



# BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

## WONINGBOUWPLAN ROODHEKKENPAS-WEST TE DRUTEN

Opdrachtgever: Jansen Bouwontwikkeling B.V.  
Projectnr: DRU043-0001  
Datum: 12 december 2022

# BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

## WONINGBOUWPLAN ROODHEKKENPAS-WEST TE DRUTEN

Opdrachtgever: Jansen Bouwontwikkeling B.V.  
Projectnr: DRU043-0001  
Rapportnr: 20221212-DRU043-RAP-BMZ-QS 5.0  
Status: Definitief  
Datum: 12 december 2022

T 088 - 33 66 333  
F 088 - 33 66 099  
E [info@kragten.nl](mailto:info@kragten.nl)



© 2022 Kragten  
Niets uit dit rapport mag worden veeleevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:  
JSCHU

Verificatie:  
DVDM

Validatie:  
DVDM



# INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
2	SITUATIE .....	5
3	BEOORDELING .....	7
3.1	VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' .....	7
3.1.1	Stappen 1 en 2 .....	7
3.1.2	Stap 3 .....	8
3.1.3	Stap 4 .....	8
4	JURIDISCH-PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN .....	9
4.1	Omgevingstype en milieucategorie.....	9
4.2	Richtafstanden vanuit de omgeving.....	9
4.3	Conclusies toetsing richtafstanden.....	10
4.4	Feitelijke bedrijfsactiviteiten in relatie tot plangebied .....	10
4.4.1	Algemeen overzicht feitelijk aanwezige bedrijven.....	10
4.4.2	Beoordeling richtafstanden.....	12
5	CONCLUSIE.....	13

# 1 INLEIDING

In opdracht van Jansen Bouwontwikkeling B.V. is door Kragten een quickscan uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van planontwikkeling 'Roodhekkenpas-West' te Druten (gemeente Druten).

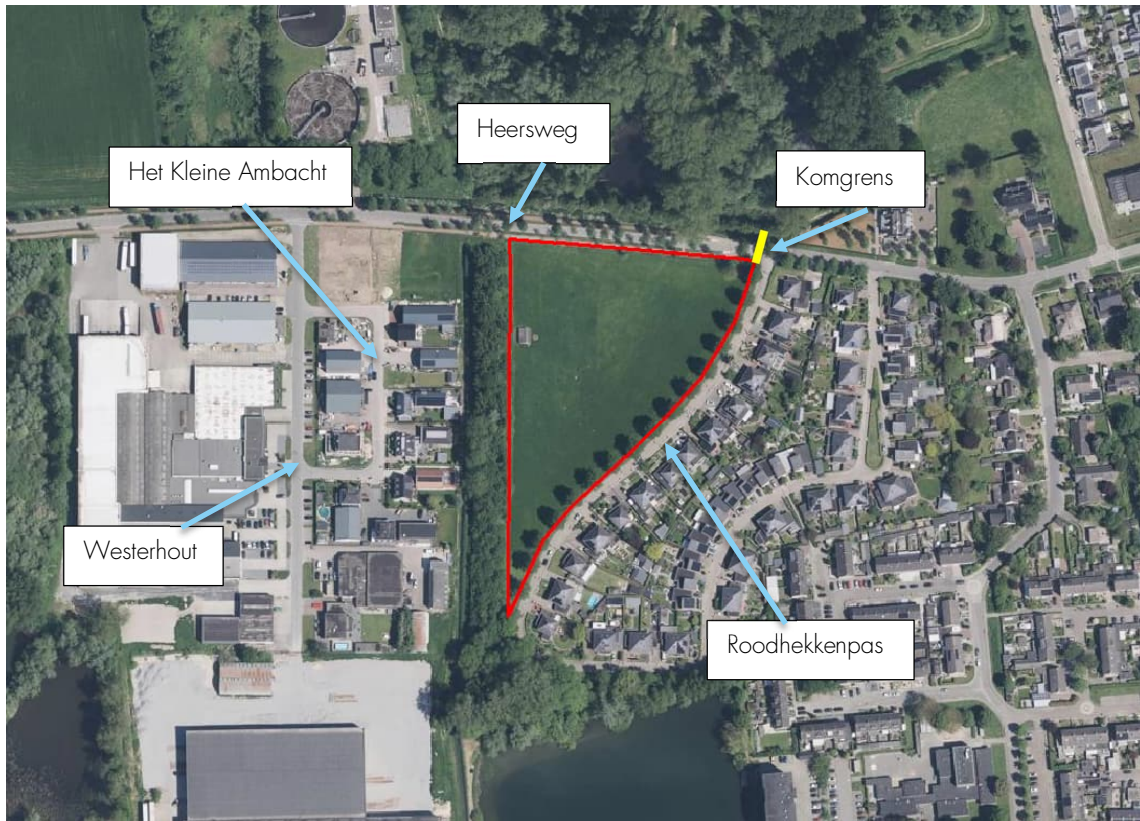
Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt in deze quickscan beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. Indien niet voldaan wordt aan de richtafstanden, wordt aangegeven voor welke delen van het plan niet wordt voldaan en voor welke milieuaspecten<sup>1</sup>. Tot slot zal in dat geval ook worden aangegeven voor welke delen vervolgonderzoek noodzakelijk is om te bepalen of en onder welke voorwaarden inpassing van het plan is te realiseren.

---

<sup>1</sup> Daar waar het milieuaspect geur aandachtspunt blijkt, wordt hierin in rapportage 'Geurnotitie plangebied Heersweg-Roodhekkenpas', notifienummer BL.2022.110229.01\_V02 d.d. 31 augustus 2022 van Buro Blauw b.v. nader op ingegaan.

## 2 SITUATIE

Het plangebied is gelegen in aan de rand van Druten (gemeente Druten) aan de Roodhekkenpas. In navolgende afbeelding is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1 Ligging van de projectontwikkeling (rode kader) en de directe omgeving

Het plan 'Roodhekkenpas-West' betreft een woningbouwontwikkeling op de percelen D3811-3812-3813 aan de westzijde van de Roodhekkenpas in de Druten (gemeente Druten). Het plan bestaat uit 10 twee-onder-één-kapwoningen, 5 starterswoningen, 9 rij- en hoekwoningen en 12 levensloopbestendige woningen. In de navolgende afbeelding is de indeling van het plan weergegeven.



Afbeelding 2 Verkavelingsschets Roodhekenpas-West te Druten

# 3 BEOORDELING

## 3.1 VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige functies ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt over het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Hoewel geen sprake is van wetgeving, heeft de publicatie als gevolg van jurisprudentie bijna de status van 'pseudowetgeving' gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken.

Ten behoeve van woningbouw nabij bedrijven is een stappenplan opgenomen in paragraaf 4.2 van de publicatie. Hierin wordt aangegeven wanneer nader onderzoek (naar specifieke milieuaspecten) aan de orde kan zijn.

### 3.1.1 Stappen 1 en 2

In stappen 1 en 2 wordt onderzocht of gevoelige functies [zoals woningen] binnen de richtafstand van bedrijven komen te liggen. Indien de richtafstand wordt gerespecteerd kan verdere toetsing achterwege blijven en is inpassing mogelijk. Hierbij moet echter uitdrukkelijk worden opgemerkt dat de publicatie 'richtafstanden' aangeeft. Er is uitgegaan van een gemiddeld bedrijf en er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een grotere of kleinere afstand uitgegaan kan of moet worden. Dit dient dan echter te allen tijde zorgvuldig te worden gemotiveerd.

De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie (zoals een woning of woonschip) die volgens het bestemmingsplan of vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn per afzonderlijke milieucategorie verschillende richtafstanden opgenomen die kunnen worden aangehouden tot gevoelige functies teneinde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. Deze richtafstand is gebaseerd op de als gevolg van de bedrijfsactiviteiten te verwachten milieuhinder (vanwege geur, geluid, stof of gevaar). Er kan hierbij een onderscheid worden gemaakt tussen de gebiedstypes 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypes. De twee omgevingstypes die de VNG hanteert, zijn enerzijds "rustige woonwijk en rustig buitengebied" en anderzijds "gemengd gebied". Voor beide omgevingstypen gelden verschillende richtafstanden. De te onderscheiden omgevingstypen worden onderstaand nader getypeerd.

#### Rustige woonwijk en een rustig buitengebied

*"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

#### Gemengd gebied

*"Een gemengd gebied is 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. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planrealisatie plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij behoren, kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een gemengd gebied.

In de tabel 1 zijn de richtafstanden opgenomen zoals deze in de VNG-publicatie worden geadviseerd.

Tabel 1 Richtafstanden conform VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”

Milieucategorie	Richtafstand (in meters) rustige woonwijk / buitengebied	Richtafstand (in meters) gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

De richtafstanden gelden voor verschillende aspecten die tot milieuhinder kunnen leiden. Daarbij is de grootste afstand behorend bij één van de milieuaspecten; geur, stof, geluid en gevaar, bepalend voor de te hanteren richtafstand. Met het respecteren van de grootste afstand behorend bij een bepaalde bedrijfscategorie, wordt zo veel mogelijk hinder bij omwonenden voorkomen en wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun bedrijfsactiviteiten op de betreffende locatie kunnen uitoefenen.

#### Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

### 3.1.2 Stap 3

Indien de milieuzones de gewenste woningbouwlocatie overlappen:

- pas de woningbouwplannen aan; of
- ga na wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zijn. Indien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten kleinere richtafstanden opleveren, beoordeel dan of het benedenwaarts aanpassen van richtafstanden in het - vigerend - bestemmingsplan wenselijk is. Overweeg dit ook los van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten, vanuit een langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie. Bestaande bedrijven kunnen immers vertrekken en nieuwe bedrijven kunnen zich aandienen.

### 3.1.3 Stap 4

Indien de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten van de gevestigde bedrijven strijdig zijn met de gewenste woningbouw:

- pas de woningbouwplannen aan; of
- doe desgewenst vervolgonderzoek naar de werkelijke milieubelasting van de bedrijven.



# 4 JURIDISCH-PLANOLOGISCHE MOGELIJKHEDEN

## 4.1 Omgevingstype en milieucategorie

De planlocatie is gelegen aan de rand van een woongebied in het noordwesten van Druten. Ten noorden hiervan is de Heersweg gelegen; ten westen het Bedrijvenpark Westerhout.

In overleg met de gemeente is afgesproken er voorsnog 'worst-case' van uit te gaan de locatie niet als 'gemengd gebied' te beschouwen, maar uit te gaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

## 4.2 Richtafstanden vanuit de omgeving

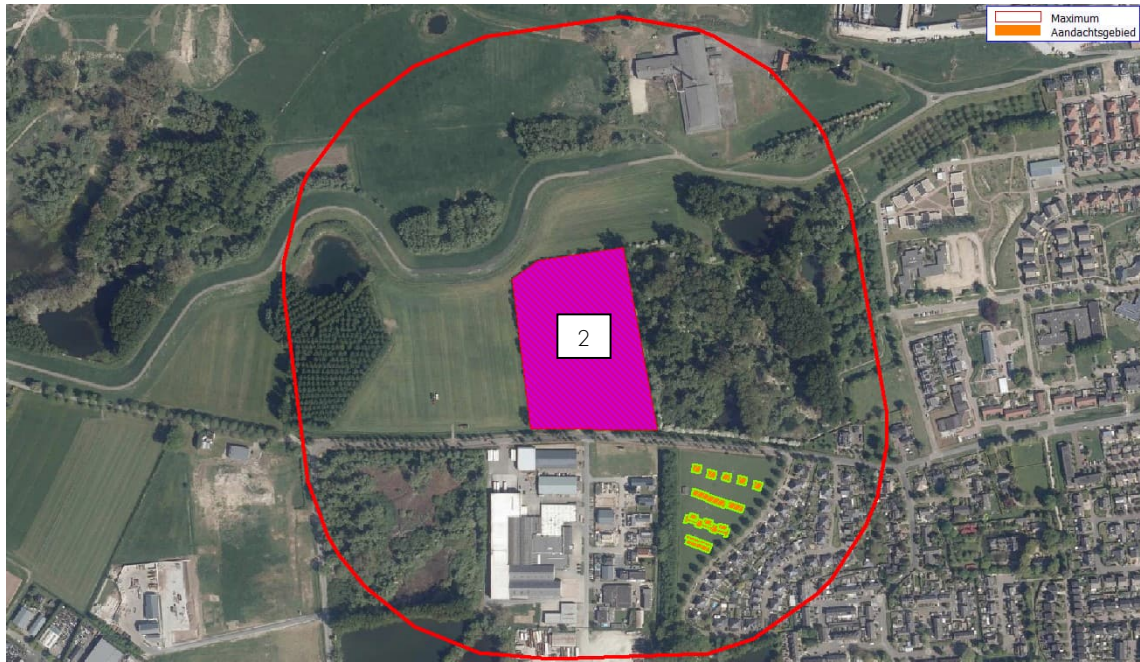
Voor het plangebied en de omgeving geldt de bestemmingsplannen "Buitengebied Druten" (vastgesteld op 2016-03-24), 6e Periodieke Herziening Druten (vastgesteld 2022-02-04), en Bedrijventerrein Westerhout 1993 (vastgesteld 1994-04-07).

Volgens het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westerhout 1993' zijn, afhankelijk van de locatie van de gronden, bedrijven uit de categorieën 1 t/m 4, 1 t/m 5 of 1 t/m 6 [op basis van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uit 1986] daartoe - in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Dit betreft bedrijven met een richtafstand [conform de meeste recente VNG-publicatie uit 2009] van minimaal 300 meter in een rustig buitengebied c.q. rustig woongebied, op basis van maximaal milieucategorie 4.2.

Op basis van de plankaart bij dit bestemmingsplan zijn de (bedrijfs)bestemmingen in de omgeving van het plangebied opgenomen in afbeeldingen 3 en 4. Tevens zijn de bijbehorende richtafstanden weergegeven.



Afbeelding 3 Ligging plangebied en in de omgeving aanwezige (bedrijfs)bestemmingen ten zuiden van de Heersweg (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



Afbeelding 4 Ligging plangebied en in de omgeving aanwezige (bedrijfs)bestemmingen en bestemmingen ten noorden van de Heersweg (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

In de afbeeldingen is het gehele plangebied met daarin de beoogde woningbouw weergegeven. De functies van de omliggende percelen (m.u.v. wonen) zijn weergegeven in een roze (arcering). De volgende functies zijn hierbij toegepast:

1. Bedrijfsdoeleinden, maximaal categorie 4.2 [ten zuiden van de Heersweg]
2. Bedrijfsdoeleinden, maximaal categorie 4.2 [ten noorden van de Heersweg]

## 4.3 Conclusies toetsing richtafstanden

Geconcludeerd kan worden dat voor de nabij c.q. ten (noord)westen het plangebied gelegen gronden met de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Westerhout 1993', de maximale richtafstanden tot over het plangebied zijn gelegen. Er is derhalve niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding, zodat woningbouw binnen het plan niet zondermeer mogelijk is. Om te beoordelen in hoeverre de ontwikkeling van het initiatief haalbaar wordt geacht, zal beoordeeld moeten worden welke bedrijven daadwerkelijk in de omgeving aanwezig zijn. Hier wordt in paragraaf 4.4 nader op ingegaan

## 4.4 Feitelijke bedrijfsactiviteiten in relatie tot plangebied

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de feitelijk aanwezige bedrijvigheid op de bedrijfspercelen in relatie tot het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde gevoelige functies binnen het plangebied.

### 4.4.1 Algemeen overzicht feitelijk aanwezige bedrijven

Voor de aanwezigheid van de bedrijven is uitgegaan van onderstaande bronnen:

- I. Mail '\*\*\*' deelde "Roodhekkapas 1" met jou' d.d. 23 augustus 2022 van [...] Omgevingsdienst Regio Nijmegen
- II. Gegevens van de Kamer van Koophandel

Aan de hand van II is vastgesteld welke bedrijven anno 2022 in de omgeving van het initiatief zijn gesitueerd en welke milieucategorie op die bedrijven van toepassing is. Over de aanwezige bedrijven en actuele milieustatus c.q. bedrijfsvoering heeft afstemming plaatsgevonden met de (vergunningverlener milieu van de) Omgevingsdienst

Regio Nijmegen. In tabel 2 is een overzicht van de betreffende bedrijven weergegeven met de daarbij behorende SBI-code. De grootst aan te houden richtafstand is vetgedrukt en relevante afstanden onderstreept weergegeven. Feitelijke afstanden tussen de bedrijven en de woningen zijn eveneens opgenomen in de tabel. Als sprake is van bedrijven waarvan de richtafstand tot over de woningen valt, zijn deze rood gemarkeerd weergegeven.

Tabel 2. Milieucategorieën en hindercontouren omliggende bedrijven

Adres/ bedrijfsnaam	Cat.	SBI-code	Omschrijving	Afstanden [m] (omgevingstype rustige woonwijk)				Feitelijke afstand [m]
				Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Westerhout 1 Dolfing Waterbed***	4.1	222-1	Vervaardiging van overige producten van kunststof	<u>200</u>	50	100	100	140
Westerhout 3 Berwi Meubel B.V.	3.2	310-1	Meubelfabriek	50	50	100	30	135
Westerhout 7 Caravan Explorer	3.1	7712/7739	Verhuur en lease van overige machines en werktuigen en van overige goederen ...	10	0	50	10	130
Westerhout 7 Meubelindustrie Het Anker	3.2	310-1	Meubelfabriek	50	50	100	30	130
Westerhout 8 Toon de Jong Reklame	3.2	1812	Drukkerijen van reclame Reclamebureaus	30	0	<u>100</u>	10	60
Westerhout 9 Bouwbedrijf Attent	3.2	41/42/43.1	Bouwtimmeren [bouwbedrijf algemeen b.o. > 2.000 m <sup>2</sup> ]	10	30	100	10	155
Westerhout 10 BHLD	3.1	494-1	Expediteurs, cargadoors, bevrachters en andere tussenpersonen goederenvervoer	0	0	50	30	90
Het Kleine Ambacht 1 A. de Reuver Grondverzet	2	41-3	Grondverzet [aannemersbedrijf met werkplaats; b.o. < 1.000 m <sup>2</sup> ]	0	10	30	10	85
Het Kleine Ambacht 2			Onbekend					45
Het Kleine Ambacht 4/A De Graaf Verhuur- en Handelonderneming	2	464	Verhuur van overige consumentenartikelen (rest)	10	10	30	10	40
Het Kleine Ambacht 5 AA+ Uitzendbureau B.V.	1	941/942	Het exploiteren van een onderneming op het gebied van detachering en uitzending, werving en selectie	0	0	10	0	80
Het Kleine Ambacht 6/A JdK Timmerwerken	3.2	162-0 *	Gevelbekleding met bijvoorbeeld steigerhout. steigerhouten meubels maken. klein timmerwerk zoals plinten	0	30	<u>100</u>	0	35
Het Kleine Ambacht 8A Førena	1	9602	Schoonheidsverzorging, pedicures en manicures	0	0	10	0	30
Het Kleine Ambacht 10 E.C.S. Inteco Support	1	941/942	Organisatie-adviesbureaus www.intecosupport.nl	0	0	10	0	30
Het Kleine Ambacht 12/A van den Brink Bouwadvies	1	941/942	Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies Eenmanszaak	0	0	10	0	35
Het Kleine Ambacht 14 Perfect Ice Solutions B.V.	3.1	466-2	Groothandel in machines voor de voedings- en genotmiddelenindustrie	0	10	<u>50</u>	0	45
Het Kleine Ambacht 14 Europa Trans B.V.	3.1	494-1	Goederenvervoer over de weg (geen verhuizingen)	0	0	<u>50</u>	30	45
Het Kleine Ambacht 16 Carpjls B.V.	1	64/65/66	Financiële holdings	0	0	10	0	85
Meubellaan 1 Diverse bedrijven o.a. 1. C.H.D.	3.1	23611/2399C	1. Groothandel gespecialiseerd in overige bouwmaterialen Goederenvervoer	0	10	50	50	115
2. Metropole Druten B.V.	1		2. Museum	0	0	10	0	
3. Handelonderneming Surplus Druten B.V. / Metropole Classic Cars B.V.	2	4673 9101/91451/452/454	3. Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen import van nieuw)	10	0	30	10	
Heersweg 29 RWZI Druten***	4.1	3700-A1	Rioolwaterzuiveringsinstallatie – < 100.000 i.e.	<u>200</u>	10	<u>100</u>	10	95

\* Indien p.o. < 200 m<sup>2</sup> dan SBI 162-1 en milieucategorie 3.1

\*\* Indeling in bedrijfstype niet eenduidig vast te stellen.

\*\*\* Zie 'Geurnotitie plangebied Heersweg-Roodhekenpas', notitienummer BL.2022.110229.01\_V02 d.d. 31 augustus 2022 van Buro Blauw b.v., waar nader wordt ingegaan op het aspect 'geur'.

Ter plaatse van de navolgende adressen c.q. percelen zijn op dit moment [status december 2022] (nog) geen bedrijven gevestigd:

- Het Kleine Ambacht 2

Als gevolg van dit adres c.q. perceel mag derhalve geen hinder worden verwacht. Bij vestiging van nieuwe bedrijven op deze locatie zullen deze door (de realisatie van woningen binnen) het nieuwe woningbouwplan mogelijk beperkt worden in hun maximale planologische mogelijkheden.

#### 4.4.2 Beoordeling richtafstanden

Uit de tabel 2 blijkt dat de hindercontour van een deel van de feitelijk aanwezige bedrijven op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet tot aan de gevoelige functies reikt. Voor een aantal bedrijven (zie afbeelding 5 voor de ligging) geldt op basis van het van toepassing zijnde gebiedstype 'rustige woonwijk' echter dat de hindercontour wel tot over de gevoelige functie valt.



Afbeelding 5 Ligging relevante bedrijven

Indien wordt uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied', dan geldt in vergelijking met het gebiedstype 'rustige woonwijk' dat voor de meeste bedrijven wel aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie kan worden voldaan, maar ook dan is er nog altijd sprake van feitelijk aanwezige bedrijven waarvan de hindercontour tot het plangebied valt, te weten (RWZI Druten aan de Heersweg 29 en JdK Timmerwerken aan Het Kleine Ambacht 6/A). Voor laatstgenoemd bedrijf kan mogelijk sprake zijn van een lagere milieucategorie (zie opmerking onderaan tabel 2) en bijbehorend kleinere richtafstanden.

## 5 CONCLUSIE

In opdracht van Jansen Bouwontwikkeling B.V. is door Kragten een quickscan uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van planontwikkeling 'Roodhekkenspas-West' te Druten (gemeente Druten).

Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt in deze quickscan beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing.

Uit de uitgevoerde beoordeling blijkt dat de richtafstanden van de (aangrenzende) gronden met een bedrijfsbestemming gelegen ten westen van het plangebied reiken tot over de geprojecteerde woningen binnen het plangebied. Er is derhalve niet zonder meer sprake van voldoende ruimtelijke scheiding en een goed woon- en leefklimaat.

Uit een nadere beschouwing van de planologische en huidige feitelijke situatie blijkt dat de hindercontour van een deel van de feitelijk aanwezige bedrijven op basis van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet tot aan de gevoelige functies reikt. Voor een aantal bedrijven geldt op basis van het van toepassing zijnde gebiedstype 'rustige woonwijk' echter dat de hindercontour wel tot over de gevoelige functie valt.

Indien wordt uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied', dan geldt in vergelijking met het gebiedstype 'rustige woonwijk' dat voor de meeste bedrijven wel aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie kan worden voldaan, maar ook dan is er nog altijd sprake van feitelijk aanwezige bedrijven waarvan de hindercontour tot het plangebied valt, te weten RVZI Druten aan de Heersweg 29 en JdK Timmerwerken aan Het Kleine Ambacht 6/A. Voor laatstgenoemd bedrijf kan mogelijk sprake zijn van een lagere milieucategorie en bijbehorend kleinere richtafstanden.

Te overwegen is om (voor de eerstelijnsbebouwing aan de westzijde van) het plangebied gemotiveerd uit te gaan van gebiedstype 'gemengd gebied' en/of middels nader uit te voeren (geur- en/of geluid)onderzoek naar de bedrijven na te gaan of en zo ja, tot hoever de hindercontouren over de gevoelige functies in het plangebied reiken.