





## **QUICKSCAN ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING**

Koolhaaspark (nabij nummer 15) Nijkerkerveen

**Omgevingsadvies**

Rembrandtlaan 4  
5462 CH Veghel

**T**   
**E** [info@deroever.nl](mailto:info@deroever.nl)  
**W** [www.deroever.nl](http://www.deroever.nl)

  
Advies- en ingenieursbureau  
J.G. de Roever B.V.  
KvK 16068733  
BTW 

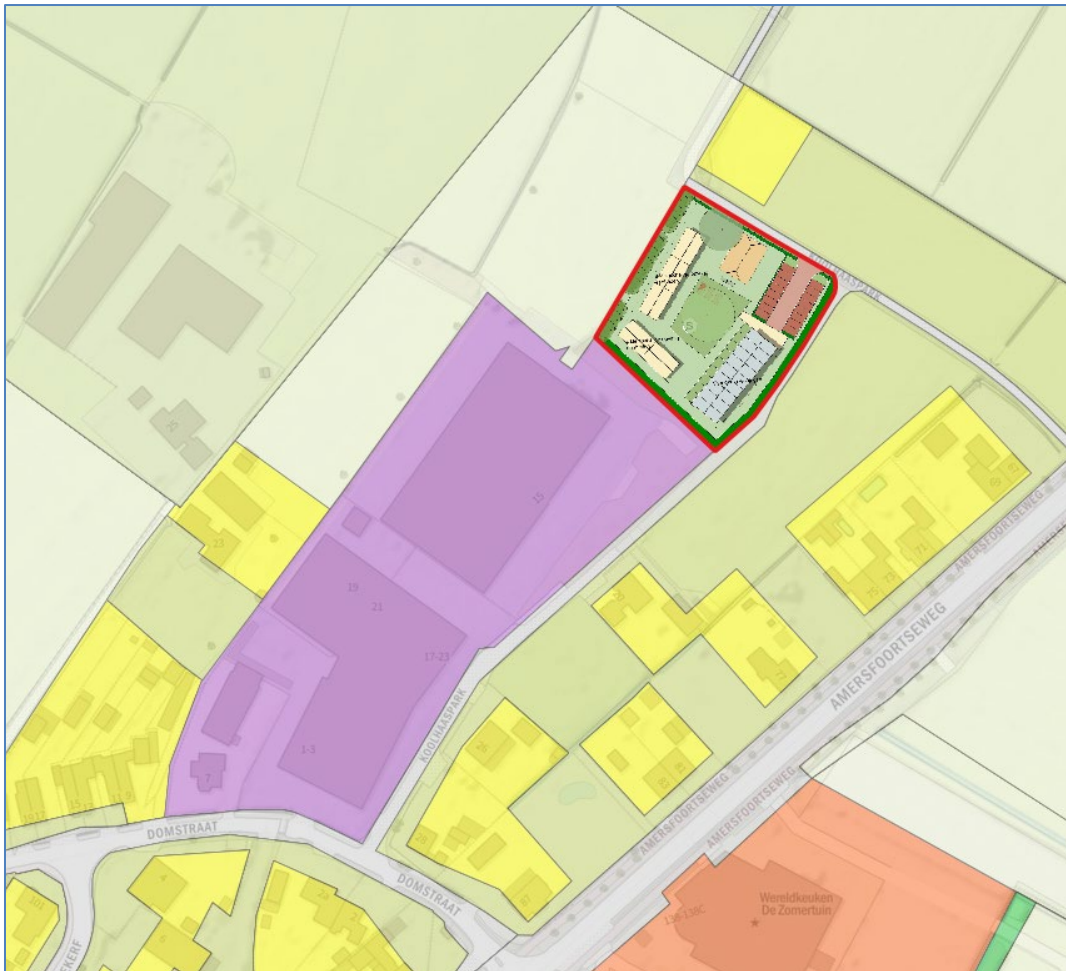
Titel document:	QuickScan activiteiten en milieuzonering Koolhaaspark 15 Nijkerkerveen
Referentie:	20251037.v01
Datum:	1 oktober 2025
Opdrachtgever:	BügelHajema

## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
<b>2. UITGANGSPUNTEN .....</b>	<b>5</b>
2.1. Milieuhinderlijke activiteit .....	5
2.2. Milieugevoelige activiteit.....	5
2.3. Gebiedstypen.....	5
2.4. Milieuzonering.....	6
2.5. Inschatten milieugebruiksruimte .....	8
<b>3. BEOORDELING .....</b>	<b>11</b>
3.1. Gebiedstype.....	11
3.2. Uitwaartse milieuzonering .....	11
3.3. Inwaartse milieuzonering .....	12
<b>4. CONCLUSIE.....</b>	<b>15</b>

## 1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een opvang voor 50 asielzoekers en 10 tot 25 starterswoningen aan de Koolhaaspark nabij nummer ■ in Nijkerkerveen te realiseren. Het plangebied is aangegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1. Plangebied

Binnen het omgevingsplan en bij het wijzigen of afwijken van het omgevingsplan moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hierbij is milieuzonering één van de te beschouwen aspecten. Milieuzonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- de bescherming van een goed woon- en leefklimaat, en
- het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving door milieuhinderlijke (bedrijfs-) activiteiten.

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de handreiking Activiteiten en milieuzonering (VNG, oktober 2024).

## 2. UITGANGSPUNTEN

### 2.1. Milieuhinderlijke activiteit

Onder een milieuhinderlijke activiteit wordt verstaan: een aan een locatie toegedeelde activiteit, anders dan wonen, die milieuhinder kan veroorzaken, in het bijzonder in de vorm van geluid- of geurhinder. De volgende milieuthema's zijn al op een andere wijze afdoende gereguleerd, waardoor de handreiking Activiteiten en milieuzonering hiervoor niet van toepassing is:

- luchtverontreiniging
- externe veiligheid en gevaar
- trillinghinder
- geur door agrarische activiteiten in het buitengebied
- lichthinder
- spuitzones
- hinder door verkeersaantrekkende werking

### 2.2. Milieugevoelige activiteit

Onder een milieugevoelige activiteit wordt verstaan: een activiteit waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Naast wonen zijn dat onder meer scholen, kinderdagverblijven en ziekenhuizen.

### 2.3. Gebiedstypen

In de handreiking Activiteiten en milieuzonering worden de volgende gebiedstypen beschreven:

#### *Bedrijventerreinen*

Bedrijventerreinen zijn gebieden waar milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten plaatsvinden die substantiële milieuhinder kunnen veroorzaken. Op delen van bedrijventerreinen, vaak aan de rand, kan menging voorkomen van verschillende functies, zoals bedrijven, bouwmarkten, kantoren en soms ook bedrijfswoningen. Ook deze gebieden behoren tot bedrijventerreinen.

#### *Andere werkterreinen*

Andere werkterreinen zijn in hoofdzaak gericht op de toelating van publieksgerichte activiteiten/functies. Het gaat dan bijvoorbeeld om kantorenlocaties, perifere locaties met detailhandel zoals woonwinkels, bouwmarkten en autoshowrooms en ook sportterreinen. Ook op andere werkterreinen (dan bedrijventerreinen) zijn doorgaans milieuhinderlijke activiteiten toegelaten. Over het algemeen zijn dat de lichtere, minder milieuhinderlijke activiteiten. Net als bedrijventerreinen zijn deze andere werkterreinen in de basis niet bedoeld en ingericht voor milieugevoelige functies. Wel kunnen ook op deze terreinen op maat combinaties van wonen en werken toegelaten worden.

### *Woongebieden*

Er zijn twee soorten woongebieden:

- gemengd gebied met wonen
- rustig woongebied

Een gemengd gebied met wonen is een gebied waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Binnen deze gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te mengen met wonen, zoals detailhandel, horeca, onderwijs, zorg, dienstverlening, cultuur en lichte bedrijvigheid. Het zijn vaak levendige gebieden, zoals een centrumgebied met horeca en detailhandel op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Of randen van gebieden die 'verkleuren' van winkelgebied naar vooral woongebied. Het kan ook een voormalig bedrijventerrein zijn, dat tot gemengd woon-werkgebied is of wordt getransformeerd. Onder een gemengd gebied met wonen kan tenslotte ook worden verstaan:

- lintbebouwing in het buitengebied met een menging van wonen met agrarische en andere bedrijvigheid;
- woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.

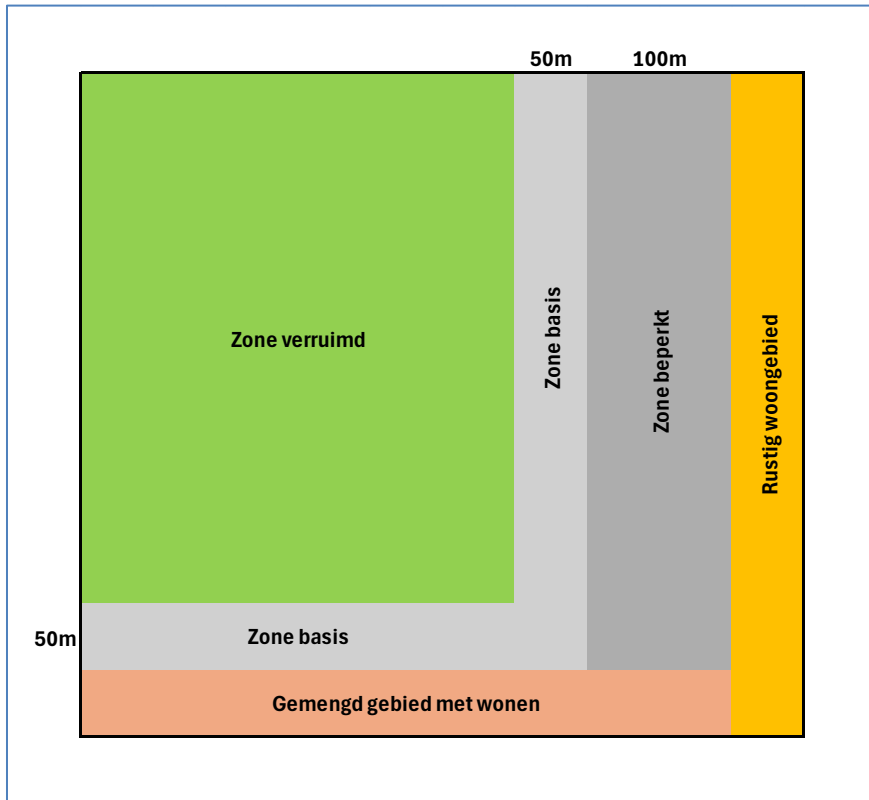
Een rustig woongebied is de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt. Binnen deze gebieden staat een prettig, rustig woongenot als doel centraal. Binnen een rustig woongebied komen incidenteel ook niet-woonactiviteiten voor, zoals een buurtsuper en een school. De handreiking Activiteiten en milieuzonering is niet van toepassing op het toedelen van eventuele milieuhinderlijke activiteiten in een rustig woongebied.

### *Buitengebied*

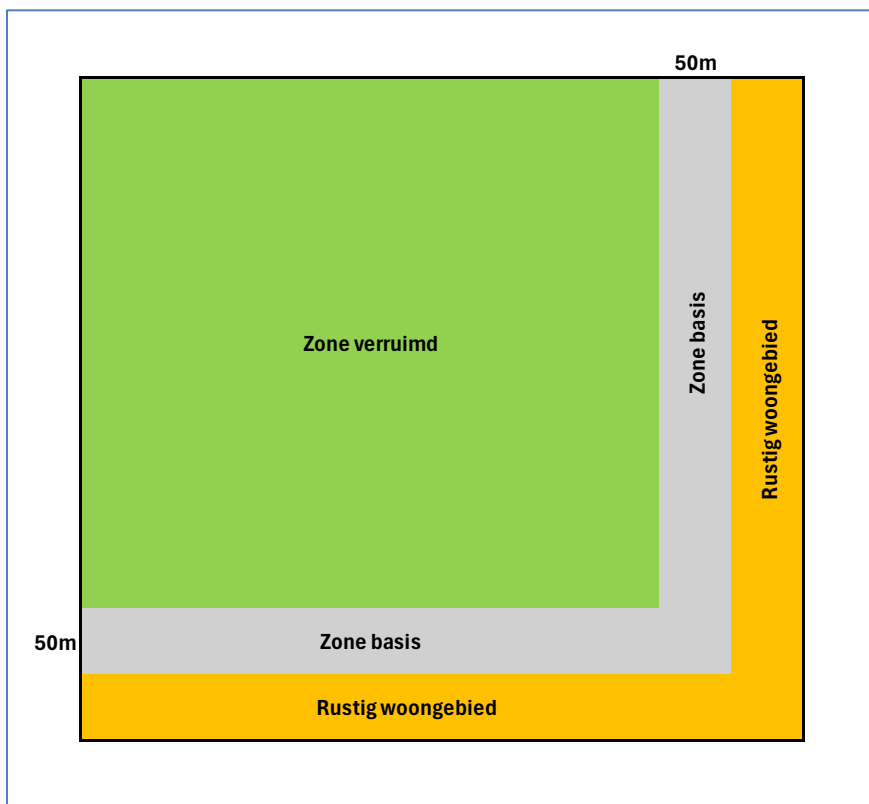
Ook in het buitengebied komen activiteiten voor met gebruiksruimte voor geluid en geur. De systematiek in de handreiking Activiteiten en milieuzonering kan ook in het buitengebied worden toegepast. Echter, de in de handreiking beschreven waarden voor geur gelden niet voor agrarische activiteiten.

## 2.4. Milieuzonering

De handreiking Activiteiten en milieuzonering is gebaseerd op inwaartse zonering. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur per activiteit beschikbaar kan zijn. Deze inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid (basis, beperkt en verruimd) en twee voor geur (basis en verruimd). De ligging van de zones is afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten, zie afbeelding 2a en 2b.



Afbeelding 2a. Zones geluid



Afbeelding 2b. Zones geur

## 2.5. Inschatten milieugebruiksruimte

Er bestaan drie mogelijkheden om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of geschikt is voor functiemenging:

- een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
- een indicatie aan de hand van bijlage A5 (Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur) van handreiking Activiteiten en milieuzonering
- het uitvoeren van gericht onderzoek.

### *Criteria geluid*

Wat is de schaalgrootte van de activiteit?

- Kleinschalig (detailhandel, atelier, kleinschalige productie en/of handel): geschikt voor functiemenging of zone 'geluid beperkt'.
- Midden- en kleinbedrijf (productie en/of handel): geschikt vanaf zone 'geluid beperkt'.
- Industrieel (grootschalige productie en/of handel): geschikt vanaf zone 'geluid basis', op meer dan 100 meter van rustig woongebied en meer dan 50 meter van gemengd gebied met wonen.

Vinden met regelmaat geluidproducerende activiteiten plaats met geopende deuren of in de buitenlucht met een kraan of shovel, dan wel laden en lossen met inzet van een heftruck met verbrandingsmotor?

- Zo ja, dan is veelal zone 'geluid basis' benodigd, op meer dan 100 meter van rustig woongebied en meer dan 50 meter van gemengd gebied met wonen.

In welke dagdelen vinden de activiteiten plaats?

- Bij bedrijfsvoering alleen overdag kan functiemenging of zone 'geluid beperkt' passend zijn.
- Als ook regelmatig in de nacht wordt gewerkt (bijvoorbeeld in ploegendienst) dan is veelal een zone 'geluid basis' benodigd, op meer dan 100 meter van rustig woongebied en meer dan 50 meter van gemengd gebied met wonen) of de zone 'geluid verruimd'.

Hangen de activiteiten samen met bewegingen van vrachtwagens?

- Minder dan 4 transportbewegingen met vrachtwagens gemiddeld per dag en vooral in de dagperiode is veelal verenigbaar met functiemenging en zone 'geluid beperkt'.
- Meer dan 4 transportbewegingen met vrachtwagens gemiddeld per dag waaronder de avond- en nachtperiode: vanaf zone 'geluid basis', op meer dan 100 meter van rustig woongebied en meer dan 50 meter van gemengd gebied met wonen.

Veroorzaken de activiteiten die worden uitgevoerd in een ruimte van een gebouw gemiddelde geluidniveaus in die ruimte van minder dan 70 dB(A) of meer dan 80 dB(A)?

- Minder dan 70 dB(A) past veelal bij functiemenging en vanaf zone 'geluid beperkt'.
- Meer dan 80 dB(A) sluit naar verwachting beter bij een zone 'geluid basis' op meer dan 100 meter van rustig woongebied en meer dan 50 meter van gemengd gebied met wonen, of de zone 'geluid verruimd'.



Zijn dakinstallaties op bedrijfsbebouwing aanwezig van enige omvang?

- Voor luchtbehandeling en koelinstallaties met een gezamenlijk geluidvermogen (LW) van meer dan 85 dB(A), doorgaans vanaf een zone 'geluid basis' op meer dan 100 meter buiten rustig woongebied en meer dan 50 meter van gemengd gebied met wonen.

Aandachtspunt parkeren en komen en gaan van bezoekers

- Naast de activiteit zelf verdient parkeren en het komen en gaan van bezoekers extra aandacht. Zo zal parkeren en het openen en sluiten van autoportieren in de avond en de nacht op een bedrijventerrein of ander werkterrein nauwelijks tot hinder leiden.
- In gebied met functiemenging ligt dat anders, daar zal, bij een ongeschikte indeling van wonen en bedrijvigheid, parkeren en het komen en gaan van bezoekers in de avond en de nacht hinder kunnen veroorzaken.

*Criteria geur*

Is er sprake van (regelmatige) handelingen en/of processen met (mogelijk) geuremissie in of naar de open lucht?

- Denk hierbij aan: verwarmen of verhitten van stoffen en/of materialen, toepassen van reactieve stoffen of chemicaliën, vergisten en fermenteren, afvalinzameling of -verwerking, reinigen en wassen, slachten van dieren. Het gaat bij deze vraag niet om reguliere detailhandel of horeca-activiteiten, die zijn doorgaans goed inpasbaar in gemengd gebied met wonen, ondanks de geuremissies bij voedselbereiding.
- Zo ja: veelal zal zone 'geur verruimd' nodig zijn of een industrieterrein.
- Zo nee: inpasbaar in gemengd gebied met wonen.

Als sprake is van geuremissie, zijn wettelijke kaders inzake geur van toepassing?

- De activiteit is genoemd in het Bal of andere wet- en regelgeving op grond waarvan het nemen van geurmaatregelen is vereist.
- Zo nee: naar verwachting inpasbaar in gebied met zone met 'geur basis'.
- Zo ja: veelal zal zone 'geur verruimd' nodig zijn of een industrieterrein.

Wat is de geursterkte?

- Zwak (beperkt merkbaar buiten de grens van de eigen locatie).
- Sterk (penetrant, duidelijk merkbaar buiten de grens van de eigen locatie).
- Zwak is doorgaans inpasbaar in gebied met zone 'geur basis'.
- Sterk vraagt om inpassing in zone 'geur verruimd' of op een industrieterrein.

Wat is de geurbeleving?

- Aangenaam (of neutraal, of niet onaangenaam).
- Duidelijk onaangenaam, stank.
- Aangenaam is (mits beperkt qua intensiteit) inpasbaar in 'gemengd gebied met wonen'.
- Onaangenaam vraagt om inpassing in zone 'geur verruimd' of industrieterrein.

Wat is de omvang van de handelingen of processen met geuremissie?

- Kleinschalig (detailhandel, atelier, kleinschalige productie en/of handel).
- Midden- en kleinbedrijf (productie en/of handel).
- Industrieel (grootschalige productie en/of handel).
- Kleinschalig is doorgaans inpasbaar in 'gemengd gebied met wonen'.
- Midden- en kleinbedrijf vanaf zone 'geur basis'.
- Industrieel is doorgaans alleen inpasbaar in zone 'geur verruimd' of op een industrieterrein.

*Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur*

Naast bovenstaande criteria biedt bijlage A5 (Indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur) van handreiking Activiteiten en milieuzonering een indicatie voor de inpasbaarheid van activiteiten. De activiteiten kunnen aan afstanden worden gekoppeld middels onderstaande tabel.

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

*Geluid- of geuronderzoek*

Een nader geluid- of geuronderzoek biedt het beste beeld van de inpasbaarheid van activiteiten.

### 3. BEOORDELING

#### 3.1. Gebiedstype

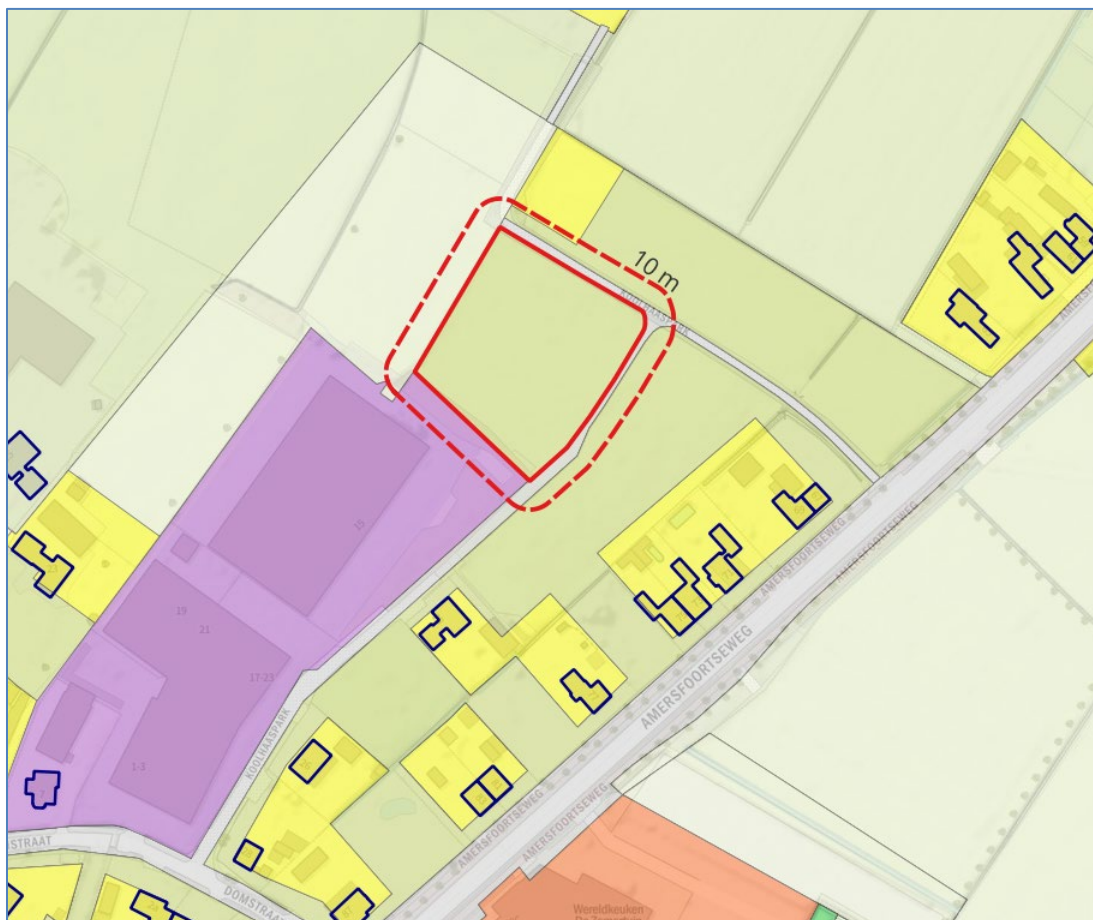
In de omgeving van het plangebied ligt alleen een bedrijfsbestemming en verder woonbestemmingen. Het gebied kan worden geclassificeerd als een rustig woongebied.

#### 3.2. Uitwaartse milieuzonering

De beoogde opvang voor asielzoekers vormt geen milieuhinderlijke activiteit, omdat het vergelijkbaar is met een woonfunctie. Worst case zou de opvang kunnen worden gezien als een logiesfunctie, zie tabel 1 en afbeelding 3. De omliggende milieugevoelige gebouwen zijn blauw omlijnd.

Tabel 1. Milieuhinderlijke activiteit

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving*	Zone / afstand (m)	
		Geluid	Geur
Koolhaaspark nabij nummer 15 Nijkerkerveen, asielzoekerscentrum  BP: Maatschappelijk	SBI 5510 Hotels en pensions met keuken, conferentie- oorden en congrescentra	FM (0 of 10 m)	FM (0 of 10 m)



Afbeelding 3. Activiteiten opvang asielzoekers

Binnen de richtafstand van de beoogde opvang voor asielzoekers liggen geen milieugevoelige gebouwen. Daarom is er voor het aspect uitwaartse milieuzonering sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties (ETFAL).

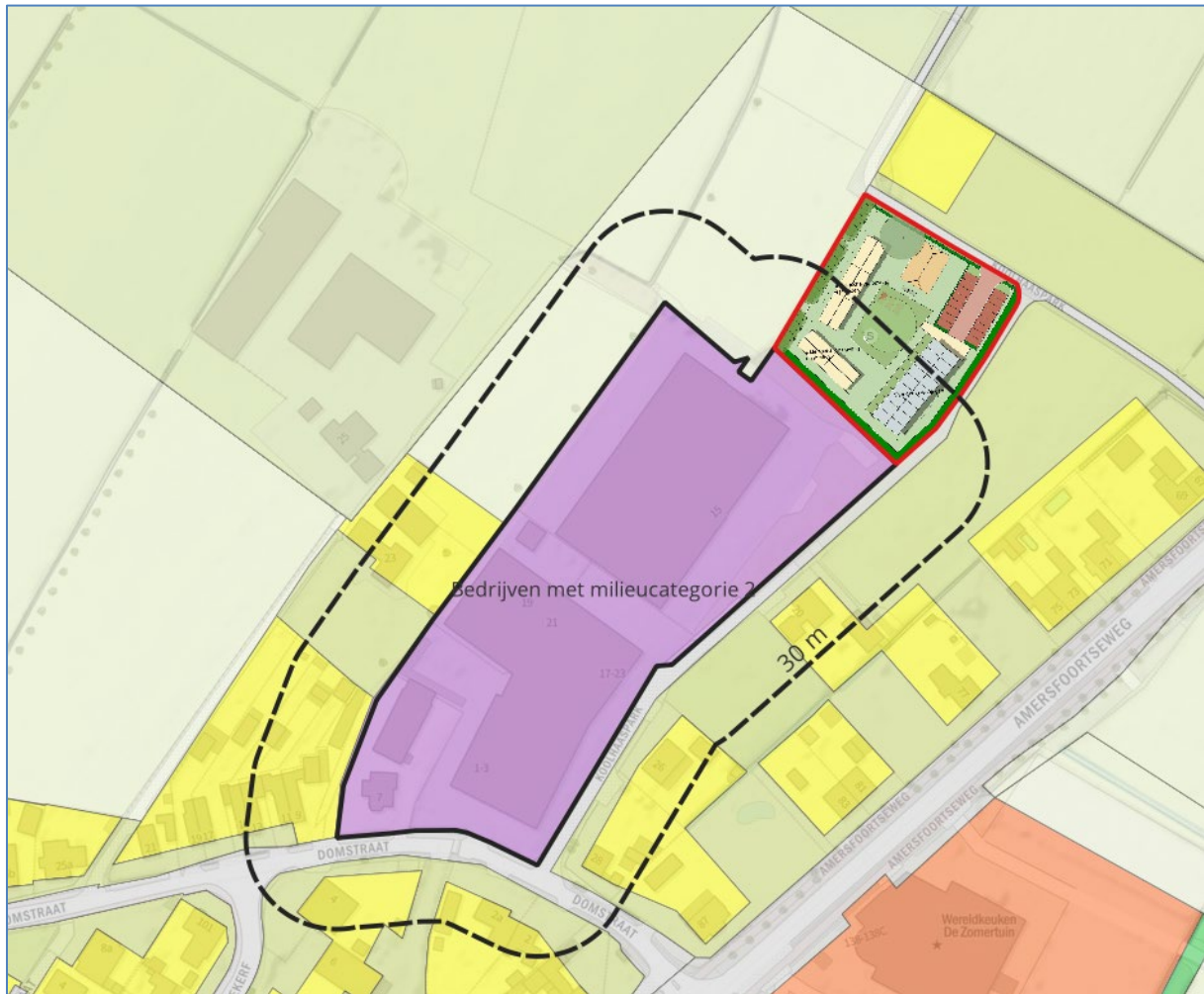
### 3.3. Inwaartse milieuzonering

De beoogde woningen en opvang vormen een milieugevoelige activiteit. Op basis van het Omgevingsplan zijn de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving bepaald, zie tabel 2 en afbeelding 4.

Tabel 2. Milieuhinderlijke activiteiten

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Zone / afstand (m)	
		Geluid	Geur
Bedrijven aan [REDACTED], 17, 19 en 21  BP: Bedrijven met maximale milieucategorie 2	Koolhaaspark 23, Denimlab Productions B.V.  SBI 141 Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	Zone 1 (tot 30 m)	FM (0 m)
	[REDACTED], PRI-BOX	Zone 1 (tot 30 m)	FM (0 m)
	SBI 52109 Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	Zone 1 (tot 30 m)	FM (0 m)
	Koolhaaspark 15, Ventje - Volkswagen Campers  451, 452, 454 Handel in auto's en motorfietsen, reparatie-en servicebedrijven  SBI 7711 Personenautoverhuurbedrijven	Zone 1 (tot 30 m)	FM (0 m)
	* [REDACTED]  Bike-Box met maximale milieucategorie van 2	30 m	10 m

\* In de VNG-handreiking is voor het bedrijf 'Bike-Box' geen omschrijving opgenomen. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden heeft het bedrijf maximaal milieucategorie 2.



**Afbeelding 4. Maximale planologische activiteiten**

In de directe omgeving van de plangebied liggen op korte afstand de bovenstaande milieuhinderlijke activiteiten, zie tabel 2 en afbeelding 4. De bedrijf bestemmingen zijn geclassificeerd met behulp van de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'.

De agrarische bestemming aan de [REDACTED] is geclassificeerd met behulp van het omgevingsplan hoofdstuk 22.3.6. De veehouderij aan de [REDACTED] houdt 165 koeien. Dit komt neer op een richtafstand van maximaal 50 meter buiten de bebouwde kom. Gezien de afstand tot het plangebied van ongeveer 85 meter, kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is nabij dit landbouwbedrijf een geurgevoelig gebouw ([REDACTED]), waardoor het landbouwbedrijf niet in haar belangen wordt geschaad.

De maximale planologische richtafstand van het bedrijventerrein aan Koolhaaspark is gelegen binnen het plangebied van de beoogde opvang voor asielzoekers en woningen. De activiteiten met bijbehorende richtafstanden die op dit bedrijventerrein plaats vinden worden bepaald aan de hand van de VNG-handreiking. Gezien de afstand van de bedrijven;



Denimlab Productions B.V., PRI-BOX en Bike-Box, tot het plangebied kan gesteld worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het geval van het verkoop/verhuur bedrijf van Volkswagen campers aan de Koolhaaspark 15 is het plangebied gelegen binnen de richtafstanden van dit bedrijf. Hierdoor moet voor deze aanwezige functie worden bepaald of:

- deze door de ontwikkeling worden belemmerd, waarbij ook de maximale planologische mogelijkheden worden meegenomen;
- er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Ventje - Volkswagen Campers*

Het bedrijf 'Ventje Volkswagen Campers' is gelegen aan de Koolhaaspark 15 en heeft een richtafstand van 30 meter. Het bedrijf is direct gelegen aan het plangebied. Deze richtafstand is gebaseerd op personenautoverhuur en handel in auto's, reparatie en service. Een omschrijving voor verkoop/verhuur van campers is in de VNG-handreiking niet aanwezig. Hierdoor wordt de richtafstand van deze milieuhinderlijke activiteit mogelijk lager ingeschat. Daarnaast is het bedrijf een relatief kleinschalig bedrijf. Daarbij zijn de openingstijden van maandag tot en met vrijdag 9.00 tot 17.00. Hierdoor zullen de bewoners van de opvang en de woningen in de avond en in de weekenden geen geluidoverlast ervaren. Nader onderzoek is nodig wanneer binnen de richtafstanden van het bedrijf in het plangebied geluidgevoelige gebouwen (opvang en/of woningen) worden gerealiseerd.

Uit afbeelding 4 blijkt de richtafstand van het bedrijf 'Ventje – Volkswagen Campers' binnen het plangebied van de beoogde opvang voor asielzoekers en woningen is gelegen. Binnen de richtafstand van het bedrijf worden geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd, waardoor nader onderzoek moet worden gedaan om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De richtafstanden van de overige bedrijven liggen niet binnen het plangebied.

#### 4. CONCLUSIE

In dit onderzoek is de milieuzonering ten aanzien van het plan aan de Koolhaaspark nabij nummer 15 in Nijkerkerveen onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat voor uitwaartse milieuzonering sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied binnen de richtafstand (geluid) van het bedrijf 'Ventje – Volkswagen Campers' aan de Koolhaaspark 15 is gelegen. Nader onderzoek is nodig, naar de geluidgevoelige gebouwen binnen deze richtafstand van het bedrijf, om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde opvang voor asielzoekers en woningen.

Verder liggen de richtafstanden van de overige milieuhinderlijke activiteiten, die onderzocht zijn, niet binnen het plangebied.