DE ROEVER
OMGEVINGSADVIES

QUICKSCAN ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

Callunaterrein Ermelo (woningen)

De Roever Omgevingsadvies

Rembrandtlaan 4
5462 CH Veghel
T 073 594 10 11
E info@deroever.nl
W www.deroever.nl

NL97 RABO 0122 6903 11
Advies- en ingenieursbureau
J.G. de Roever B.V.
KvK 16068733
BTW NL 8015.63.136.B.01

Titel document:	Quickscan activiteiten en milieuzonering Callunaterrein Ermelo (woningen)
Referentie:	20251014.v01
Datum:	6 november 2025
Opdrachtgever:	BügelHajema

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4
2. UITGANGSPUNTEN 5

2.1. Milieuhinderlijke activiteit 5
2.2. Milieugevoelige activiteit 5
2.3. Gebiedstypen 5
2.4. Milieuzonering 6
2.5. Inschatten milieugebruiksruimte 8

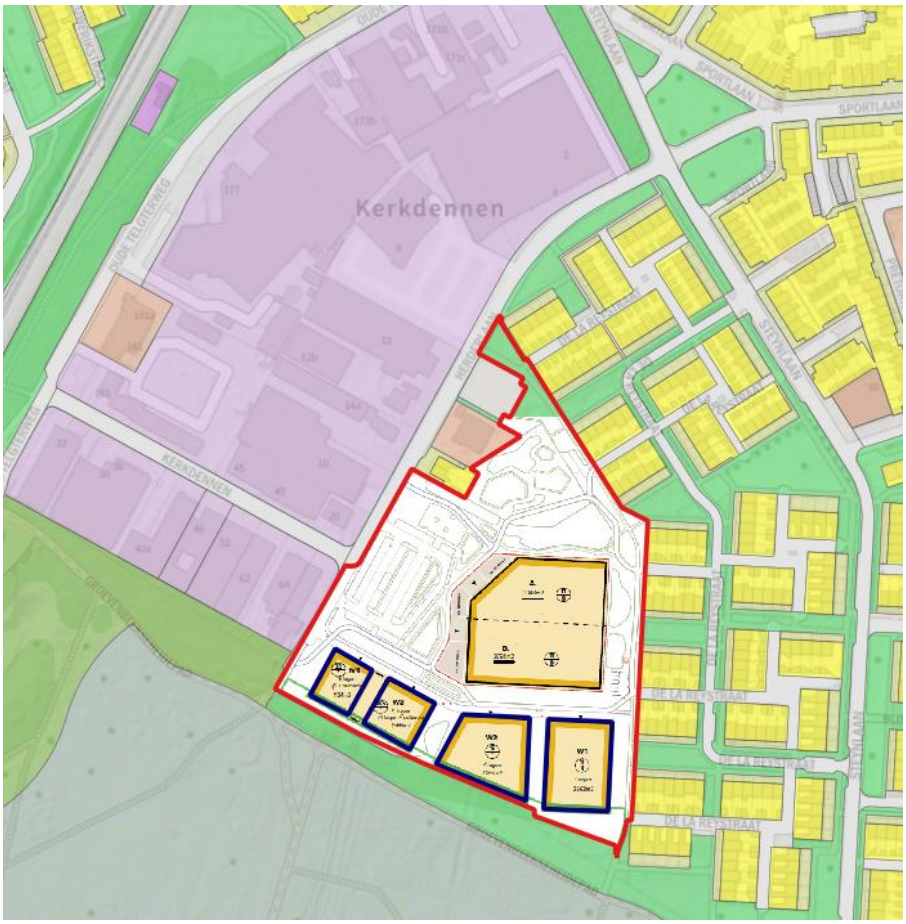
3. BEOORDELING 11

3.1. Gebiedstype 11
3.2. Uitwaartse milieuzonering 11
3.3. Inwaartse milieuzonering 11

4. CONCLUSIE 16

1. INLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel Oude Telgterweg in Ermelo (Herderlaan 51) 60 á 80 woningen en twee scholen (Callunaterrein Ermelo) te realiseren. In dit onderzoek worden de activiteiten in de omgeving op de beoogde woningen beoordeeld. Het plangebied (rood omlijnd) met beoogde woningen (blauw omlijnd) 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 voorzaken. 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

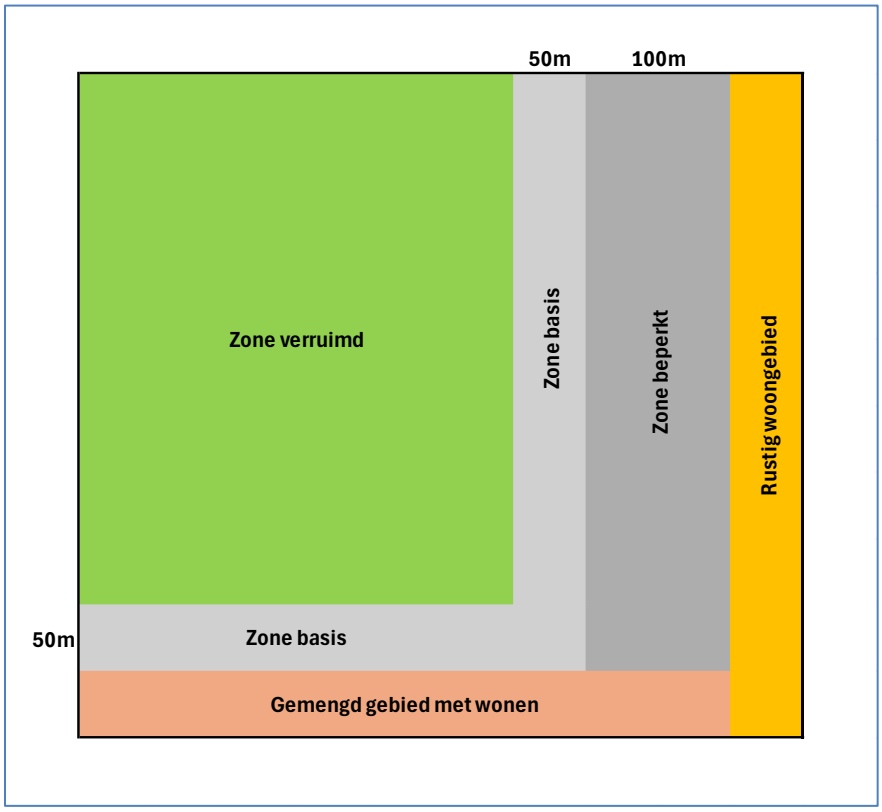
Een gemengd gebied met wonen is een gebied waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Binnen deze gebieden wordt het wonen (of ander milieugevoelig gebruik) toegelaten, samen met activiteiten die geschikt zijn om te 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.

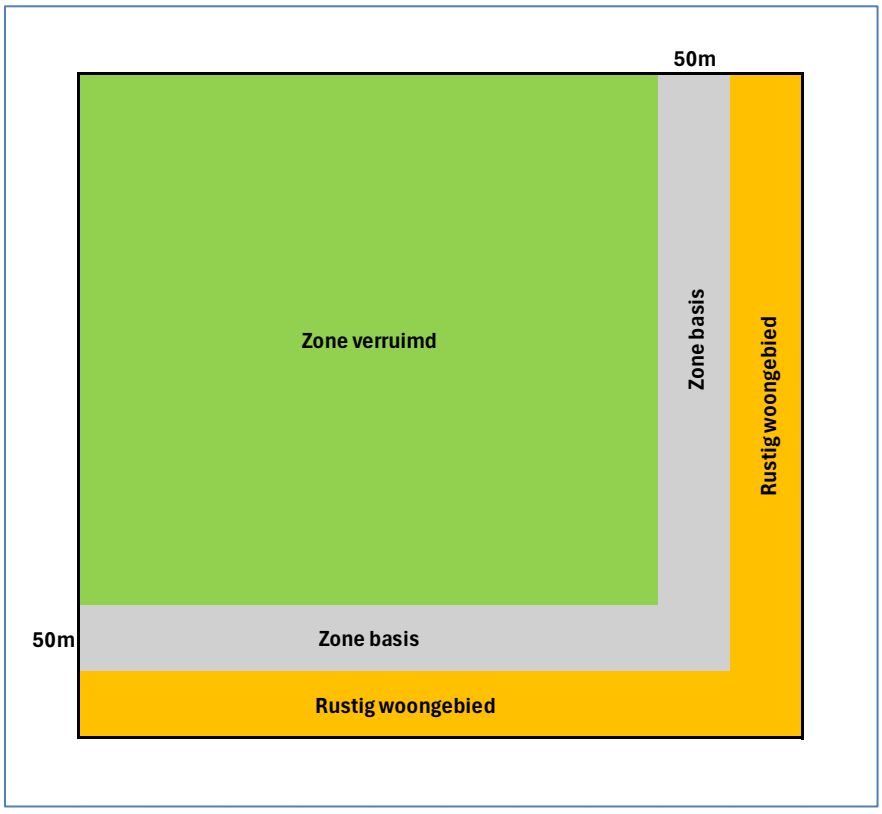
Buitengebied
Ook in het buitengebied komen activiteiten voor met gebruiksruimte voor geluid en geur. De systematiek in de handreiking Activiteiten en milieuzonering kan ook in het buitengebied worden toegepast. Echter, de in de handreiking beschreven waarden voor geur gelden niet voor agrarische activiteiten.

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van een gemengd gebied met wonen. Er is sprake van een menging van een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten (diverse maatschappelijke activiteiten en woningen).

3.2. Uitwaartse milieuzonering

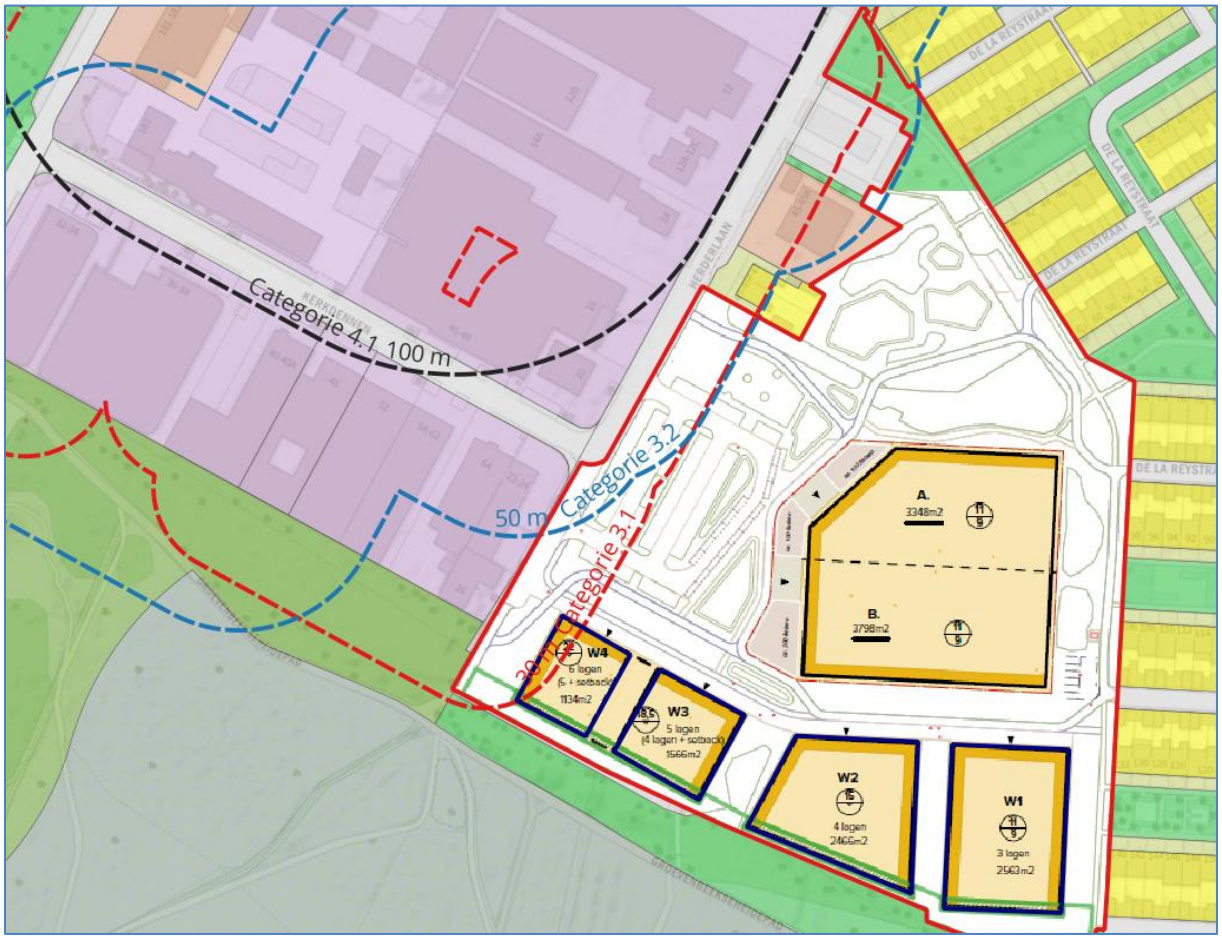
De beoogde woningen vormen geen milieuhinderlijke activiteit. Een analyse van uitwaartse milieuzonering is niet noodzakelijk.

3.3. Inwaartse milieuzonering

De beoogde woningen vormen een milieugevoelige activiteit. Op basis van het Omgevingsplan zijn de milieuhinderlijke activiteiten in de omgeving bepaald, zie tabel 1 en afbeelding 3.

Tabel 1. Milieuhinderlijke activiteiten

Inrichting, bestemming	**SBI, omschrijving**	**Zone / afstand (m)**	
		Geluid	**Geur**
Oude Telgterweg, Kerkdennen en Herderlaan, bedrijventerrein BP: Bedrijventerrein (maximale milieucategorie 4.1)	Autobedrijf A.C.E (Kerkdennen 64), autobedrijf Hordijk (Herderlaan 24), Indoorskibaan (Kerkdennen 32), Autobedrijf Rikkers (Herderlaan 14), Motorwinkel (Herderlaan 14A), Autowasserette en Peker auto's (Oude Tegterweg 171C/D) Maximale milieucategorie 3.1	30 m	30 m
	Autoservice 2000 (Kerkdennen 40), Stoutenbourg Beheer B.V. (Herderlaan 20), BSE Betonreparatie en Ruiter Rental B.V. (Herderlaan 12 B), Boni Supermarkt Ermelo (Herderlaan 10), Smurfit Westrock Hexacomb B.V. (Herderlaan 4) Maximale milieucategorie 3.2	50 m	50 m
	Polskamp B.V. Maximale milieucategorie 4.1	100 m	100 m

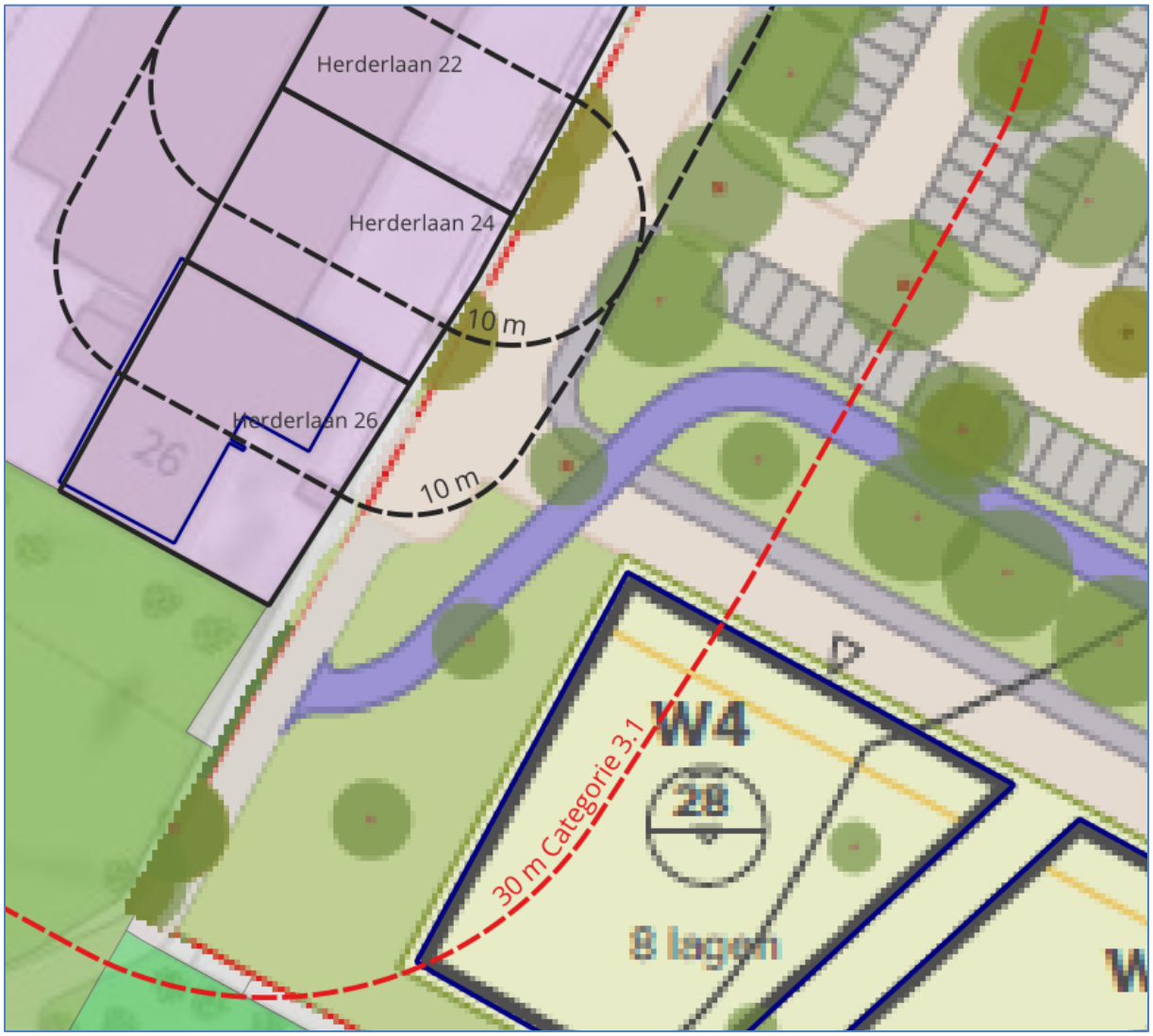


Afbeelding 3. Activiteiten

In de directe omgeving van de woningen liggen op korte afstand de bovenstaande milieuhinderlijke activiteiten (bedrijventerrein), zie tabel 1 en afbeelding 3. De richtafstanden behorend bij het bedrijventerrein, volgens de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering, overlappen met het woningblok W4 (het westelijke woningblok binnen het plangebied). Omdat het geluidgevoelige gebouw (woningblok W4) binnen de richtafstand van het bedrijventerrein ligt moet voor elk van de aanwezige functies 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

De maximale planologische richtafstanden (milieucategorie 3.1) van de bedrijven aan de Herderlaan 22, 24 en 26 overlappen met de woningen in woonblok W4. Hieronder wordt de richtafstand per bedrijf verder uitgewerkt, zie afbeelding 4.



Afbeelding 4: Activiteiten per bedrijf (Herderlaan 22, 24 en 26)

Muziekcentrum Tirion Ermelo (Herderlaan 22)
Muziekcentrum Tirion is een muziekschool gelegen aan de Herderlaan 22 in Ermelo. Een muziekschool behoort tot de SBI: 8552 Muziek- en balletscholen met een richtafstand van 10 meter, volgens de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering. Met deze richtafstand valt de muziekschool niet binnen de beoogde woningen (woonblok W4). Voor de maximale planologische mogelijkheden van deze locatie is de woning aan Herderlaan 26 maatgevend. De beoogde woningen vormen geen relevante (extra) belemmering voor het maximaal planologisch gebruik van deze locatie.

Autobedrijf Hordijk (Herderlaan 24)
Autobedrijf Hordijk is een autodealer aan de Herderlaan 24 in Ermelo. De omschrijving ‘SBI: 451, 452, 454 Handel in auto’s en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven’ uit de handreiking behoort tot het autobedrijf Hordijk met een richtafstand van 10 meter. De richtafstand van 10 meter van het autobedrijf overlapt niet met het woonblok W4. Voor de maximale planologische mogelijkheden van deze locatie is de woning aan Herderlaan 26

maatgevend. De beoogde woningen vormen geen relevante (extra) belemmering voor het maximaal planologisch gebruik van deze locatie.

Herderlaan 26
Aan de Herderlaan 26 is een bedrijfswoning gevestigd. Naast de woning is aan de Herderlaan geen bedrijf gevestigd. De woning is een milieugevoelig gebouw en beschikt niet over een richtafstand.

Uit afbeelding 4 blijkt dat de beoogde woningen op voldoende afstand van de milieuhinderlijke activiteiten aan de Herderlaan 22, 24 en 26 en de overige bedrijven op het bedrijventerrein liggen.

Voor de mogelijkheden van het bedrijf aan Herderlaan 24 vormt de woning aan Herderlaan 26 het maatgevende gevoelige object. De situatie is weergegeven op afbeelding 5.



Afbeelding 4: Bedrijf Herderlaan 24 op korte afstand van woning Herderlaan 26

De woning aan Herderlaan 26 ligt op zeer korte afstand van het bedrijf aan Herderlaan 24. Voor het aspect geur is sprake van een even hoog beschermingsniveau als bij de beoogde woningen. Voor het aspect geur vormen de beoogde woningen geen relevante extra belemmering. Voor het aspect geluid heeft de woning aan Herderlaan 26 een lager beschermingsniveau dan de beoogde woningen (grenswaarde 55 dB(A) etmaalwaarde ten opzichte van 50 dB(A) etmaalwaarde). Toch vormt deze woning de maatgevende woning voor het bedrijf aan Herderlaan 24. Deze woning zal met name vanwege piekgeluiden belemmerd werken om activiteiten in de avond- en nachtperiode uit kunnen voeren. Voor piekgeluiden is het beschermingsniveau gelijk. De beoogde woningen liggen op substantieel

grotere afstand van het bedrijf, waarbij wij inschatten dat die afstand het geluid meer dan 5 dB(A) doet afnemen. Een verdubbeling van de afstand is een reductie van 6 dB(A). Hier is het mogelijke zwaartepunt voor de roldeur van het bedrijf 8 meter tot de bestaande woning aan Herderlaan 26 en 22 meter tot beoogde woningen. Het verschil in geluidniveau ter plaatse van de beoogde woning is dan 20 x log (22/8) = 8,8 dB(A).

Om adviseren wij geen nader akoestisch onderzoek industrielawaai uit te voeren. Op voorhand kan worden gesteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

4. CONCLUSIE

In dit onderzoek is de milieuzonering ten aanzien van het plan (woningen) op het perceel Oude Telgterweg in Ermelo (Herderlaan 51) onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale planologische richtafstanden van het bedrijventerrein binnen de beoogde woningen in het plangebied liggen. De maximale planologische richtafstanden (milieucategorie 3.1) van de bedrijven aan de Herderlaan 22, 24 en 26 overlappen met de woningen in woonblok W4. De richtafstanden van de feitelijke bedrijven op deze locaties (Muziekcentrum Tirion Ermelo, Autobedrijf Hordijk en bedrijfswoning), verkregen uit de VNG-handreiking, liggen op voldoende afstand van de beoogde woningen (woonblok 4).

Hierdoor is er alsnog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Voor de maximale planologische mogelijkheden van deze locaties is de woning aan Herderlaan 26 maatgevend. De beoogde woningen vormen geen relevante (extra) belemmering voor het maximaal planologisch gebruik van deze locaties.