

# Milieuzonering in relatie tot woningbouw op de locatie Plein – Spoorlaan, Schijndel

memonummer	NOT02-0252425-02A
datum	17 november 2015
bijlagen	- Akoestische beschouwing c.q. onderbouwing in het kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 1 oktober 2015 - Akoestische beschouwing c.q. onderbouwing in het kader van milieuzonering – Nader onderzoek geluidluwe gevel, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 9 november 2015

## 1 Aanleiding

Namens verschillende bedrijven die zijn gevestigd op de percelen Spoorlaan 8 en Spoorlaan 10-60 is een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Plein – Spoorlaan'. Het bestemmingsplan 'Plein – Spoorlaan' maakt woningbouw mogelijk op de gronden tegenover de bedrijfspercelen aan de Spoorlaan. Reclamanten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft de aspecten milieuzonering en akoestiek/industrielawaai op onzorgvuldige en onjuiste wijze tot stand is gekomen en hebben een second opinion laten uitvoeren, waarin is aangegeven op welke aspecten de motivering onjuist is. De vrees bestaat dat de nieuwe ontwikkeling een beperking geeft van de gebruiksmogelijkheden voor de bedrijven aan de Spoorlaan en dat ter plaatse van de nieuwe woningen geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In de zienswijze is het volgende aangegeven:

- Er is ten onrechte uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De ruimtelijke ontwikkeling voorziet uitsluitend in woningbouw, er is geen sprake van functiemenging en er is geen sprake van drukke verkeerswegen. Er had daarom moeten worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.
- Het akoestisch onderzoek is ondeugdelijk, omdat is uitgegaan van een toetsingskader voor 'gemengd gebied' in plaats van 'rustige woonwijk', het akoestisch model sterk is vereenvoudigd (en daardoor geen beeld geeft van een 'representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden'), de maximale geluidniveaus onjuist in beeld zijn gebracht en de akoestische gevolgen vanwege de verkeersaantrekkende werking niet zijn onderzocht. De grenswaarden van het Activiteitenbesluit en de richtwaarden die gelden op grond van de VNG-brochure ter plaatse van de nieuwe woningen zullen worden overschreden.
- Het onderzoek richt zich alleen op het aspect geluid, niet op de onderdelen geur, stof en gevaar. Op grond van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' kunnen zich op de percelen Spoorlaan 10-60 ook bedrijven vestigen waarbij stof, geur en/of gevaar een relevante milieubelasting geven.

Naar aanleiding van de zienswijze is in deze notitie de relatie tussen de nieuwe woningen en de bedrijvigheid aan de zuidzijde van de Spoorlaan opnieuw beschouwd. Rekening houdend met de bezwaren van reclamanten is de keuze voor het omgevingstype nader gemotiveerd en zijn de aspecten geur, stof en gevaar beschouwd. Daarnaast is een aanvullende akoestische onderbouwing gegeven, die is gebaseerd op nieuw akoestisch onderzoek waarin een 'representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden' voor de bedrijfspercelen is betrokken. In de volgende paragrafen is een heroverweging van het aspect milieuzonering gegeven, waarbij de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' als uitgangspunt is genomen. Bij het beschouwen van het aspect milieuzonering zijn twee aspecten van belang: enerzijds dient voor de nieuwe woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat, anderzijds mag geen sprake zijn van een (onaanvaardbare) inperking van de bedrijfsvoering van de bedrijven.

## 2 Omgevingstype

In het ontwerpbestemmingsplan 'Plein – Spoorlaan' is voor de volledige woningbouwlocatie uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Als voornaamste argument voor het hanteren van dit omgevingstype is in het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het nieuwe woongebied is gelegen op korte afstand van een gebied waarin bedrijvigheid aanwezig is. Op grond van de VNG-brochure moet echter primair worden uitgegaan van de planopzet van de ruimtelijke ontwikkeling. In dit geval betreft het een woonwijk met maximaal 18 grondgebonden woningen, waarbinnen geen menging met andere functies is voorzien. Op basis van het stedenbouwkundig plan (dat de basis vormt voor het bestemmingsplan) moet worden geconcludeerd dat het nieuwe woongebied wordt opgezet als 'rustige woonwijk', met woningen die zijn gesitueerd rond een verkeersluw binnenterrein. De woningbouw wordt weliswaar gerealiseerd op korte afstand ten noorden van het bedrijventerrein Rooiseheide, maar alleen dit feit is onvoldoende reden om het gehele woongebied als 'gemengd gebied' aan te merken.

Voor de eerstelijns bebouwing aan de Spoorlaan moet het omgevingstype 'rustige woonwijk' echter worden genuanceerd. De woningen die aan de Spoorlaan worden gerealiseerd, zijn in ruimtelijk opzicht een voortzetting van de bestaande woonbebouwing aan de Spoorlaan 3-19 ten oosten van het plangebied. De woningen sluiten qua typologie en situering aan bij de bestaande woningen en het merendeel van de nieuwe woningen oriënteert zich – net als de bestaande woningen – direct op de Spoorlaan. De situatie van de eerstelijns bebouwing aan de Spoorlaan kan daarom worden vergeleken met de situatie van de bestaande woningen aan het oostelijk deel van de Spoorlaan: de nieuwe woningen komen in een vergelijkbaar omgevingstype te staan als deze bestaande woningen. Geconcludeerd moet worden dat – hoewel ook ter plaatse van de bestaande woningen aan de Spoorlaan geen sprake is van een menging van functies – wel degelijk sprake is van enige verstoring van het woon- en leefmilieu, met name vanwege de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden ten zuiden van de Spoorlaan en de (vracht)verkeersbewegingen van en naar deze bedrijven. De Spoorlaan is geen rustige woonstraat in een woonwijk: de straat fungeert niet alleen als toegangsweg voor de woningen, maar ook als ontsluitingsweg voor de bedrijven op het noordelijk deel van bedrijventerrein Rooiseheide. De typering 'rustige woonwijk' - met volgens de VNG-brochure een na te streven langtijdgemiddelde geluidbelasting van 45 dB(A) – doet hieraan geen recht. Daarbij moet worden opgemerkt dat aan de bedrijven op Rooiseheide, die onder het regime van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen, géén maatwerkvoorschriften zijn gesteld om geluidhinder ter plaatse van de bestaande woningen te beperken en dat vanwege de Spoorlaan (hoewel sprake is van een 30 km/h weg) ter plaatse van de bestaande woningen in de huidige situatie sprake is van een geluidbelasting die boven de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder ligt.

Samenvattend moet worden gesteld dat het voor de bestaande woningen aan de Spoorlaan niet realistisch is om te streven naar een geluidbelasting passend bij het omgevingstype 'rustige woonwijk', maar dat kan worden uitgegaan van een geluidbelasting passend bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Omdat de geprojecteerde eerstelijns bebouwing aan de Spoorlaan wordt beschouwd als een voortzetting van de bestaande bebouwing aan de Spoorlaan, kan ook voor deze woningen worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Ook voor de aspecten geur, stof en gevaar is geen reden om voor de nieuwe woningen uit te gaan van andere normen of richtwaarden dan voor de bestaande woningen aan de Spoorlaan: voor de eerstelijns bebouwing aan de Spoorlaan is daarom het omgevingstype 'gemengd gebied' (met één stap correctie van de richtafstanden) een reëel uitgangspunt.

## 3 Beoordeling relevante bedrijfsactiviteiten

De nieuwe woningen in het plangebied worden gerealiseerd op een afstand van circa 18 meter ten noorden van de perceelsgrens van de bedrijfsperven Spoorlaan 8 en Spoorlaan 10 t/m 60. In het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' zijn op Spoorlaan 8 bedrijven in maximaal milieucategorie 3.2 toegelaten en op Spoorlaan 10-60 bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1. De richtafstand van dergelijke bedrijven tot woningen in een 'gemengd gebied' bedraagt 50 respectievelijk 30 meter. Aan deze afstanden kan niet worden voldaan, waardoor op grond van de VNG-brochure nader onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek dient zich enerzijds te richten op de huidige bedrijfsactiviteiten en anderzijds op een

‘representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden’ op de bedrijfskavels. Het doel daarvan is om te bepalen of de bedrijven in hun huidige bedrijfsactiviteiten worden beperkt én of ze worden beperkt in de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt voor uitbreiding en omschakeling van de bedrijfsactiviteiten. Daarbij geldt dat niet hoeft te worden uitgegaan van een worst case-scenario op basis van de maximale planologische mogelijkheden (die in veel gevallen zeer ruim zijn). Er mag worden uitgegaan van een ‘representatieve invulling’ van die maximale mogelijkheden: als de feitelijke situatie al beperkingen oplegt aan de maximale planologische mogelijkheden - bijvoorbeeld doordat al ‘beperkende’ woningen aanwezig zijn of doordat een verschuiving van bedrijfsactiviteiten binnen het bouwperceel feitelijk onmogelijk is of alleen kan plaatsvinden met zeer ingrijpende maatregelen – zijn niet alle invullingen als representatief te beschouwen.

Uit een inventarisatie van de huidige bedrijfsactiviteiten blijkt dat drie bedrijven een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer hebben gedaan. Naast het bouwbedrijf op Spoorlaan 8 is een melding gedaan door het bedrijf op Spoorlaan 16 (constructiewerkplaats) en het bedrijf op Spoorlaan 38 (cateringbedrijf). Voor de overige bedrijven op Spoorlaan 10-60 is geen melding gedaan: het betreft ofwel inrichtingen type A, waarvoor in het kader van het Activiteitenbesluit een melding niet noodzakelijk is, ofwel bedrijven die niet zijn aan te merken als inrichting in de zin de Wet milieubeheer respectievelijk het Activiteitenbesluit en waarop het Activiteitenbesluit dus niet van toepassing is. De milieuhinder van dergelijke bedrijven is (zeer) beperkt.

## 4 Geluid

Er is aanvullend akoestisch verricht om te bepalen of de woningbouw zoals voorzien in het bestemmingsplan ‘Plein – Spoorlaan’ stuit op bezwaren uit oogpunt van industrielawaai<sup>1</sup>. Er is gerekend met de maximale milieuruimte waarover de bedrijven in de huidige situatie kunnen beschikken, uitgaande van de beperkingen die de bestaande woningen aan de bedrijfsactiviteiten stellen. Het doel hiervan is een ‘representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden’ in beeld te brengen: een situatie waarin - uitgaande van een voor de bedrijven akoestisch gunstige situatie - nog net kan worden voldaan aan de normen op de bestaande woningen. Als gevolg van dit uitgangspunt geven de resultaten van het onderzoek een (forse) overschatting van de hinder die in de huidige situatie wordt veroorzaakt door de bedrijvigheid die is gevestigd aan de zuidzijde van de Spoorlaan. Er is in het onderzoek onder andere uitgegaan van zeer hoge aantallen (vracht)verkeersbewegingen: voor Spoorlaan 10-60 is gerekend met bijna 2.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal, waarvan ruim 200 vrachtbewegingen, en voor Spoorlaan 8 met ruim 200 motorvoertuigbewegingen per etmaal, waarvan bijna 100 vrachtwagenbewegingen. In de praktijk is het aantal (vracht)verkeersbewegingen aanzienlijk minder dan waarvan in het akoestisch onderzoek is uitgegaan

Zoals hiervóór aangegeven, is door drie bedrijven een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan. Er zijn op dit moment voor geen van deze bedrijven maatwerkvoorschriften gesteld, zodat de geluidnormen van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit van toepassing zijn. De overige bedrijven die op het perceel Spoorlaan 10-60 zijn gevestigd, zijn inrichtingen type A - waarvoor in het kader van het Activiteitenbesluit een melding niet noodzakelijk is - of bedrijven die niet zijn aan te merken als inrichting.

### 4.1 Resultaten van het akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt – kort samengevat – het volgende:

- uitgaande van een ‘worst case’ scenario resulteert vanwege het perceel Spoorlaan 10-60 een maximaal langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 55 dB(A). Maatgevend zijn de nieuwe woningen recht tegenover de oostelijke inrit op het perceel.

---

<sup>1</sup> Akoestische beschouwing c.q. onderbouwing in het kader van milieuzonering, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 1 oktober 2015

- uitgaande van een ‘worst case’ scenario resulteert vanwege het perceel Spoorlaan 8 een maximaal langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 49 dB(A). Maatgevend voor dit bedrijf is (en blijft) de bestaande woning Spoorlaan 19.
- voor het maximale geluidniveau is het aan- en afrijden van vrachtwagens maatgevend. Vanwege vrachtwagenbewegingen op het perceel Spoorlaan 10-60 is sprake van een maximaal geluidniveau van 72 dB(A) op de nieuwe woning recht tegenover de oostelijke inrit. Ten gevolge van de westelijke ontsluiting is sprake van een maximaal geluidniveau van 71 dB(A) op de meest westelijke nieuwe woning. Vanwege het parkeren van auto’s is sprake van maximale geluidniveaus tot 65 dB(A).
- voor het maximale geluidniveau vanwege vrachtwagenbewegingen op het perceel Spoorlaan 8 is sprake van een geluidniveau van 70 dB(A) vanwege vrachtwagenbewegingen en 63 dB(A) vanwege het parkeren van auto’s.
- er is sprake van een geluidniveau van ten hoogste 55 dB(A) vanwege de verkeersaantrekkende werking van de bedrijven, uitgaande van het ‘worst case’ scenario met zeer hoge aantallen (vracht)verkeersbewegingen.

In het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat de streefwaarden uit de VNG-brochure en de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau kunnen worden overschreden vanwege bedrijfsactiviteiten op het perceel Spoorlaan 10-60. Maatwerk is noodzakelijk om de woningen in te kunnen passen. Vanwege het perceel Spoorlaan 8 is geen sprake van overschrijdingen, aangezien de bedrijfsactiviteiten op dit perceel reeds worden ingeperkt door de woning Spoorlaan 19. Ter plaatse van deze woning moet in de huidige én in de nieuwe situatie worden voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De woning Spoorlaan 19 blijft, ook na realisering van woningbouw op de locatie Plein – Spoorlaan, de maatgevende woning voor het bedrijfspereel Spoorlaan 8.

Op grond van het stappenplan voor buitenplanse inpassing zoals opgenomen in de VNG-brochure zijn de waarden die – uitgaande van deze ‘worst case’ berekening – resulteren op de woningen, afweegbaar. De VNG-brochure gaat namelijk uit van maximale waarden van:

- 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal geluidniveau (piekgeluid), exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
- 65 dB(A) voor de verkeersaantrekkende werking.

De berekende waarden ter plaatse van de nieuwe woningen op de locatie Plein - Spoorlaan bedragen niet meer dan deze maximale waarden. Overeenkomstig de VNG-brochure moet worden gemotiveerd waarom deze waarden, in afwijking van de streefwaarden van 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en 70 dB(A) maximaal geluidniveau (inclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer), uit oogpunt van een goed woon – en leefklimaat acceptabel worden geacht. Daarnaast moet in de afweging worden betrokken of, en zo ja in hoeverre, de bestaande bedrijven in hun huidige bedrijfsvoering en in hun toekomstige mogelijkheden worden beperkt.

#### 4.2 Beoordeling van het woon- en leefklimaat

Uitgaande van een ‘worst case’ scenario, met onder andere een zeer hoog aantal (vracht)verkeersbewegingen, resulteert ter plaatse van de nieuwe woningen een geluidbelasting van ten hoogste 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en ten hoogste 72 dB(A) maximaal geluidniveau. Hoewel deze waarden hoger zijn dan het streefniveau zoals opgenomen in de VNG-brochure en de waarden die gelden op basis van artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer, is het desondanks mogelijk om ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Daarbij is van belang dat de situatie zoals nu opgenomen in het akoestisch onderzoek weliswaar een beeld geeft van een maximale invulling van de bedrijfspereelen, maar dat in de feitelijke situatie sprake

is van aanzienlijk minder verkeersbewegingen dan waarmee is gerekend in het onderzoek. De opzet van het bedrijfsperceel Spoorlaan 10-60, dat deels bestaat uit diverse kleine bedrijfsunits, met representatieve kantoorruimtes aan de straatzijde, leent zich vooral voor kleinschaligere bedrijven, waarvan de milieuhinder in algemene zin beperkt is. Dit wordt bevestigd doordat slechts van twee bedrijven op dit perceel een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer is gedaan: de overige bedrijven die op het perceel Spoorlaan 10-60 zijn gevestigd, zijn ofwel niet aan te merken als inrichtingen, ofwel type A-inrichtingen, waarvan de milieuhinder (zeer) beperkt is. Uit de ontvangen meldingen blijkt overigens dat ook de bedrijven die wél zijn gemeld, een beperkte hinder naar de omgeving veroorzaken.

Dit laat onverlet dat bij benutting van de maximale planologische mogelijkheden relatief hoge geluidniveaus op de nieuwe woningen zouden kunnen optreden. Onderdeel van de motivatie om die hogere geluidbelasting te accepteren, is een beschouwing van mogelijk te treffen maatregelen om de geluidbelasting te beperken. Bij het beschouwen van maatregelen kunnen drie typen maatregelen worden beschouwd: maatregelen aan de bron (ter plaatse van de bedrijven), maatregelen in het overdrachtsgebied en maatregelen bij de ontvanger.

- maatregelen aan de bron: in dit geval is het treffen van maatregelen aan de bron (op het bedrijfsperceel Spoorlaan 10-60) niet mogelijk. De indeling van het perceel is zodanig dat de activiteiten die in de praktijk relatief weinig milieuhinder veroorzaken (het kantoorgedeelte en het parkeren voor personenauto's) al aan de zijde van de nieuwe woningen plaatsvinden. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vinden plaats op grotere afstand van de nieuwe woningen. Verplaatsing van de inritten - waarvan blijkens het akoestisch onderzoek de meeste hinder is te verwachten - is gezien de huidige indeling van het perceel niet mogelijk. Bovendien zou verplaatsing van de inritten (bijvoorbeeld naar de westzijde van het perceel) naar verwachting leiden tot overschrijding van geluidnormen ter plaatse van bestaande woningen zodat verplaatsing ook uit milieutechnisch oogpunt op bezwaren stuit. Inperking van de bedrijfsactiviteiten – bijvoorbeeld door de maximaal toegelaten milieucategorie te verlagen – is niet aan de orde: het uitgangspunt is namelijk dat de bedrijven niet onevenredig in hun mogelijkheden worden beperkt door de woningbouw. Maatregelen aan de bron bieden dus geen oplossing.
- maatregelen in het overdrachtsgebied: op dit moment is geen sprake van een akoestische afscherming (in de vorm van een geluidscherm of geluidwal) tussen de bedrijfspercelen en de nieuwe woningen. Het oprichten van zo'n afscherming is ook niet mogelijk. Het bedrijfsperceel ontsluit rechtstreeks op de Spoorlaan, zodat een afscherming aan de zuidzijde van de weg niet doelmatig is: de voornaamste bron van hinder (de vrachtwagenbewegingen op de inrit) is hierdoor namelijk niet af te schermen. Een afschermende voorziening aan de zijde van de woningen is uit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar, omdat de woningen zich oriënteren op de Spoorlaan. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst dat de woningen zich met de achtertuin (en een eventuele geluidsafschermende tuinmuur) richten naar de Spoorlaan. Een andere denkbare maatregel in het overdrachtsgebied is het vergroten van de afstand door het naar achteren plaatsen van de woningen. Gezien het stedenbouwkundig plan is dat niet realistisch: in dat geval komen de woningen in het zuidelijk en noordelijk deel van de ontwikkelingslocatie dicht op elkaar te staan, waardoor veel ruimtelijke kwaliteit verloren zou gaan. Bovendien zullen de overschrijdingen van de richtwaarde hierdoor niet volledig kunnen worden tenietgedaan. Verminderen van het aantal woningen maakt de exploitatie van de woningbouwlocatie onmogelijk. Maatregelen in het overdrachtsgebied bieden dus geen oplossing.
- maatregelen bij de ontvanger: zoals hiervóór aangegeven, is het treffen van maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied in dit geval niet mogelijk/aanvaardbaar. Wat resteert is het treffen van maatregelen ter plaatse van de nieuwe woningen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Daarbij kan met name worden gedacht aan het garanderen van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte en het garanderen van een goed binnenklimaat. Aan beide voorwaarden kan in dit geval worden voldaan:

- uit een aanvullende akoestische rapportage<sup>2</sup>, waarbij opnieuw de ‘worst case’ situatie is gemodelleerd maar waarbij is uitgegaan van individuele woningen in plaats van volledig gevulde bouwvlakken, blijkt dat alle woningen beschikken over een geluidluwe (achter)gevel en een geluidluwe buitenruimte (achtertuin). De situeringseisen die in het bestemmingsplan zijn gesteld - waaronder de situering van de voorgevel, de voorgeschreven woningtypologie, de maximale woningdiepte en de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens - garanderen dat alleen woningen kunnen worden gebouwd overeenkomstig het stedenbouwkundig plan, waardoor voor iedere woning sprake is van ten minste één geluidluwe gevel.
- de gevels van de woningen die zijn gericht naar de Spoorlaan worden voorzien van een gevelwering van ten minste 30 dB(A). Hierdoor wordt een etmaalgemiddelde geluidbelasting van 55 dB(A) gereduceerd tot een binnenwaarde van 25 dB(A) en een maximale geluidbelasting (piekwaarde) van 72 dB(A) tot een binnenwaarde van 42 dB(A). Binnen de woningen is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat. De gevelwering zal verplicht worden voorgeschreven in het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat - zelfs als sprake is van een maximale benutting van de planologische mogelijkheden – ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### 4.3 Voorkomen van beperkingen voor bedrijvigheid

Zoals hiervóór aangegeven, is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van industrielawaai, mede doordat een geluidluwe gevel/buitenruimte en voldoende gevelwering worden gegarandeerd. Naast het garanderen van een goed woon- en leefklimaat is van belang dat de bedrijven op de percelen aan de zuidzijde van de Spoorlaan niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

De bedrijven die op de percelen aan de Spoorlaan zijn gevestigd, worden zowel in de huidige situatie als in de nieuwe situatie in hun activiteiten beperkt door de normen die het Activiteitenbesluit milieubeheer stelt. Deze normen gelden in de huidige situatie ter plaatse van de bestaande woningen die in de omgeving van de bedrijven staan en gaan – na realisering van de woningen op basis van het bestemmingsplan ‘Plein – Spoorlaan’ - ook gelden ter plaatse van de nieuwe woningen. Om te bepalen of, en zo ja, in hoeverre de nieuwe woningen een beperking opleggen aan de bedrijfsactiviteiten, is in het kader van het akoestisch onderzoek bepaald welke beperkingen de bedrijven in de huidige situatie reeds ondervinden. Aangezien geen maatwerkvoorschriften zijn gesteld aan de bedrijven, zijn de geluidnormen uit artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing. Concreet betekent dit dat:

- de etmaalgemiddelde geluidbelasting op de bestaande woningen niet meer mag bedragen dan 50 dB(A).
- het maximale geluidniveau op de bestaande woningen niet meer mag bedragen dan 70 dB(A). Overeenkomstig het Activiteitenbesluit blijven laad- en losactiviteiten in de dagperiode (7.00 – 19.00 uur) hierbij buiten beschouwing.

Ter plaatse van de nieuwe woningen op de locatie Plein – Spoorlaan gaan – indien geen maatwerkvoorschriften worden gesteld – dezelfde normen gelden als ter plaatse van de bestaande woningen. Voor het perceel Spoorlaan 8 worden de nieuwe woningen niet maatgevend: de woning Spoorlaan 19 is en blijft de maatgevende woning. De mogelijkheden voor bedrijvigheid op het perceel Spoorlaan 8 worden derhalve niet ingeperkt door het nieuwe bouwplan.

Voor het perceel Spoorlaan 10-60 worden de nieuwe woningen wel maatgevend, aangezien ze op kortere afstand van de perceelsgrens worden gerealiseerd dan de bestaande woningen. De indeling van het perceel Spoorlaan 10-60 is zodanig dat de feitelijke bedrijfsactiviteiten grotendeels aan de achterzijde

---

<sup>2</sup> Akoestische beschouwing c.q. onderbouwing in het kader van milieuzonering – Nader onderzoek geluidluwe gevel, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 9 november 2015

van het perceel plaatsvinden: het deel van de panden aan de zijde van de Spoorlaan heeft een representatieve uitstraling en is in gebruik als kantoorruimte. Aangezien de bedrijven die in de huidige situatie op het perceel zijn gevestigd, slechts een beperkte milieuhinder met zich meebrengen (het betreft met name type A-inrichtingen, waarvoor een melding Activiteitenbesluit niet noodzakelijk is of bedrijfsactiviteiten die niet kunnen worden aangemerkt als inrichting), zullen de nieuwe woningen de bedrijfsactiviteiten van de huidige bedrijven niet belemmeren. De hinder vanwege deze bedrijven is zodanig beperkt, dat kan worden aangenomen dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In geval van uitbreiding van de activiteiten of de vestiging van een nieuw bedrijf, kunnen de bedrijfsactiviteiten mogelijk meer hinder veroorzaken dan in de huidige situatie het geval is. Hierna wordt aandacht besteed aan het geluidniveau dat dan - uitgaande van een 'worst case' scenario - kan worden veroorzaakt.

### Langtijdgemiddelde geluidniveaus

Ingeval van uitbreiding van de activiteiten of de vestiging van een nieuw bedrijf is blijkens het (worst case) akoestisch onderzoek ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een etmaalgemiddelde geluidbelasting die tot 5 dB(A) hoger is dan ingevolge het Activiteitenbesluit is toegelaten. Indien een bedrijf deze geluidruimte nodig heeft, zal te zijner tijd medewerking worden verleend door het stellen van een maatwerkvoorschrift. Op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit is dat mogelijk, indien binnen geluidsgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van gevoelige gebouwen, die zijn gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de inrichting, een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd. Daarvan is in dit geval sprake, aangezien in het bestemmingsplan een gevelwering van ten minste 30 dB(A) wordt voorgeschreven. Zelfs bij een langtijdgemiddelde geluidbelasting van 55 dB(A) is dus sprake van een binnenniveau van ten hoogste 25 dB(A), waardoor er geen bezwaren zijn om een hogere geluidbelasting bij maatwerkvoorschrift vast te leggen. De gevelwering is zodanig dat zelfs bij cumulatie vanwege meerdere inrichtingen sprake is van een binnenniveau dat ruimschoots minder draagt dan de voorgeschreven 35 dB(A).

### Maximale geluidniveaus

Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de vrachtverkeersbewegingen die plaatsvinden op het perceel een aandachtspunt zijn. De maximale geluidniveaus (het 'piekgeluid') vanwege vrachtwagens overstijgen de daarvoor geldende normen: er is sprake van een maximaal geluidbelasting tot 72 dB(A), waar ingevolge het Activiteitenbesluit een norm geldt van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode. In de dagperiode zijn laad- en losactiviteiten uitgezonderd van toetsing: de maximale geluidbelasting vanwege vrachtwagenbewegingen wordt in die periode niet getoetst, waardoor de nieuwe woningen in de dagperiode niet belemmerend zijn voor de laad- en losactiviteiten op het perceel.

Dit is anders in de avond- en nachtperiode, waarin laad- en losactiviteiten wél worden meegenomen in de beoordeling. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de westelijke inrit in de huidige situatie in de avond- en nachtperiode niet mag worden benut, aangezien in dat geval sprake is van een overschrijding van de normen voor het maximale geluidniveau ter plaatse van bestaande woningen. Bij gebruik van de oostelijke inrit resulteert een maximale geluidbelasting van 65 dB(A) op de bestaande woningen. Dit betekent dat deze inrit in de nachtperiode (norm van 60 dB(A)) niet mag worden benut, maar dat gebruik in de avondperiode (norm van 65 dB(A)) in de huidige situatie wel mogelijk is binnen de normen van het Activiteitenbesluit. Door de bouw van de nieuwe woningen verandert de situatie, aangezien ter plaatse van deze woningen sprake is van een maximaal geluidniveau (piekniveau) van 72 dB(A), waarmee de norm in de avondperiode wordt overschreden. De mogelijkheden voor laad- en losactiviteiten in de avondperiode zouden daardoor ingeperkt kunnen worden door de nieuwe woningen. Indien zich een bedrijf vestigt dat laad- en losactiviteiten in de avondperiode wil uitvoeren, zal te zijner tijd door middel van een maatwerkvoorschrift een hoger maximaal geluidniveau worden toegestaan. Omdat in het bestemmingsplan een gevelwering van 30 dB(A) wordt voorgeschreven, zal een maximaal geluidniveau van 72 dB(A) in de woning worden gereduceerd tot 42 dB(A). Bij een dergelijke waarde is geen sprake van

slaapverstoring of schrikreacties, waardoor er geen bezwaren zijn om een hogere geluidbelasting bij maatwerkvoorschrift vast te leggen.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de huidige bedrijfsactiviteiten door de nieuwe woningen niet worden beperkt. Aangezien de hinder vanwege de huidige bedrijven (veelal type A-inrichtingen) beperkt is, bieden de 'standaard' geluidnormen die in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit zijn opgenomen – ook nadat de nieuwe woningen zijn gerealiseerd - ruimte voor continuering en uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Als ten gevolge van een toekomstige uitbreiding van bedrijfsactiviteiten of ten gevolge van de nieuwvestiging van een bedrijf hogere geluidnormen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld omdat in de avondperiode laad- en losactiviteiten plaatsvinden), kunnen die normen via maatwerkvoorschrift worden gesteld. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat - in een worst case situatie – een norm tot 55 dB(A) etmaal-gemiddelde geluidbelasting en tot 72 dB(A) maximaal geluidniveau nodig kan zijn. Om dit mogelijk te maken, wordt in het bestemmingsplan 'Plein – Spoorlaan' een minimale gevelwering van 30 dB(A) voorgeschreven voor de gevels van de eerstelijns bebouwing die zijn gericht naar de Spoorlaan. In combinatie met de aanwezigheid van geluidluwe gevels/buitenruimten bij alle woningen, stuit het stellen van maatwerkvoorschriften niet op bezwaren uit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Ook uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten en nieuwvestiging blijft hierdoor mogelijk.

Geconcludeerd moet worden dat de nieuwe woningen de mogelijkheden voor de huidige en eventuele toekomstige bedrijven op de percelen aan de zuidzijde van de Spoorlaan 10-60 niet onevenredig inperken: een gezonde bedrijfsvoering kan, mede doordat de mogelijkheid bestaat voor het stellen van maatwerkvoorschriften, zowel voor de huidige als voor nieuwe bedrijven worden gegarandeerd.

## 5 Geur en stof

Naast het aspect geluid zijn op grond van de VNG-brochure ook de aspecten geur en stof van belang voor de bepaling van de milieucategorie. Hoewel het aspect geluid voor het gros van de bedrijven in milieucategorie 2 of 3 het maatgevende aspect is, kan de richtafstand voor geur of stof voor bepaalde typen bedrijven ook maatgevend zijn. Voor geur en stof zijn – in tegenstelling tot voor geluid - in het Activiteitenbesluit milieubeheer geen generieke normen gesteld die voor alle bedrijven gelden. Wel gelden voor bepaalde activiteiten 'standaard' maatregelen. Indien voedingsmiddelen worden bereid, moeten dampen en gassen ingevolge de Activiteitenregeling milieubeheer bijvoorbeeld worden afgevoerd ten minste twee meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing of moeten de dampen en gassen door een doelmatige ontgeuringsinstallatie worden geleid. Afhankelijk van de feitelijke bedrijfsactiviteit kunnen bij maatwerkvoorschrift aanvullende eisen worden gesteld. Veelal kan echter – zeker bij activiteiten in de lichtere milieucategorieën - worden volstaan met het treffen van relatief eenvoudige maatregelen, bijvoorbeeld door het weloverwogen situeren van uitstroomopeningen van afzuiginstallaties/schoorstenen of het aanbrengen van ontgeuringsinstallaties (geur), door het afzuigen van (schuur)stof of het door besproeiing vochtig houden van stoffen in de buitenlucht die stuiven (stof). Omdat de te treffen maatregelen sterk afhankelijk zijn van de feitelijke bedrijfsactiviteiten, wordt hierna volstaan met een kwalitatieve beschouwing.

Op dit moment zijn op de percelen Spoorlaan 8 en Spoorlaan 10-60 geen bedrijven gevestigd waarvan de indicatieve afstand voor het aspect geur of stof reikt tot de nieuwe woningen. De bedrijven waarvoor een melding in het kader van het Activiteitenbesluit is gedaan, betreffen een bouwbedrijf (indicatieve afstand voor geur tot gemengd gebied: 0 meter, voor stof: 10 meter), een constructiewerkplaats (indicatieve afstand voor geur en stof tot gemengd gebied: 10 meter) en een cateringbedrijf (indicatieve afstand voor geur en stof tot gemengd gebied: 0 meter). Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de nieuwe woningen vanwege deze aspecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat én dat de huidige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

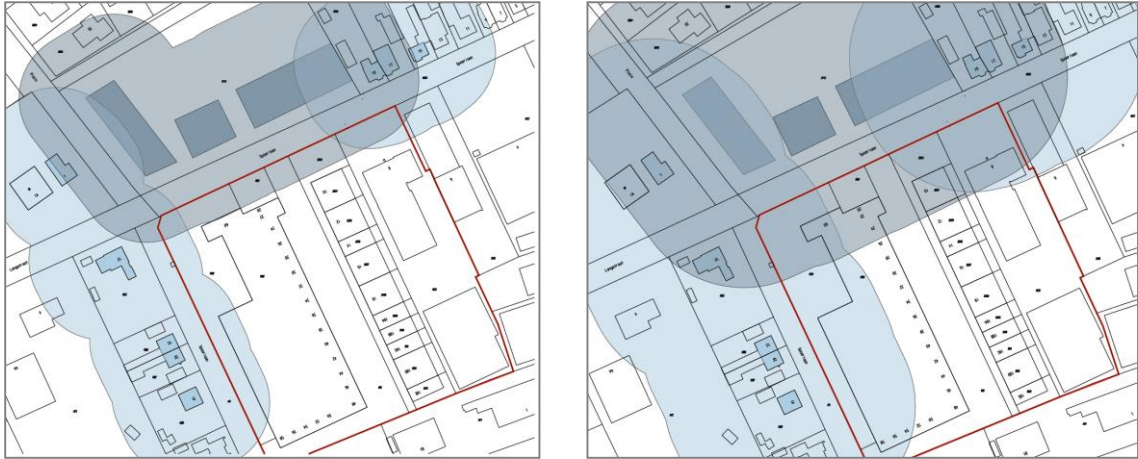


Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' biedt echter vestigingsmogelijkheden voor bedrijven waarvan de indicatieve afstand voor geur of stof wél tot de nieuwe woningen reikt. Uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen op het perceel Spoorlaan 8 bedrijven worden gevestigd met een indicatieve afstand voor geur of stof van 50 meter (categorie 3.2) en op het perceel Spoorlaan 10-60 bedrijven met een indicatieve afstand voor geur of stof van 30 meter (categorie 3.1). Indien een bedrijf zich vestigt in het plangebied en er woningen binnen de indicatieve afstand staan, zullen mogelijk maatregelen moeten worden genomen om geurhinder of stofhinder te beperken. Veelal zullen vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer al beperkende eisen gelden, los van de aanwezigheid van de nieuwe woningen. Om te bepalen of eventuele extra maatregelen als onaanvaardbaar moeten worden beschouwd, zijn twee aspecten van belang:

- a wat is in dit geval een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden voor de bedrijfsperven?
- b wat zijn de huidige belemmeringen waarmee bedrijven worden geconfronteerd en in hoeverre vormt de nieuwbouw in het plangebied een mogelijke extra belemmering?

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' staat op het perceel Spoorlaan 8 bedrijven in milieucategorie 3.2 toe en op het perceel Spoorlaan 10-60 bedrijven in milieucategorie 3.1. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. Het bouwvlak op het perceel Spoorlaan 8 ligt op de voorgevel van het bestaande bedrijfspand, het bouwvlak op het perceel Spoorlaan 10-60 ligt enkele meters (5 tot 9 meter) vóór de voorgevels van de bedrijfspanden, op 7 meter van de voorste perceelsgrens. Van belang is dat buitenopslag op grond van het vigerende bestemmingsplan niet is toegestaan vóór de voorgevelrooilijn (de lijn in het verlengde van de voorgevels van de bestaande bebouwing). Dit betekent dat op de gronden aan de voorzijde van de bestaande bedrijfspanden geen buitenopslag mag plaatsvinden. In theorie kunnen de gebouwen op het perceel Spoorlaan 10-60 aan de voorzijde nog worden uitgebreid. Gezien de feitelijke inrichting van het perceel, waarbij de gronden aan de voorzijde van de bebouwing in gebruik zijn als parkeerterrein voor personeel en bezoekers, én gezien de recente bouw en de uitstraling (kantoorachtig) van de huidige bebouwing, is uitbreiding aan deze zijde zeer onwaarschijnlijk, zo niet onmogelijk. Uitbreiding aan de voorzijde van het perceel zou bovendien ten koste gaan van parkeerplaatsen, die in dat geval elders op het perceel weer zouden moeten gecompenseerd. Daarvoor ontbreekt de ruimte. Eén en ander betekent dat de gronden aan de voorzijde van de huidige bebouwing niet kunnen worden benut voor buitenopslag. Op deze gronden kan derhalve geen opslag plaatsvinden van goederen die geur- of stofhinder veroorzaken. Omdat – uitgaande van deze representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden - binnen de indicatieve afstand van de woningen géén buitenopslag plaats kan vinden, is vanwege buitenopslag geen sprake van relevante geur- of stofhinder.

Wat resteert is mogelijke geur- of stofhinder die wordt veroorzaakt door activiteiten die plaatsvinden binnen de bebouwing. De afstand van het bouwvlak op het perceel Spoorlaan 8 tot de nieuwe woningen bedraagt circa 40 meter, de afstand van het bouwvlak op het perceel Spoorlaan 10-60 tot de nieuwe woningen bedraagt circa 25 meter. Indien een bedrijf dat geurhinder of stofhinder veroorzaakt zich vestigt op het noordelijk deel van de bouwvlakken, liggen de nieuwe woningen dus mogelijk (net) binnen de indicatieve afstand voor geur- of stofhinder. In algemene zin kan worden opgemerkt dat geur- of stofhinder vanwege binnenactiviteiten met relatief eenvoudige maatregelen is te voorkomen. In onderhavig geval is zowel op het perceel Spoorlaan 8 als op de percelen Spoorlaan 10-60 sprake van bebouwing op diepe percelen. Als de indicatieve afstanden van 30 respectievelijk 50 meter wordt uitgezet vanuit de nieuwe woningen kan worden geconcludeerd dat slechts een klein deel van de bedrijfsbestemming – een strook aan de noordzijde van de percelen - binnen de indicatieve afstand van de nieuwe woningen komt te liggen. Het overgrote deel van de bedrijfsbestemming blijft daardoor geschikt voor de vestiging van bedrijven die geurhinder of stofhinder veroorzaken.



Indicatieve afstanden uitgezet vanuit bestaande woningen (lichtgrijs) en vanuit nieuwe woningen (donkergrijs)  
links: indicatieve afstand van 30 meter, rechts: indicatieve afstand van 50 meter

Daarnaast moet worden geconcludeerd dat de 'extra' beperking die de nieuwe woningen opleggen ten opzichte van de bestaande woningen zeer beperkt is. Indien een bedrijf zich wil vestigen op één van de bedrijfsperven aan de zuidzijde van de Spoorlaan mag het bedrijf ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving van het plangebied geen (onaanvaardbare) geur- of stofhinder veroorzaken. De bestaande woningen staan deels al binnen de indicatieve afstand van 30 respectievelijk 50 meter die geldt voor woningen in een 'gemengd gebied' en leggen dus al beperkingen op aan de mogelijkheden voor bedrijfsvestiging. Na realisering van woningbouw in het plangebied moet ook ter plaatse van deze woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Om in beeld te brengen in hoeverre de nieuwe woningen extra beperkingen opleggen aan de bedrijfsactiviteiten, zijn voorgaande afbeeldingen gemaakt. In deze afbeeldingen zijn de indicatieve afstanden van 30 respectievelijk 50 meter uitgezet vanaf de bestaande woningen (lichtgrijs). Vervolgens zijn deze afstanden ook uitgezet vanaf de bouwvlakken voor de nieuwe woningen (donkergrijs).

- Als wordt uitgegaan van een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 3.1 in relatie tot 'gemengd gebied') is zichtbaar dat de extra beperking vanwege de nieuwe woningen beperkt blijft tot een smalle strook grond ten noorden van de bedrijfsbebouwing op het perceel Spoorlaan 10-60. Voor het perceel Spoorlaan 8 leveren de nieuwe woningen geen extra beperkingen op: de contour vanaf de bestaande woning Spoorlaan 19 ligt al verder op het bedrijfspervel.
- Als wordt uitgegaan van een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.2 in relatie tot 'gemengd gebied' of milieucategorie 3.1 in relatie tot 'rustige woonwijk') resteert voor Spoorlaan 8 hetzelfde beeld: de nieuwe woningen zijn niet beperkend ten opzichte van de bestaande woning Spoorlaan 19. Voor het perceel Spoorlaan 10-60 is zichtbaar dat een fors deel van het westelijke gebouw al beperkt wordt door de bestaande woningen ten westen van het plangebied. De meest noordelijke unit van het oostelijke gebouw (Spoorlaan 10) ligt deels als binnen de indicatieve afstand van de woning Spoorlaan 19. Geconcludeerd kan worden dat in de huidige situatie, uitgaande van een indicatieve afstand van 50 meter, al sprake is van beperkingen. De 'extra' beperkingen vanwege de nieuwe woningen zijn beperkt tot een klein deel van de bebouwing op het noordelijk deel van het bedrijfspervel. Het betreft de bedrijfsunit Spoorlaan 10 – die ook al binnen de contour vanaf Spoorlaan 19 ligt – en een deel van het westelijke pand. Dit bouwdeel is in de huidige situatie in gebruik als representatief kantoorgedeelte. Vestiging van bedrijvigheid die geurhinder veroorzaakt ligt hier dan ook niet voor de hand. Geconcludeerd moet worden dat de meest noordelijke bedrijfsunit (Spoorlaan 10) mogelijk minder geschikt voor de vestiging van bedrijvigheid die geur- of stofhinder veroorzaakt. Voor dergelijke bedrijvigheid resteren echter ruime mogelijkheden in de overige bedrijfsunits. De 'extra' beperkingen die de nieuwe woningen opleggen aan bedrijfsvestiging zijn dan ook zeer beperkt en zeker niet onaanvaardbaar.

## 6 Gevaar

De VNG-brochure geeft indicatieve afstanden voor het aspect gevaar. Voor risicovolle activiteiten zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer, het Besluit externe veiligheid inrichtingen (en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen) of het Vuurwerkbesluit voor diverse activiteiten concrete veiligheidsafstanden gegeven waarmee rekening moet worden gehouden. In het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit gaat het veelal om vaste veiligheidsafstanden. Voor bedrijven die vallen onder het regime van Bevi geldt dat het plaatsgebonden risico ter plaatse van kwetsbare objecten (zoals woningen) niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$ /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (waaronder bedrijfsgebouwen van derden) geldt de waarde van  $10^{-6}$ /jaar als richtwaarde, waar alleen gemotiveerd van mag worden afgeweken.

Op dit moment zijn op de percelen Spoorlaan 8 en Spoorlaan 10-60 geen bedrijven gevestigd waar risicovolle activiteiten plaatsvinden. Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' sluit de vestiging van Bevi-inrichtingen en opslagbedrijven voor gevaarlijke stoffen echter niet uit. Daarbij is echter de voorwaarde gesteld dat de PR  $10^{-6}$  contour binnen de perceelgrenzen moet liggen. De PR  $10^{-6}$  contour mag op grond van deze regeling nooit buiten de grens van de bedrijfsbestemming reiken. Daarmee is gegarandeerd dat het PR ter plaatse van bestaande én nieuwe woningen niet hoger kan zijn dan  $10^{-6}$ /jaar. Omdat deze regeling als gebruiksregel is voorgeschreven in het geldende bestemmingsplan, levert de realisering van nieuwe woningen geen extra beperkingen op voor de vestiging van Bevi-inrichtingen. Voor de realisering van bedrijven waarvoor vaste veiligheidsafstanden gelden, kan – analoog aan de motivatie voor geur en stof – worden geconcludeerd dat de bestaande woningen op delen van de bedrijfsperven al belemmeringen opleggen aan de vestiging van risicovolle bedrijven. De 'extra' belemmering vanwege de nieuwe woningen is zeer beperkt en zeker niet onaanvaardbaar. Daarbij moet bovendien worden opgemerkt dat ook beperkt kwetsbare objecten beperkingen stellen aan het uitvoeren van risicovolle activiteiten. De aanwezigheid van bedrijfshallen van derden, die op grond van het Bevi als beperkt kwetsbaar object moeten worden aangemerkt, legt dus ook al beperkingen op aan de uitoefening van risicovolle activiteiten. De huidige bedrijfsperven aan de Spoorlaan 8 en met name aan de Spoorlaan 10-60 (bedrijfsverzamelgebouw) lenen zich, door de korte afstand tot belendende bedrijfsperven en bedrijfshallen, in de huidige situatie al niet voor de vestiging van Bevi-inrichtingen of opslagbedrijven voor gevaarlijke stoffen.

## 7 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe woningen uit oogpunt van milieuzonering inpasbaar zijn. In het aangepaste (kwantitatieve) akoestisch onderzoek en de (kwalitatieve) beschouwing van de aspecten geur, stof en gevaar is zowel rekening gehouden met de feitelijke situatie als met een 'representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden' op de bedrijfsperven. Hieruit blijkt enerzijds dat ter plaatse van de nieuwe woningen uit oogpunt van bedrijfshinder (geluid, geur, stof en gevaar) een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en anderzijds dat de bedrijven aan de zuidzijde van de Spoorlaan niet (onaanvaardbaar) in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Om uit akoestisch oogpunt een goed woon- en leefklimaat te garanderen, wordt in het bestemmingsplan een minimale gevelwering van 30 dB(A) voorgeschreven voor de gevels van de nieuwe woningen die zijn gericht op de Spoorlaan. Dit maakt het tevens mogelijk om, indien deze situatie zich in de toekomst voordoet, aan bedrijven een hogere geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen toe te staan door middel van het opleggen van maatwerkvoorschriften. Hierdoor worden beperkingen voor uitbreiding en nieuwvestiging van bedrijfsactiviteiten op de percelen Spoorlaan 8 en Spoorlaan 10-60 voorkomen.