

# Quickscan bedrijven en milieuzonering

Noodopvanglocatie COA – Ir. D.S. Tuijnmanweg te Vianen





# Rapport

**Aveco de Bondt BV**

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

T +31 88 004 82 12

[info@avecodebondt.nl](mailto:info@avecodebondt.nl)

[avecodebondt.nl](http://avecodebondt.nl)

---

## Quickscan bedrijven en milieuzonering

**project** Noodopvanglocatie COA - Ir. D.S. Tuijnmanweg te Vianen  
**projectnummer** 251497

**datum** 26 september 2025  
**referentie** 251497\_AdB\_RAP\_0206\_v1.0

**opdrachtgever** Centraal Bureau COA  
**adres** Postbus 30203  
2500 GE 'S-GRAVENHAGE

**status** Definitief

**versie** 1.0

---



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Achtergrond en doel	1
1.2	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Wettelijk kader</b>	<b>3</b>
2.1	Omgevingswet	3
2.2	Handreiking bedrijven en milieuzonering	3
2.3	Besluit activiteiten leefomgeving en Bruidsschat	5
2.4	Handreiking activiteiten en milieuzonering 2024	5
<b>3</b>	<b>Analyse projectgebied en omgeving huidige situatie</b>	<b>7</b>
3.1	Bepaling omgevingstype	7
3.1.1	Kenmerken onderzoeksgebied	7
3.1.2	Kenmerken omgeving	7
3.1.3	Omgevingstype	7
3.2	Maximaal planologische mogelijkheden	7
3.2.1	Beoordeling	8
3.2.1.1	Interne werking	8
3.2.1.2	Externe werking	8
3.3	Huidig daadwerkelijk gebruik	9
3.3.1	Beoordeling	11
3.4	Nadeelcompensatie	11
3.5	Gezoneerd industrieterrein De Biezen – De Hagen	12
<b>4</b>	<b>Conclusie</b>	<b>14</b>

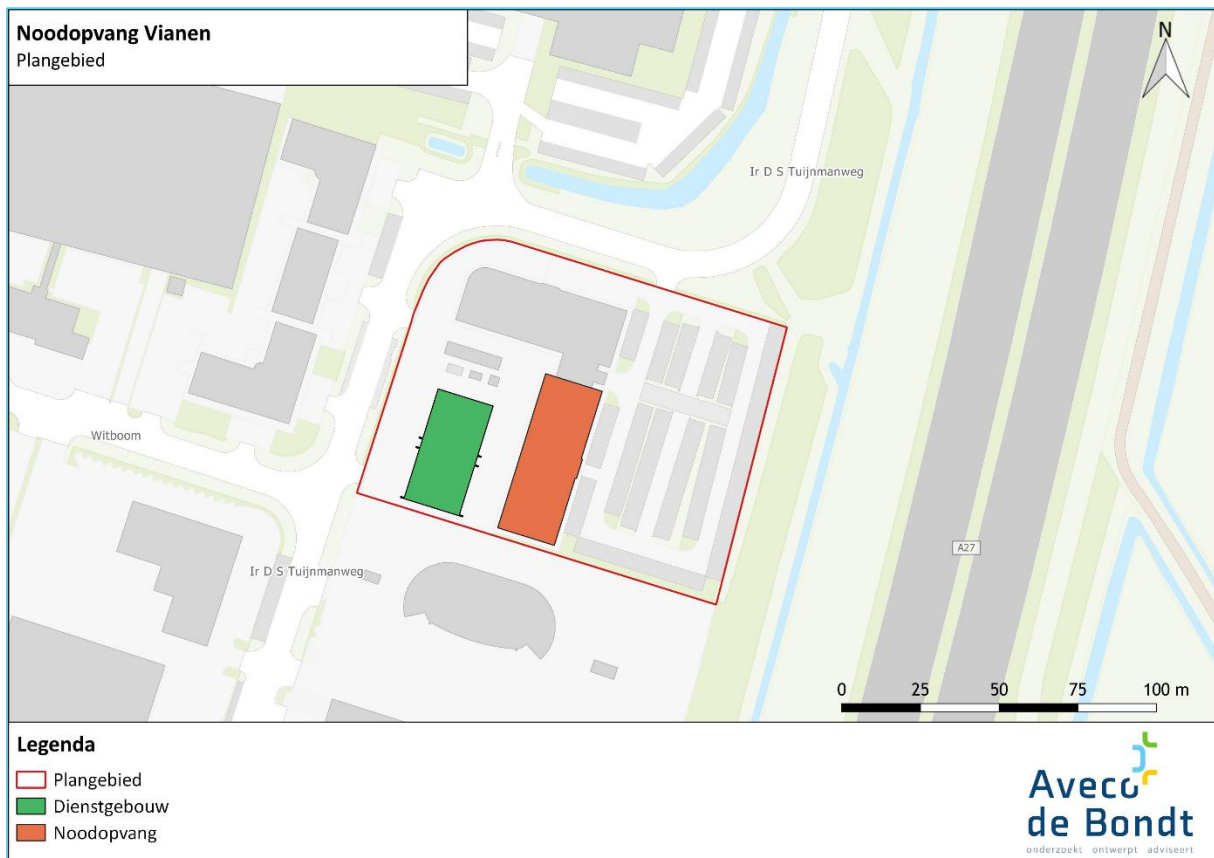


# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond en doel

Het COA heeft overeenstemming met de gemeente Vijfheerenlanden voor de realisatie van een tijdelijke noodopvanglocatie aan de Ir. D.S. Tuijnmanweg 1d en 5 in Vianen. Deze locatie biedt kansen voor herontwikkeling van bestaand vastgoed.

Het voornemen bestaat om een noodopvang te realiseren waarbij er 250 personen voor 2 jaar worden opgevangen. Het kantoorpand aan de Ir. D.S. Tuijnmanweg 5 zal verbouwd worden om kamers en sanitaire ruimtes te realiseren. Het kantoorpand aan de Ir. D.S. Tuijnmanweg 1d zal verbouwd worden om voorzieningen zoals kantoren, spreekruimtes, activiteitenruimtes en leslokalen te realiseren. Het kantoorpand aan de Ir. D.S. Tuijnmanweg 3, die via een loopbrug is verbonden aan de Ir. D.S. Tuijnmanweg 5, is geen onderdeel van het beoogde planvoornemen.



Figuur 1: Situering onderzoekslocatie.

Het plangebied is gelegen op het industrieterrein De Hagen in Vianen aan de Ir. D.S. Tuijnmanweg 1-d en 3, ten westen van de A27. Om de ontwikkeling mogelijk te maken op de locatie dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen waarbij wordt aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn bedrijven aanwezig die milieuhinder veroorzaken. Zij kunnen daarmee van invloed zijn op de inpasbaarheid van een gevoelige functie op de onderzoekslocatie. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals



bedrijven) en gevoelige functies worden hinder en gevaar voorkomen. Ook wordt en blijft het voor bedrijven mogelijk om zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen en hun bedrijfsactiviteiten uit te voeren. De borging van dit principe wordt ook wel bedrijven en milieuzonering genoemd.

Conform het omgevingsplan van de gemeente Vijfheerenlanden is in het kader van een BOPA voor een periode ten hoogste van tien jaar geen formele toetsing van geluid aan het Bkl nodig indien het niet gaat om een geluidgevoelig gebouw. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is opgenomen dat gebouwen die worden gebruikt voor het tijdelijke opvangen van personen geen gebouw met woonfunctie betreft, maar met een logies-functie. Een logies-functie wordt niet aangemerkt als een geluid- of geurgevoelig gebouw. Omdat de tijdelijke opvang geen geluid- of geurgevoelig gebouw betreft, worden de bedrijven hierdoor niet beperkt in hun bedrijfsmatige activiteiten.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient door het bevoegd gezag echter wel een afweging te worden gemaakt over de aanvaardbaarheid van eventuele milieuhinder. Daarom is in onderhavige rapportage een quickscan uitgevoerd naar de mogelijke milieuhinder van omliggende bedrijven of activiteiten.

Het doel van dit rapport is om een beeld te geven van mogelijke belemmeringen voor de ontwikkeling, als gevolg van de aanwezigheid van bedrijven. Hierbij wordt eerst gekeken naar de maximaal planologische mogelijkheden op de percelen, waarna gefocust zal worden op de daadwerkelijke bedrijfssituatie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van openbare gegevens.

Milieuzonering richt zich op de ruimtelijke scheiding tussen milieuhinderlijke bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige bestemmingen. Daarnaast is het plangebied gelegen op een geluidgezoneerd industrieterrein in het kader van de Wet geluidhinder. Een geluidgezoneerd industrieterrein is een terrein waar zich zogenaamde “grote lawaaimakers” mogen vestigen. Deze memo behandelt uitsluitend milieuzonering en de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” als ruimtelijke beoordeling. Aveco de Bondt heeft voor onderhavig project een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin kwantitatief wordt ingegaan op het gezoneerde industrieterrein ten behoeve van de aanvaardbaarheid van het geluid in het kader van. In paragraaf 3.5 wordt het gezoneerde industrieterrein nader toegelicht

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het wettelijk kader ten aanzien van bedrijven en milieuzonering toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt de ligging van de bedrijven/milieubelastende activiteiten rondom het onderzoeksgebied toegelicht en worden de knelpunten inzichtelijk gemaakt. Tot slot worden in hoofdstuk 4 de conclusies van het onderzoek uiteengezet en vervolgstappen benoemd.



## 2 Wettelijk kader

In onderhavig hoofdstuk wordt het wettelijk kader rondom bedrijven en milieuzonering uitgewerkt.

### 2.1 Omgevingswet

De juridische basis voor bedrijven en milieuzonering is sinds 1 januari 2024 gelegen in Omgevingswet. In de Omgevingswet staat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) centraal. Een dergelijke toedeling voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, en gevoelige functies, zoals woningen, worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit principe wordt ook wel bedrijven en milieuzonering genoemd.

### 2.2 Handreiking bedrijven en milieuzonering

De VNG heeft in samenwerking met de Ministeries van VROM en Economische Zaken in 2009 de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld. In deze handreiking zijn richtafstanden voor verschillende bedrijfstypen opgesteld die aanvaardbaar worden geacht ten opzichte van milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals woningen). Indien deze afstanden worden aangehouden kan onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijf)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs worden uitgesloten. In de handreiking zijn bedrijven ingedeeld in verschillende milieucategorieën, waarbij geldt: hoe hoger de milieucategorie, hoe zwaarder de milieubelasting. De richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen nemen dus toe naarmate een bedrijf in een hogere milieucategorie wordt ingedeeld. De richtafstanden uit de VNG-handreiking zijn indicatief voor een goede bedrijven- en milieuzonering. Dat wil zeggen dat ervan kan worden afgeweken mits zorgvuldig voorbereid en onderbouwd. Een overschrijding van de richtafstanden is een eerste aanleiding voor nader onderzoek naar mogelijke milieuhinder.

#### Omgevingstypen

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied:

- In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen.
- In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in een gemengd gebied met één afstandsstap worden verkleind. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid.

In tabel 1 zijn de richtafstanden voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied en een gemengd gebied weergegeven.



Tabel 1: VNG Richtafstanden.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' in meters	Richtafstand tot 'gemengd gebied' in meters
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

### Interne en externe werking

Bij bedrijven en milieuzonering is sprake van een zogenaamde inwaartse en uitwaartse zonering, ook wel interne en externe werking genoemd:

- De interne werking gaat om de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat: bij de realisatie van een milieuhinder gevoelige functie dient een beschermende bufferzone in acht te worden genomen. Dit betekent dat woningen last kunnen ondervinden van milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van het plangebied. Bovendien kunnen de woningen een belemmering vormen voor in de omgeving liggende bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.
- De externe werking gaat uit van de vraag of de nieuwe functie in de omgeving past: bij de realisatie van een milieubelastende activiteit is het doel om milieuhinder gevoelige functies in de omgeving te weren. In de zone rondom de milieubelastende functie gelden beperkingen voor milieugevoelige functies en voor milieubelastende activiteiten.

### Planologische rechten en daadwerkelijk gebruik

Bij het toepassen van zonering moet in de basis rekening gehouden worden met de planologische rechten van een bestemming. Dit betekent dat gemeten wordt vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie.

Het daadwerkelijk gebruik op een bestemming kan soms afwijken van dat wat planologisch maximaal toelaatbaar is. Dit is met name relevant wanneer een bedrijf met een zwaardere milieucategorie aanwezig is dan planologisch maximaal toelaatbaar is. In die situatie dienen de richtafstanden van die bij het daadwerkelijk gebruik horen gehanteerd worden. Deze situaties komen niet vaak voor. Vice versa leidt een bedrijf met een lichtere milieucategorie tot kleinere richtafstanden. Eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf zijn vervolgens wél een aandachtspunt.

### Beoordeling bedrijven en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorziet in enerzijds de garantie van een goed woon- en leefklimaat voor milieugevoelige functies en anderzijds het voorkomen van belemmeringen voor bedrijvigheid in het kader van hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.



Om te beoordelen of bedrijven en milieuzonering een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling zijn dus een aantal aspecten van belang:

- Het omgevingstype: Allereerst dient bepaald te worden welk omgevingstype van toepassing is. Immers wordt op basis hiervan bepaald welke richtafstanden toegepast moeten worden.
- Inventarisatie planologische rechten of daadwerkelijk gebruik en richtafstanden: vervolgens worden de functies behorend bij de opvanglocatie in beeld gebracht en worden de richtafstanden voor het daadwerkelijk gebruik bepaald.
- De interne en externe werking: Tot slot wordt de ligging van milieuhinder gevoelige bestemmingen en de milieubelastende activiteiten binnen het projectgebied en in de directe omgeving daarvan vergeleken met de geldende richtafstanden. Aan de hand daarvan kan beoordeeld worden of er mogelijk sprake is van belemmeringen als gevolg bedrijven en milieuzonering.

Indien op basis van de planologische rechten en/of het daadwerkelijk gebruik knelpunten worden geconstateerd in de aanwezige afstand tussen kan verder worden gekeken naar de volgende aspecten:

1. Voorschriften en regels waar een bedrijf aan moet voldoen, bijvoorbeeld uit het Besluit activiteiten leefomgeving (voormalig Activiteitenbesluit) of een omgevingsvergunning. Mogelijk zijn hierin reeds bepalingen opgenomen over de mate waarin milieuhinder veroorzaakt mag worden.
2. De nabijheid van al aanwezige gevoelige functies in de omgeving van een bedrijf. Deze gevoelige functies kunnen de mate waarin een bedrijf milieuhinder mag veroorzaken reeds inperken.

In onderhavige analyse wordt enkel een inventarisatie uitgevoerd op basis van de planologische rechten. Zo wordt rekening gehouden met de planologische situatie en eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

### 2.3 Besluit activiteiten leefomgeving en Bruidsschat

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling komen te vervallen. In plaats daarvan geldt nu het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en zijn in het omgevingsplan van rechtswege regels opgenomen met de zogenaamde bruidsschat. Via de bruidsschat zijn in het omgevingsplan beoordelingsregels voor bedrijven opgenomen, bijvoorbeeld voor de mate waarin zij geluid en geurhinder mogen veroorzaken op gevoelige functies.

In het Bal wordt niet meer gesproken over inrichtingen, maar over milieubelastende activiteiten. Een bedrijf is dan een verzameling van milieubelastende activiteiten. In het Bal zijn algemene regels opgenomen voor bedrijven over de toelaatbare milieuhinder die zij mogen veroorzaken. Voor specifieke bedrijven geldt een milieuvergunningplicht. Ook kan de gemeente afwijken van de algemene regels uit het Bal door het stellen van maatwerkvoorschriften. Deze voorschriften geven veelal een nadere invulling aan de richtafstanden die in de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' zijn opgenomen.

### 2.4 Handreiking activiteiten en milieuzonering 2024

In oktober 2024 is de nieuwe versie van de handreiking "Activiteiten en milieuzonering" gepubliceerd door de VNG. Hierin beoogt de VNG de integratie van het ruimtelijk- en milieuspoor, met focus op de aspecten geluid en geurhinder door bedrijvigheid, om zo te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Een groot aantal andere milieuthema's zijn geen onderdeel van de nieuwe handreiking (zoals o.a. luchtverontreiniging, externe veiligheid en geur door agrarische activiteiten). Deze worden op een andere wijze gereguleerd, waardoor de aanvullende regeling in deze handreiking niet is gericht op deze milieuthema's.

De nieuwe systematiek hanteert een aanpak die wezenlijk ander is dan de aanpak uit de uitgave uit 2009. In de oude systematiek was sprake van discrepantie tussen het ruimtelijk spoor en het milieuspoor. De nieuwe



systematiek is uitgewerkt op basis van de integratie van het ruimtelijk spoor en het milieuspoor, gericht op ETFAL en efficiënt ruimtegebruik.

De handreiking werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruikruimte per activiteit begrenzen. De basisprincipes blijven echter hetzelfde. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruikruimte voor geluid en geur per activiteit beschikbaar is. Dit wordt vormgegeven doormiddel van zones voor geluid en geur. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van de zone, hebben bedrijven meer of minder milieugebruikruimte.

### Bestaande rechten

In de huidige regeling van de bedrijventerreinen in de gemeente Vijfheerenlanden zijn het ruimtelijke spoor en milieuspoor nog gescheiden, op basis van de VNG-systematiek uit 2009. Bij de vaststelling van de bestemmingsplannen voor deze bedrijventerreinen is destijds (ruimtelijk gezien) beoordeeld of de betreffende categorie bedrijvigheid daar toelaatbaar is, gelet op de verwachte milieuhinder en de aanwezigheid van gevoelige functies in de omgeving. Wanneer bedrijven zich daar vestigen dienen zij zich te houden aan de milieuregels die nu zijn opgenomen in de bruidsschat, welke onderdeel is van het omgevingsplan van rechtswege. Dit zijn de bestaande rechten en die zijn leidend, ook nu de nieuwe VNG-systematiek is gepubliceerd. Voor het beoordelen van nieuwe plannen dient dus primair aan de bestaande rechten te worden getoetst. Op dit moment zijn de bestaande rechten gebaseerd op de VNG-systematiek uit 2009 in combinatie met bruidsschatregels in het omgevingsplan van rechtswege.



## 3 Analyse projectgebied en omgeving huidige situatie

### 3.1 Bepaling omgevingstype

#### 3.1.1 Kenmerken onderzoeksgebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een kantoorcomplex bestaande uit twee kantoorpanden. Er zijn tevens een parkeerterrein en een klein sportveld aanwezig.

#### 3.1.2 Kenmerken omgeving

De directe omgeving van het onderzoeksgebied laat zich als volgt kenmerken:

- Ten noorden van het plangebied bevinden zich gemengde functies. In de huidige situatie is ten noorden van het plangebied een restaurant aanwezig.
- Ten oosten bevindt zich de rijksweg A27.
- Ten zuiden en ten westen van het plangebied bevinden zich diverse gemengde functies en bedrijven.

#### 3.1.3 Omgevingstype

De VNG-brochure beschrijft het volgende over de omgevingstype '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 plangebied is gesitueerd op een bedrijventerrein waar een menging aan bedrijven en functies aanwezig zijn. Daarnaast bevindt het plangebied zich nabij de rijksweg A27. Dit rechtvaardigt het om voor de locatie Ir. D.S. Tuijnmanweg 1D en 5 in Vianen uit te gaan van een gemengd gebied. De richtafstanden kunnen met één stap worden verlaagd.

### 3.2 Maximaal planologische mogelijkheden

De gemeente Vijfheerenlanden heeft sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet een 'omgevingsplan van rechtswege' met daarin onder andere bestemmingsplannen, beheersverordeningen en regels vanuit het Rijk (dit laatste via de zogenaamde 'bruidsschat').

Met behulp van de geldende bestemmingsplannen kunnen de maximaal planologische rechten van de bedrijven onderzocht worden. In onderhavige analyse is dit gedaan met behulp van het bestemmingsplan 'De Biezen – De Hagen', vastgesteld op 28 juli 2012 door de gemeente Vianen.

Op basis van dit bestemmingsplan zijn diverse functies en milieucategorieën toegestaan, afhankelijk van de locatie (zie figuur 2). Nabij het plangebied zijn diverse gronden bestemd met de enkelbestemming 'Gemengd'. Deze gronden zijn voornamelijk bestemd voor bestaande kantoren, zakelijke dienstverlening en bedrijven t/m milieucategorie 3.2.

Daarnaast gelden voor diverse percelen de enkelbestemming 'Bedrijventerrein'. Deze terreinen zijn voornamelijk bestemd voor bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 1 t/m 5.1. In het bestemmingsplan wordt middels functieaanduidingen vastgesteld welke milieucategorieën op deze locaties zijn toegestaan. Op de percelen rondom het plangebied is maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan.

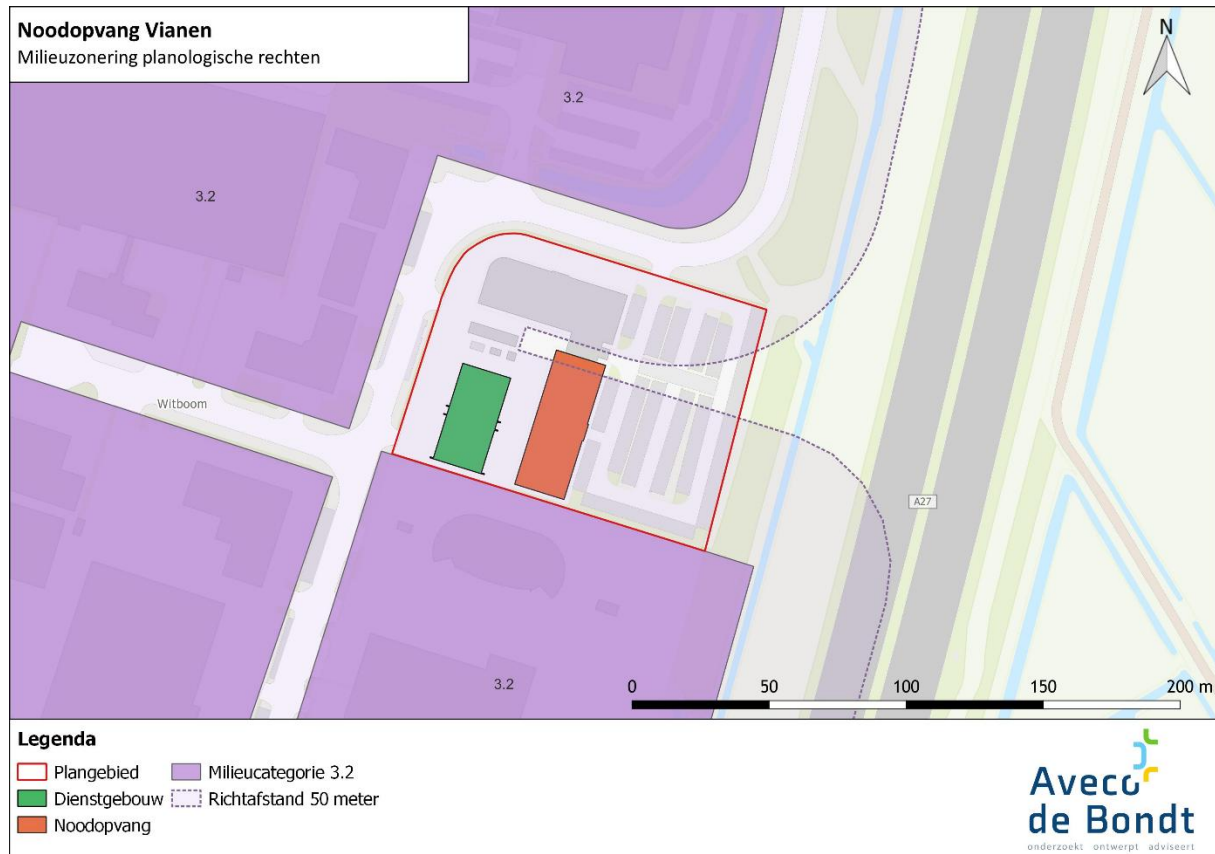


Overige functies in de omgeving van het plangebied liggen op voldoende afstand.

### 3.2.1 Beoordeling

#### 3.2.1.1 Interne werking

Doormiddel van uitwaartse zonerings zijn de richtafstanden van het bedrijventerrein geprojecteerd over het plangebied. Dit is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Milieuzonerings planologische rechten

In de figuur is te zien dat de richtafstanden behorend bij milieucategorie 3.2 overlappen met het plangebied. De richtafstand van 50 meter overlapt zowel met het dienstgebouw als de opvanglocatie. Milieugevoelige functies zijn in principe niet wenselijk binnen de richtafstanden. Een goed woon- en leefklimaat is niet te garanderen en bedrijven worden mogelijk beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Richtafstanden zijn echter indicatief. Dit wil zeggen dat ervan kan worden afgeweken mits zorgvuldig voorbereid en onderbouwd. Om gemotiveerd af te wijken moet de eventuele milieuhinder van deze bedrijven nader beschouwd worden.

Een eerste stap in het gemotiveerd afwijken betreft het onderzoeken van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten. In paragraaf 3.3 zijn de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd.

#### 3.2.1.2 Externe werking

Een noodopvang voor asielzoekers komt niet voor op de lijst van bedrijfsactiviteiten bij de VNG-brochure. Echter kan het, vanwege de aard en omvang van de functie worden bestempeld als een milieubelastende functie en is



uitwaartse toetsing van dit aspect relevant. De bedrijfsactiviteit van een vergelijkbare aard en omvang betreft een hotel/logiesfunctie. Een overzicht van de richtafstanden is gegeven in tabel 2.

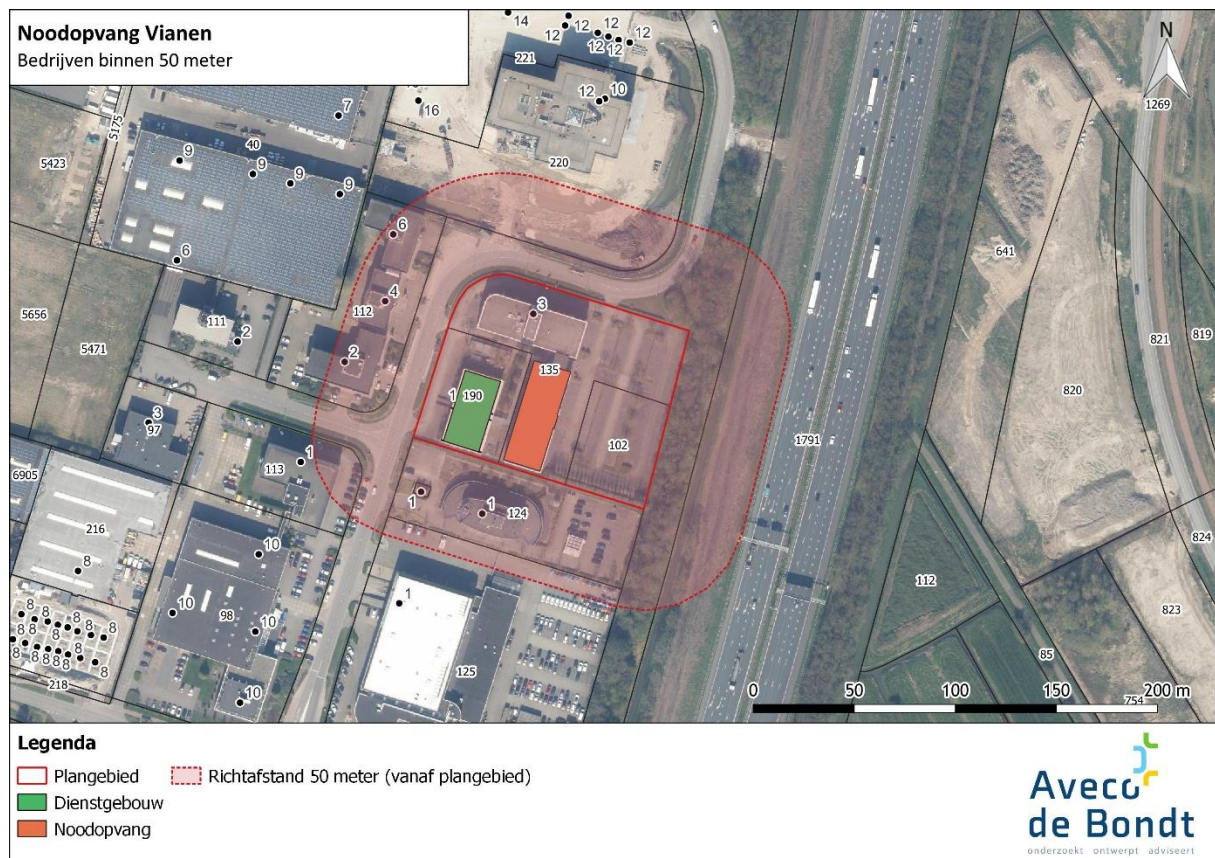
Tabel 2: Richtafstanden milieubelasting horende bij functie hotel

Activiteit	Milieucategorie	Richtafstanden in meters			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra	1	10	0	10	10

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen gevoelige functies gelegen. Het plangebied is immers omringd door bedrijvigheid. Hiermee vormt de uitwaartse richtafstand voor activiteiten geen belemmering voor het planvoornemen.

### 3.3 Huidig daadwerkelijk gebruik

Het daadwerkelijk gebruik op een bestemming kan afwijken van dat wat planologisch maximaal toelaatbaar is. In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven toegestaan met maximaal milieucategorie 3.2. Bedrijven die binnen 50 meter van het plangebied zijn gelegen vormen mogelijk een belemmering voor de beoogde ontwikkeling. In figuur 3 is weergegeven welke bedrijven en percelen binnen 50 meter van het plangebied zijn gelegen.



Figuur 3: Bedrijven binnen 50 meter gemeten van het plangebied



De gemeente Vijfheerenlanden heeft de bedrijfsindeling van de bedrijven in de omgeving aangeleverd. Op basis van omgevingsvergunningen bouwen en/of afwijken bestemmingsplan en inschrijvingen op het Kamer van Koophandel in combinatie met milieucategorieën heeft de gemeente een inschatting gemaakt van de feitelijk aanwezige bedrijven. Bedrijven die op basis van hun planologische rechten geen belemmering vormen, zijn niet meegenomen in de inventarisatie. De bedrijven zijn ingedeeld in een milieucategorie op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De bedrijven zijn weergegeven in het overzicht in tabel 3.

In de onderstaande tabel is het bedrijf 'Zenith Security B.V.' opgenomen. Deze is gevestigd op het adres Ir. D. S. Tuijnmanweg 1. Op basis van openbare data en de inschrijving op het Kamer van Koophandel is dit een bedrijf actief in de branche 'Elektrotechnische bouwinstallatie'. Deze wordt onderverdeeld als bouwbedrijf met milieucategorie. 3.1. Het gebouw en de locatie van Zenith Security B.V. is echter in gebruik als kantoor. Op deze locatie vindt daardoor geen milieuhinder plaats die vergelijkbaar is met een bedrijf dat behoort tot milieucategorie 3.1. Omdat het een kantoorlocatie betreft is het daadwerkelijk gebruik onder te verdelen in milieucategorie 1. In onderhavige analyse wordt daarom uitgegaan van milieucategorie 1.

Tabel 3: Bedrijfsindeling en milieucategorieën

Adres	Bedrijf	Standaard bedrijfsindeling	Milieucategorie
Ir. D. S. Tuijnmanweg 1	Zenith Security B.V.	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren*	1
Ir. D. S. Tuijnmanweg 1 a	E-Freight forwarding	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
Ir. D. S. Tuijnmanweg 2	Leeg	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Ir. D. S. Tuijnmanweg 4	Leeg	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Ir. D. S. Tuijnmanweg 6	Leeg	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Ir. D. S. Tuijnmanweg 10	Fine Cooking B.V.	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
Lange dreef 12	B.V. Nimag	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
Witboom 1	Hefiq B.V.	Grth in machines en apparaten: - overige	3.1
Witboom 1	Jeugdfonds Sport & Cultuur Utrecht	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Witboom 1	Jeugdfonds Sport & Cultuur Noord-Holland	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Witboom 1	Bureau Independent B.V.	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Witboom 1	Blue Sky Transport B.V.	Post- en koeriersdiensten	2
Witboom 1	MEK Facility B.V.	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Witboom 1	Barkho Koeriers	Post- en koeriersdiensten	2
Witboom 1	Team Sportservice provincie Utrecht	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Witboom 1	Daily Security Group B.V.	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Witboom 1	Me4Care	Thuiszorg	1
Witboom 1	MB-Online B.V.	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
Witboom 1	Bizzy Diamond Healthcare BV	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
Witboom 1	SHB Trans B.V.	Distributiecentra, pak- en koelhuizen (transport)	3.1
Witboom 1	Marketing Empire B.V.	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1

\*op basis van openbare data is dit bedrijf actief in de branche 'Elektrotechnische bouwinstallatie'. Deze wordt onderverdeeld als bouwbedrijf met milieucat. 3.1. Het gebouw en de locatie van Zenith Security B.V. is echter in gebruik als kantoor. Hiervoor geldt milieucategorie 1.

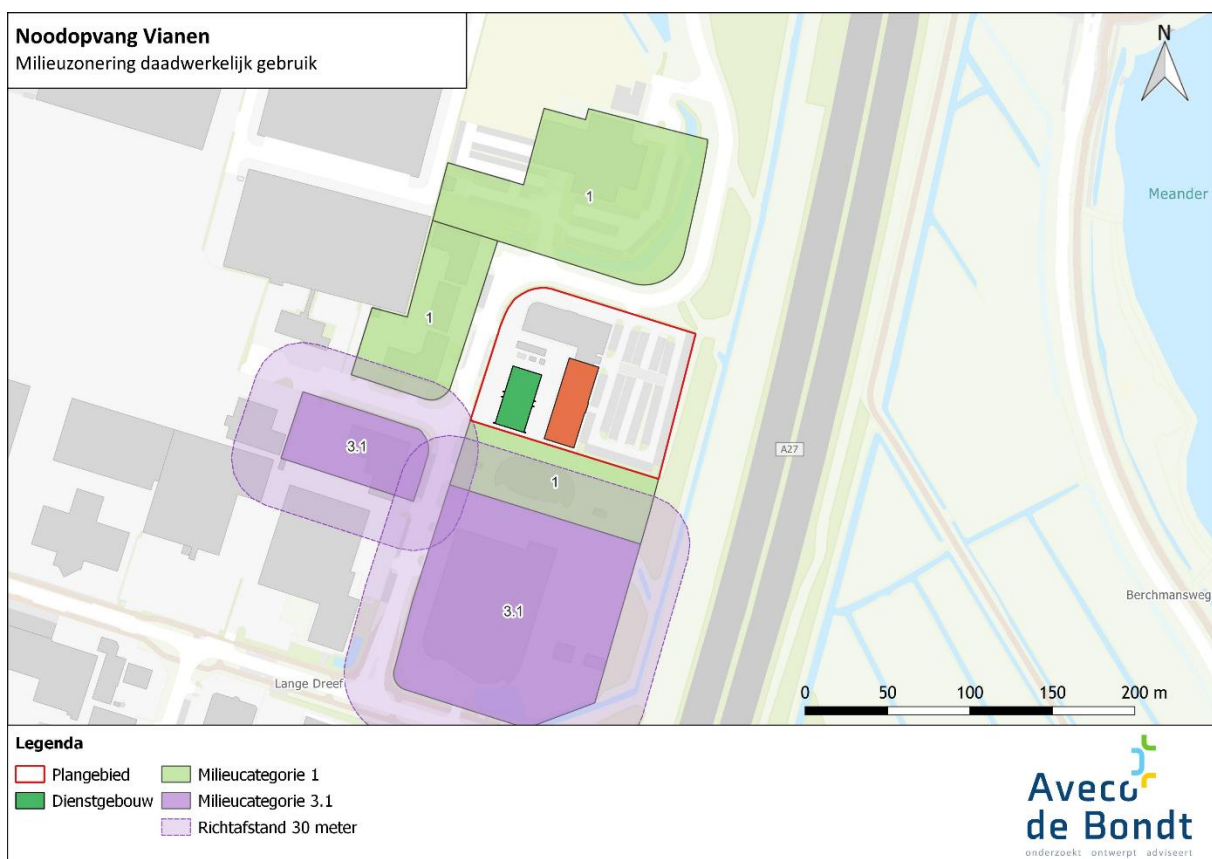


### 3.3.1 Beoordeling

In figuur 4 zijn de richtafstanden per bedrijf weergegeven doormiddel van een buffercontour rondom de bedrijven. Hierbij is gemeten vanaf de perceelsgrenzen van de adressen. De bedrijven met milieucategorie 1 hebben geen buffercontour. Voor milieucategorie 1 geldt bij het omgevingstype gemengd gebied een richtafstand van 0 meter.

Zoals in de figuur is weergegeven overlappen de richtafstanden van de omliggende bedrijven niet met het plangebied, het dienstgebouw of de opvanglocatie. Geconcludeerd kan worden dat de bedrijven in de omgeving van het plangebied, op basis van het daadwerkelijk gebruik, geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Milieuhinder binnen het plangebied als gevolg van omliggende bedrijfsactiviteiten is daardoor uitgesloten. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Wel dienen de planologische rechten van de gronden ter hoogte van de bedrijven in acht te worden genomen. Indien de ontwikkeling een belemmering vormt voor de uitbreidingsmogelijkheden en planologische rechten, kan dat voor bedrijfseigenaren een aanleiding zijn om een beroep te doen op nadeelcompensatie.



Figuur 4: Richtafstanden op basis van het daadwerkelijk gebruik

### 3.4 Nadeelcompensatie

Diverse bedrijven in onderhavige inventarisatie behoren tot een lagere milieucategorie dan planologisch toegestaan volgens het bestemmingsplan 'De Biezen – De Hagen'. Wanneer een ontwikkeling binnen het plangebied inpasbaar wordt geacht na verdere onderbouwing van aanvaardbare milieuhinder kan dit de uitbreidingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven belemmeren. Dit zal ook de vestiging van nieuwe



bedrijven bij verkoop van de gronden belemmeren, wat kan leiden tot waardedaling van de gronden. Dit kan een reden zijn voor de eigenaren om een beroep te doen op nadeelcompensatie wanneer de ontwikkeling middels een ruimtelijk besluit mogelijk wordt gemaakt.

### 3.5 Gezoneerd industrieterrein De Biezen – De Hagen

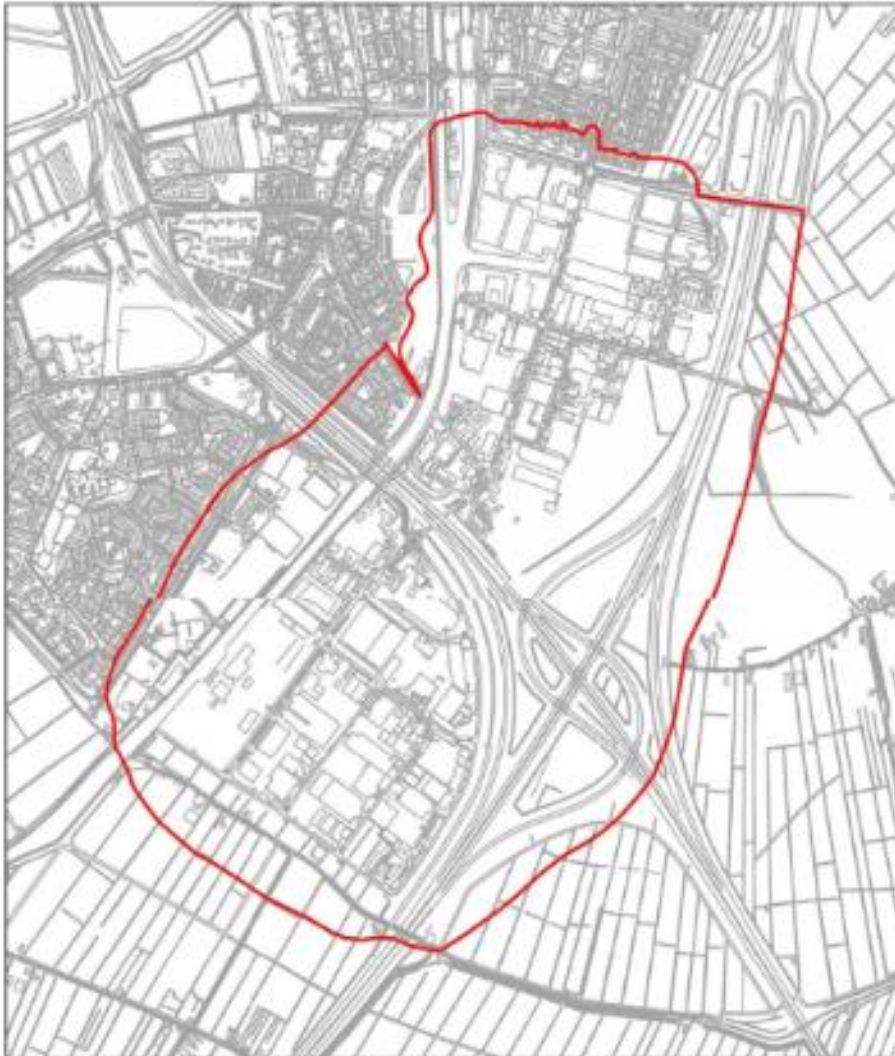
De locatie is gelegen op een gezoneerd industrieterrein. Een geluidgezoneerd industrieterrein is een terrein waar zich zogenaamde “grote lawaaimakers” mogen vestigen. Rondom het bedrijventerrein is een zone vastgesteld (de 50 dB(A) geluidzone) . De geluidbelasting van alle bedrijven op het terrein mag tezamen niet meer bedragen dan 50 dB(A) op deze geluidzone . Een gezoneerd industrieterrein is gereguleerd via de Wet geluidhinder. Voor industrieterreinen blijft de Wgh (en de onderliggende regelgeving) van kracht, tot het moment waarop het bevoegd gezag geluidproductieplafonds (gpp’s) als omgevingswaarde vaststelt op basis van de Omgevingswet (uiterlijk in 2032). De gemeente Vijfheerenlanden heeft nog geen gpp’s vastgesteld waardoor het gezoneerde industrieterrein nog van toepassing is.

Het doel van een geluidgezoneerd bedrijventerrein is het creëren van een balans tussen de milieuruimte voor bedrijven aan de ene kant en de bescherming van geluidgevoelige functies aan de andere kant.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is door Aveco de Bondt aan de zonebeheerder verzocht om het geluid van de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein op basis van het beschikbare zonebeheermodel te berekenen op de gevels van de opvanglocatie. Deze geluidniveaus kunnen ook worden gebruikt voor het bepalen van het gecumuleerd geluid en gezamenlijk geluid.

In het akoestisch onderzoek van Aveco de Bondt wordt nader ingegaan op het gezoneerde industrieterrein.

Uit de vorige paragrafen is gebleken dat de meest nabijgelegen bedrijven op basis van het huidige daadwerkelijk gebruik niet zal leiden tot geluidbelasting op de gevels van de gebouwen van meer dan 50 dB(A), die in VNG als richtwaarde is gesteld. Hieruit blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen ‘grote lawaaimakers’ zijn gelegen. Milieuhinder als gevolg van de huidige omliggend bedrijfsactiviteiten is daarom uitgesloten op basis van de beoordeling bedrijven en milieuzonering



Figuur 5: Vastgestelde geluidzonde industrieterrein De Biezen - De Hagen (paarse ster: locatie)



## 4 Conclusie

In opdracht voor het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) is een quickscan uitgevoerd naar het aspect milieuzonering ten behoeve van de realisatie van een noodopvanglocatie voor asielzoekers. Het voornemen bestaat om eerst een noodopvang te realiseren waarbij er 250 personen voor 2 jaar worden opgevangen.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is opgenomen dat gebouwen die worden gebruikt voor het tijdelijke opvangen van personen geen gebouw met woonfunctie betreft, maar met een logies-functie. Een logies-functie wordt niet aangemerkt als een geluid- of geurigevoelig gebouw. Omdat de tijdelijke opvang geen geluid- of geurigevoelig gebouw betreft, worden de bedrijven hierdoor niet beperkt in hun bedrijfsmatige activiteiten.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient door het bevoegd gezag echter wel een afweging te worden gemaakt over de aanvaardbaarheid milieuhinder. Daarom is in onderhavige rapportage een quickscan uitgevoerd naar de mogelijke milieuhinder van omliggende bedrijven of activiteiten. Dit is gedaan door inzicht te geven in de richtafstanden van de bedrijven in de omgeving van het plangebied en mogelijke knelpunten te inventariseren.

Volgens het bestemmingsplan 'De Biezen – De Hagen' zijn rondom het plangebied bedrijven toegestaan van maximaal milieucategorie 3.2. Geconcludeerd wordt dat de richtafstanden bij de maximaal toegestane milieucategorieën op het bedrijventerrein overlappen met het plangebied. Milieugevoelige functies zijn in principe niet wenselijk binnen de richtafstanden. Een goed woon- en leefklimaat is niet te garanderen en bedrijven worden mogelijk beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Richtafstanden zijn echter indicatief waar gemotiveerd van afgeweken kan worden. Bijvoorbeeld wanneer het daadwerkelijk gebruik van kavels afwijkt van wat planologisch is toegestaan.

Daarom is in deze quickscan onderzocht wat de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven zijn. Hieruit is gebleken dat de milieucategorieën van de aanwezige bedrijven lager zijn dan de maximaal toegestane milieucategorieën. De richtafstanden van de omliggende bedrijven overlappen niet met het plangebied, het dienstgebouw of de opvanglocatie. Milieuhinder binnen het plangebied als gevolg van omliggende bedrijfsactiviteiten is daardoor uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

Wel dienen de planologische rechten van de gronden ter hoogte van de bedrijven in acht te worden genomen. Indien de ontwikkeling een belemmering vormt voor de uitbreidingsmogelijkheden en planologische rechten, kan dat voor bedrijfseigenaren een aanleiding zijn om een beroep te doen op nadeelcompensatie.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen gevoelige functies gelegen. Het plangebied is immers omringd door bedrijvigheid. Hiermee vormt de uitwaartse richtafstand voor activiteiten van de opvanglocatie geen belemmering voor het planvoornemen.

