(A). Deze eis is een aanvulling op de basiseis uit artikel 4.102 Bbl, waarin te allen tijde een minimale geluidwering van 20 dB wordt geëist. Impliciet volgt hieruit dat bij een waarde van 55 dB(A) op de gevel altijd aan de eisen aan de binnenwaarde wordt voldaan. In figuur 4.1 en figuur 4.2 is de planologisch mogelijke waarde van 55 dB(A) weergegeven als rode lijn.

In de berekeningen is uitgegaan van overdracht in het vrije veld, waarin dus geen rekening is gehouden met de afschermende werking van gebouwen en andere relevante factoren in de overdracht. In de stedenbouwkundige invulling kan rekening worden gehouden met het afschermend effect van eerstelijns bebouwing, waardoor de kwaliteit ter plaatse van achterliggende gebouwen wordt verbeterd.

4.2 Geur

Omdat met betrekking tot geurhinder geen zone beperkt wordt vastgesteld voor bedrijventerrein Oirschot, is hier de minimale zone geur basis van toepassing, op een afstand van ten minste 50 meter tot een woongebied. Het gehele plangebied ligt op grotere afstand. Daarom wordt geconcludeerd dat geurhinder in relatie tot het bedrijventerrein niet relevant is, ervan uitgaande dat er voor activiteiten op het bedrijventerrein geen maatwerkvoorschriften van kracht zijn op basis waarvan een hogere geuremissie mogelijk is.

Overige activiteiten buiten het bedrijventerrein zijn niet relevant in relatie tot geurhinder en/of liggen op voldoende afstand tot het plangebied. Uitzondering zijn de agrarische bestemmingen (7 en 8) in het plangebied van fase 2. In figuur 4.3 zijn de richtafstanden van deze activiteiten in relatie tot fase 1 van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.3 Richtafstanden agrarische activiteiten in relatie tot geurhinder.

In de uiterste zuidoosthoek van fase 1 wordt verwacht dat geurhinder kan optreden als gevolg van agrarische activiteiten, totdat deze zijn beëindigd ten behoeve van de ontwikkeling van fase 2.

In het kader van een eerdere verkenning naar ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied is een onderzoek naar geurhinder van veehouderijen uitgevoerd[3]. Aan de Hoeven 7 (nr. 8 in figuur 3.1) is een veehouderij gevestigd. Buiten de bebouwde kom dient een afstand van 50 meter tot de dierverblijven te worden gehanteerd. De betreffende verblijven zijn op meer dan 50 meter afstand tot het plangebied fase 1 gelegen en zijn geen beperking voor de realisatie van woningen in die fase.

De achtergrondgeurbelasting volgt uit de GGD-kaarten[4], zie figuur 4.4. Het plangebied fase 1 is hier zwart omkaderd. Uit de kaart bedraagt de geurbelasting 0 tot circa 10 OU/m³. Het woon- en leefklimaat is te typeren als goed tot redelijk. De grens van het gebied met de aanduiding ‘redelijk’ ligt binnen de eerder geprojecteerde richtafstand. Geadviseerd wordt geen gevoelige gebouwen te realiseren binnen deze afstanden.

[3] Quickscan agrarische geurhinder; rapport 20250515-WAN023-RAP-AGG-QS versie 3.0 d.d. 15 mei 2025; Kragten.
[4] brabantscan.nl



Figuur 4.4 Achtergrondbelasting geur Hoeven 7.

5. CONCLUSIE

Aan de randen van het plangebied zijn activiteiten mogelijk en/of aanwezig die een nadelig effect op het woon- en leefklimaat kunnen hebben. Geadviseerd wordt om voldoende afstand tot deze activiteiten te houden in de stedenbouwkundige invulling. Kan deze afstand niet worden bewaard, dan moet worden onderbouwd waarom alsnog sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook de agrarische functies in het plangebied voor fase 2 spelen een rol bij de invulling van fase 1.