

Project Donkade te Dongen geuronderzoek

Invloed van de bestemmingsplanwijziging op de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Assbel op het bedrijfsverzamelterrein Heuvelpark.





Project Donkade te Dongen geuronderzoek

Invloed van de bestemmingsplanwijziging op de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf Assbel op het bedrijfsverzamelterrein Heuvelpark.

opdrachtgever	Cornelis Huygens Profero B.V.
rapportnummer	FA 18574-1-RA-002
datum	1 december 2017
referentie	SvdA/SvdA/HT/FA 18574-1-RA-002
verantwoordelijke	ir. S.P.M. van den Akker
opsteller	ir. S.P.M. van den Akker +31 24 3570764 s.vandenakker@peutz.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Milieuvergunning Assbel / Lucad Leder	5
2.2	Bestemmingsplan	5
2.3	Milieuzonering	6
2.4	Wet- en regelgeving	6
3	Berekeningen	8
4	Conclusies	9

Bijlage 1: Maximale invulling bestemmingsplan lederfabriek

1 Inleiding

Projectontwikkelaar Cornelis Huygens Profero B.V. is voornemens om in het kader van Plan Donkade in de voormalige Leerlooierij Van den Assum aan de Heuvel in Dongen woningen te realiseren. Binnen het vigerende bestemmingsplan “Zuid en West Dongen” geldt voor het betreffende gebied echter een bedrijfsbestemming. Voor het realiseren van woningen is derhalve een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Direct ten oosten en ten noord-oosten van het plangebied bevindt zich het bedrijfsverzamelterrein Heuvelpark, waarop o.a. de lederfabriek Assbell / Lucad Leder is gevestigd. Verder wordt in de gebouwen van Heuvelpark metaal bewerkt en vindt opslag van goederen plaats.

De geuremissie van de lederfabriek op Heuvelpark kan invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen op hun beurt kunnen het bedrijf beperken in de toekomstige ontwikkeling.

In opdracht van Cornelis Huygens Profero B.V. is een studie uitgevoerd naar de gevolgen van de nieuwe geurgevoelige objecten in Plan Donkade voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de lederfabriek Assbel / Lucad Leder op Heuvelpark.

2 Uitgangspunten

2.1 Milieuvergunning Assbel / Lucad Leder

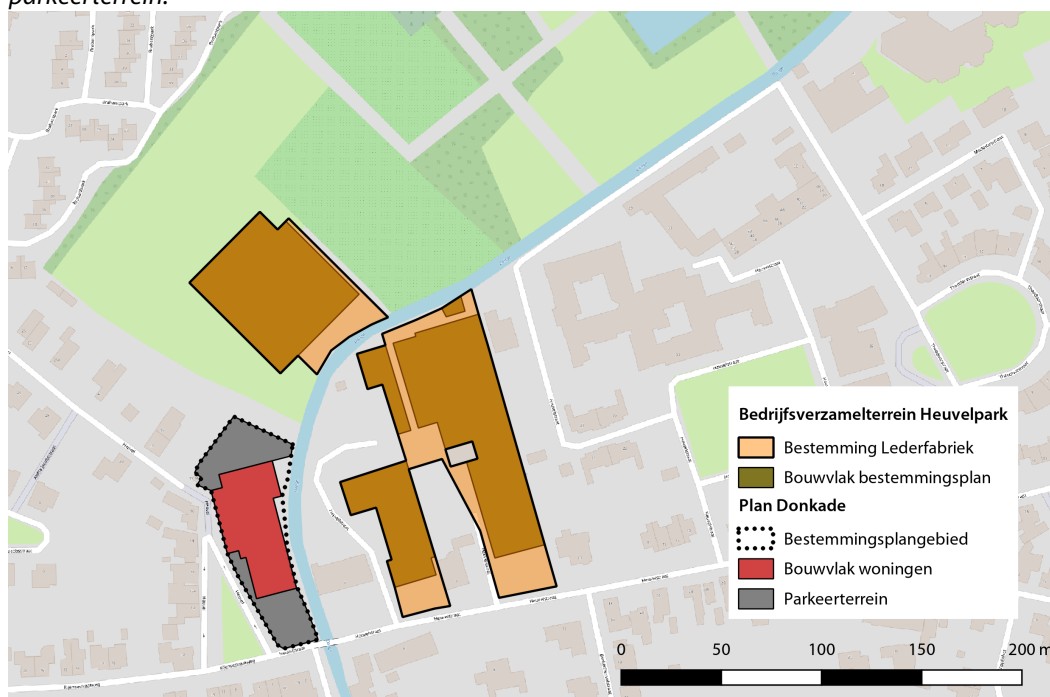
Het leerverwerkende bedrijf Assbel / Lucad Leder beschikt over een milieuvergunning d.d. 18 april 2000, welke d.d. 16 juni 2005 is aangevuld en aangepast. Met ingang van 2013 zijn voorts enkele delen van het Activiteitenbesluit van rechtstwege van toepassing geworden op het bedrijf.

De thans vergunde situatie betreft bewerkingen (inclusief nalooien) aan elders gelooide leer in de bebouwing aan de Heuvelstraat 9/9A en spuiten /afwerken in de bedrijfsgebouwen ten noorden van de Donge.

2.2 Bestemmingsplan

In het betreffende gebied is het bestemmingsplan “Zuid en West Dongen” van toepassing. In figuur 2.1 zijn de delen van Heuvelpark aangegeven waar zich op basis van dit vigerende bestemmingsplan een lederfabriek mag bevinden. Binnen deze bestemming zijn tevens de bouwvlakken aangegeven (zie figuur 2.1).

f2.1 Gebieden en bouwvlakken op Heuvelpark waar een lederfabriek is toegestaan, alsmede terreindelen die in het Plan Donkade worden bestemd als bouwvlak voor woningen en als parkeerterrein.



De bouwvlakken betreffen deels bestaande bedrijfsbebouwing aan de Heuvelstraat 5, 5A, 9 en 9A en de loodsen aan de noordzijde van de Donge. Anderzijds is ook thans nog onbebouwd terrein aangewezen als bouwvlak met de mogelijkheid om een lederfabriek te vestigen.

2.3 Milieuzonering

Op basis de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" dient tussen een lederfabriek en omliggende geurgevoelige bestemmingen in principe een afstand van 300 meter te worden aangehouden. De afstand tussen de terreindelen van Heuvelpark met bestemming "Lederfabriek" en de geprojecteerde nieuwe woningen bedraagt slechts 35 meter. De geuremissie van een lederfabriek op het Heuvelpark kan dan ook mogelijk invloed hebben op het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen (zie rode vlak in figuur 2.1). De nieuwe woningen op hun beurt kunnen het bedrijf mogelijk beperken in de toekomstige ontwikkeling.

Van belang is dat de afstand tussen bestaande woningen en de bestaande activiteiten van Assbell / Lucad Leder aan de oostzijde van het Heuvelpark slechts 28 meter bedraagt. Ook aan de zuidzijde (Heuvelstraat), de westzijde (Heuvel) en de noordzijde (Brabantpark) bevinden zich woningen op relatief korte afstand van het Heuvelpark. Elke redelijkerwijs te verwachten wijziging of uitbreiding van de lederfabriek op Heuvelpark is dan ook reeds ingeperkt door de al aanwezige woningen in combinatie met de aangewezen bouwvlakken. Beschouwd dient te worden in hoeverre de nieuwe woningen zullen leiden tot extra beperkingen.

Geurverspreidingsberekeningen zullen worden uitgevoerd voor diverse varianten van een denkbeeldige maximale toekomstige invulling voor de lederfabriek binnen het vigerende bestemmingplan. Een emissiepunt (schoorsteen) van de denkbeeldige lederfabriek zal in een geurverspreidingsmodel worden voorzien van de grootst mogelijke geuruitstoot die binnen de aangewezen bouwvlakken nog toelaatbaar is bij de bestaande woningen aan de Heuvelstraat, de Heuvel en het Brabantpark. Voor deze maximale varianten zal worden bepaald in hoeverre de omvang van de geuremissies of de keuzevrijheid voor de positie van het emissiepunt (schoorsteen) eventueel verder wordt beperkt door de realisering van Plan Donkade.

2.4 Wet- en regelgeving

De geurbelasting zal worden beoordeeld aan de hand van de provinciale "Beleidsregel industriële geur Noord-Brabant". Hierin wordt de geurbelasting voor geurgevoelige bestemmingen beoordeeld aan de hand van de hedonisch gewogen geurbelasting, uitgedrukt in Europese "odour units" per m³ (ouE(H)/m³).

De concentratie geurstoffen die door de helft van een geurpanel nog juist te onderscheiden is van geurvrije lucht ("geurdrempel") wordt aangeduid als 1 ouE(H)/m³. De 'aangenaamheid' van een geur wordt eveneens door een geurpanel beoordeeld, en wordt uitgedrukt in een een zogenaamde 'hedonische schaal'. Deze verloopt van H = -4 (uiterst onaangenaam) tot H = +4 (uiterst aangenaam).

Ter illustratie van het begrip hedonische weging en het verschil met gewone odour units worden uitgewerkt in een voorbeeld aan de hand van de geur van leerlooien.

De geur van leerlooien krijgt doorgaans een hedonische beoordeling H = -1 bij een geurconcentratie van ca. 2,5 tot 3,5 ouE/m³. De geur van de overige stadia van lederfabricage worden doorgaans als minder onaangenaam beoordeeld, waardoor sprake is van een hogere geurconcentratie voor H = -1.

Voor de hedonisch gewogen geurbelasting bij leerlooien geldt dan:

$$1 \text{ ouE(H)/m}^3 \approx 3 \text{ ouE/m}^3.$$

Voor nieuwe geurbronnen en voor de combinatie van nieuwe en bestaande geurbronnen geldt in principe een grenswaarde van 0,5 ouE(H)/m³ als 98-percentiel. Deze grenswaarde zal in de verspreidingsberekeningen worden gehanteerd als uitgangspunt bij de bepaling van de maximale inpasbaarheid bij bestaande en nieuwe woningen.

3 Berekeningen

De activiteiten van de lederfabriek concentreren zich thans aan de oostzijde en de noordzijde van het bedrijventerrein Heuvelpark, relatief dicht bij bestaande woningen. In deze bedrijfssituatie zijn de bestaande woningen maatgevend voor de beperkingen van eventuele toekomstige ontwikkelingen. De realisering van Plan Donkade geeft in deze huidige situatie geen aanvullende beperkingen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 2.1) is meer ontwikkelingsruimte voor de lederfabriek aanwezig indien de geuremissie wordt geconcentreerd in een schoorsteen aan de westzijde of aan de noordzijde van het bedrijventerrein Heuvelpark. Op deze wijze wordt de afstand tot de bestaande woningen vergroot en wordt optimaal gebruik gemaakt van het effect van de heersende zuidwestelijke windrichting. Diverse worst-case schoorsteenposities met de maximaal inpasbare geuremissie zijn beschouwd in bijlage 1.

Voor het perceel Heuvelstraat 5/5A (zie bijlage 1.1) blijkt dat bij de realisering van Plan Donkade de maximaal toelaatbare emissie op het betreffende perceel zal dalen met ca. 15%. In deze zin is sprake van een kleine inperking van de thans aanwezige ontwikkelingsruimte in het vigerende bestemmingplan ten gevolge van Plan Donkade. Overigens betreft het een perceel waar thans geen sprake is van activiteiten van Assbel / Lucad Leder.

Voor het noordelijke bouwvlak (zie bijlage 1.2) blijkt dat ten gevolge van Plan Donkade de maximaal toelaatbare emissie gelijk blijft. Er is hier dan ook geen sprake van inperking van de beschikbare ontwikkelingsruimte binnen het vigerende bestemmingsplan.

4 Conclusies

Op grond van een beschouwing van de vigerende bestemmingsplan "Zuid en West Dongen", het ontwerp-bestemmingplan "Plan Donkade" alsmede aanvullende geurberekeningen en de inpasbaarheid van uitbreidingsmogelijkheden van een lederfabriek op het bedrijfsverzamelterrein Heuvelpark, kan worden gesteld dat:

- De realisering van Plan Donkade niet leidt tot extra inperking van de uitbreidingsmogelijkheden op de huidige productielocaties van de lederfabriek, daar deze reeds door dichterbij gelegen bestaande woningen wordt ingeperkt;
- Binnen het vigerende bestemmingsplan meer ontwikkelingsruimte voor de lederfabriek beschikbaar is indien de geuremissie zou worden geconcentreerd in een schoorsteen aan de westzijde of aan de noordzijde van het bedrijfsverzamelterrein Heuvelpark;
- Voor het perceel Heuvelstraat 5/5A aan de westzijde van Heuvelpark de maximaal toelaatbare geuremissie ten gevolge van Plan Donkade ca. 15% lager wordt;
- Voor het perceel ten noorden van de Donge aan de noordzijde van Heuvelpark wordt de maximaal toelaatbare geuremissie niet beïnvloed door de realisatie van het Plan Donkade.



Dit rapport bevat 9 pagina's

Bijlage 1 bevat 2 pagina's

Mook,

BIJLAGE 1: Maximale invulling bestemmingsplan lederfabriek



Het bouwvlak van de panden Heuvelstraat 5 en 5A biedt de mogelijkheid om de bestaande bebouwing aan de noordzijde nog uit te breiden in de richting van Plan Donkade. Als worst case uitgangspunten voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling en uitbreiding van de Lederfabriek zijn gehanteerd:

- Alle geuremissie geconcentreerd via 1 schoorsteen, met een effectieve emissiehoogte van 8 meter;
- Continu emissie (24 uur per dag, 7 dagen per week);
- Plaatsing schoorsteen zo dicht mogelijk bij Plan Donkade;

Per schoorsteenpositie is de geuremissie aangegeven waarbij dat de geurbelasting bij de hoogstbelaste bestaande woning exact 0,5 ouE(H)/m³ (als 98-percentiel) bedraagt. De schoorsteenposities met bijbehorende geurcontouren zijn weergegeven in onderstaande figuur.

In de naastgelegen figuur zijn diverse mogelijke posities ingetekend voor geuremissies van 1,8 tot 2,5 MouE(H)/h die **zonder Plan Donkade** inpasbaar zijn binnen het betreffende bouwvlak. Het betreft de **blauwe bronposities** en de bijbehorende **blauwe geurcontouren** van 0,5 MouE(H)/m³ (98-percentiel).

Hieruit blijkt dat vanwege de hoogstbelaste bestaande woning aan de Heuvelstraat 7 de beschikbare emissieruimte in dit bouwvlak is beperkt tot **maximaal ca. 2,5 MouE(H) per uur**.

In de naastgelegen figuur zijn tevens voor de situatie **inclusief Plan Donkade** diverse mogelijke posities ingetekend voor geuremissies van 1,8 tot 2,5 MouE(H)/h. Het betreft de **groene bronposities** en de bijbehorende **groene geurcontouren** van 0,5 MouE(H)/m³ (98-percentiel).

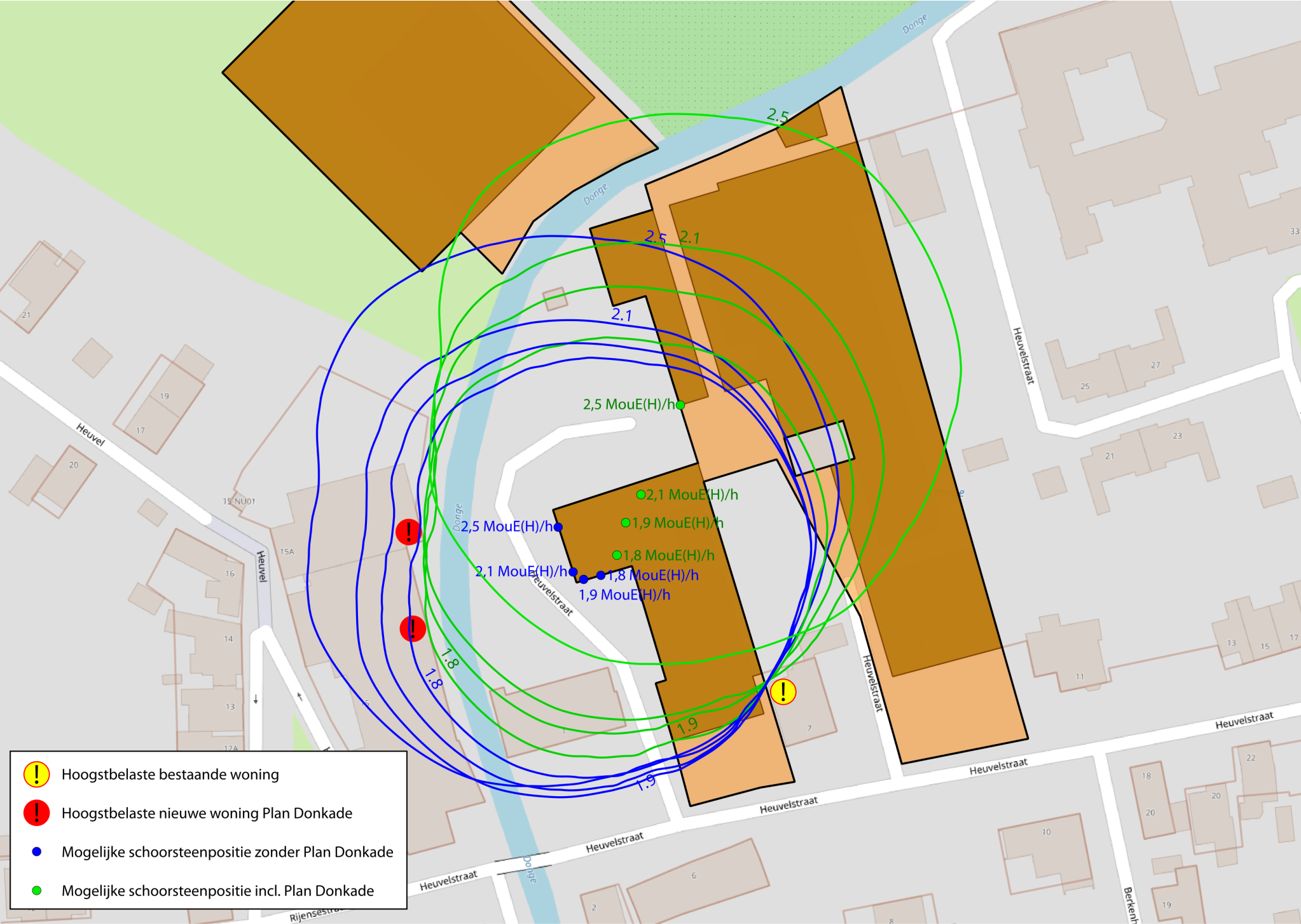
De resultaten voor de inpasbaarheid zijn samengevat in onderstaande tabel:

Bronsterkte		Inpasbaar binnen bouwvlak	
in MouE(H)/h	relatief *)	excl. Plan Donkade	incl. Plan Donkade
1,8	70%	✓	✓
2,1	85%	✓	✓
2,5	100%	✓	✗
2,6 **)	105%	✗	✗

*) Percentage van de maximaal inpasbare bronsterkte excl. Plan Donkade

**) Ter illustratie, niet ingetekend in naastgelegen figuur.

Uit de naastgelegen figuur en bovenstaande tabel blijkt dat **vanwege Plan Donkade** de emissieruimte in dit bouwvlak zal worden beperkt tot max. ca. 2,1 MouE(H) per uur, **een beperking van ca. 15%** ten opzichte van de bestaande situatie.



BIJLAGE 1: Maximale invulling bestemmingsplan lederfabriek



Het perceel ten noorden van de Donge biedt de mogelijkheid om de bebouwing aan de zuidwestzijde nog uit te breiden in de richting van Plan Donkade. Als worst case uitgangspunten voor deze mogelijke toekomstige ontwikkeling en uitbreiding van de Lederfabriek zijn gehanteerd:

- Alle geuremissie geconcentreerd via 1 schoorsteen, met een effectieve emissiehoogte van 8 meter;
- Continu emissie (24 uur per dag, 7 dagen per week);
- Plaatsing schoorsteen zo dicht mogelijk bij Plan Donkade;

Per schoorsteenpositie is de geuremissie aangegeven waarbij dat de geurbelasting bij de hoogstbelaste bestaande woning exact 0,5 ouE(H)/m³ (als 98-percentiel) bedraagt. De schoorsteenposities met bijbehorende geurcontouren zijn weergegeven in onderstaande figuur.

In de naastgelegen figuur zijn diverse mogelijke posities ingetekend voor geuremissies van 2,1 tot 5 MouE(H)/h die **zonder Plan Donkade** inpasbaar zijn binnen het betreffende bouwvlak. Het betreft de **blauwe bronposities** en de bijbehorende **blauwe geurcontouren** van 0,5 MouE(H)/m³ (98-percentiel).

Hieruit blijkt dat, vanwege de bestaande woningen aan de Heuvel 19, de Heuvelstraat 33 en het Brabantpark 23 en 38, de beschikbare emissieruimte in dit bouwvlak is beperkt tot **maximaal ca. 5 MouE(H) per uur**.

In de naastgelegen figuur zijn tevens voor de situatie **inclusief Plan Donkade** diverse mogelijke posities ingetekend voor geuremissies van 2,1 tot 5 MouE(H)/h. Het betreft de **groene bronposities** en de bijbehorende **groene geurcontouren** van 0,5 MouE(H)/m³ (98-percentiel).

De resultaten voor de inpasbaarheid zijn samengevat in onderstaande tabel:

Bronsterkte, in MouE(H)/h	Inpasbaar binnen bouwvlak	
	excl. Plan Donkade	incl. Plan Donkade
2,1	✓	✓
2,5	✓	✓
3,6	✓	✓
5,0	✓	✓
5,1 *)	✗	✗

*) Ter illustratie, niet ingetekend in naastgelegen figuur.

Uit de naastgelegen figuur en bovenstaande tabel blijkt dat zowel inclusief als exclusief Plan Donkade de emissieruimte in dit bouwvlak maximaal ca. 5 MouE(H) per uur zal bedragen. De realisering van **Plan Donkade zal** voor dit bouwvlak dus **niet leiden tot** aanvullende **beperkingen**.

