

WYN STÆL

ADVOCATEN

1

WYN STÆL

ADVOCATEN



MILIEUZONERING ONDER DE OMGEVINGSWET

VMR Leergang – Schaarse milieuruimte
30 september 2025

2



3

 **VOORSTELLEN**



Shanna Derksen
Partner
s.derksen@wijnenstael.nl
+31 30 23 20 868



Dominique de Haas
Advocaat
d.dehaas@wijnenstael.nl
+31 30 23 20 844

WYN
STAEL
ADVOCATEN

4



DE PLANNING

- Achtergrond
- Milieuzonering onder oud recht
- Milieuzonering onder de Omgevingswet
- Voor- en nadelen
- Discussie

WYN
STÆL
ADVOCATEN

5



ACHTERGROND

- Schaarse milieuruimte vraagt om efficiënte regulering.
- Integratie milieu en ruimte centraal in Omgevingswet.

WYN
STÆL
ADVOCATEN

6



7



WETTELIJKE GRONDSLAG

Twee sporen: ruimtelijk spoor en milieuspoor

- Ruimtelijk spoor:
 - Bestemmingsplan (Wro): functiescheiding, zonering via milieucategorieën en staat van bedrijfsactiviteiten.
 - Richtafstanden (VNG-brochure 2009): hulpmiddel voor goede ruimtelijke ordening.
 - Voldaan aan richtafstanden? In beginsel aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van woning (ABRVS 23 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2117)
 - Kortere afstand? Onderbouwen (met onderzoek) dat sprake is van goed woon- en leefklimaat ter plaatse van woning.
- Milieuspoor:
 - Activiteitenbesluit milieubeheer: normen voor geluid en geur (zonder onderscheid tussen rustig/gemengd gebied).



8



UITVOERING

- Milieugebruiksruimte op basis van richtafstanden.
- Richtafstanden per milieucategorie met onderscheid rustige woonwijk/rustig buitengebied/gemengd gebied.
- Staat van bedrijfsactiviteiten.
- Hoe hoger de milieucategorie, hoe verder een bedrijf van woningen moest liggen.
- Functiescheiding.
- Te allen tijde voldoen aan relevante milieunormen (Activiteitenbesluit, nu Bal/oplan).

WYN
STÆL
ADVOCATEN

9



GEVOLG

- Discrepancie tussen ruimtelijk spoor en milieuspoor.
- Afstanden vaak te groot of juist te klein, het systeem was star, nauwelijks flexibiliteit bij nieuwe of afwijkende vormen van bedrijvigheid.
- Milieuruimte van bedrijven is groot, soms groter dan nodig.

WYN
STÆL
ADVOCATEN

10



VOORBEELD

- Bedrijventerrein met zones.
- [Schieoever Noord - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

WYN
STAEI
ADVOCATEN

11

Schieoever Noord
bestemmingsplan - Gemeente Delft

meer documentkenmerken
vastgesteld 28-03-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

- Waarde - Archeologie I >
- Bedrijventerrein >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

- bedrijf tot en met categorie 3.2

Maatvoeringen (2)

- Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)
- Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 70
- Maximum bouwhoogte (m) (1)

Locatie zoeken
85154, 445635
Deze coördinaten liggen in
Rotterdamseweg 276, 2628AT Delft
Perceel Delft (DEL00) K 2428
✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

- Plankaart

12

✓ **artikel 3 Bedrijventerrein**

✓ **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. groothandel;
- c. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus';
- d. abc-goederen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - abc-goederen';
- e. bouwmarkt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt';
- f. grootschalig meubelbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - grootschalig meubelbedrijf';
- g. fitness ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fitness';
- h. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- i. daghoreca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- j. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- k. museum ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- l. water ter plaatse van de aanduiding 'water';
- m. opleidingen ten behoeve van het ambachtsbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opleidingen tbv het ambachtsbedrijf';
- n. bijbehorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, tunnels, wegen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water.

✓ **3.3 Specifieke gebruiksregels**

✓ **3.3.1 Milieucategorie**

De in lid 3.1 genoemde functie is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 2' uitsluitend bedrijven uit categorie 1 en 2 van de LvB zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 3.1' uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2 en 3.1 van de LvB zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 3.2' uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de LvB zijn toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 4' uitsluitend bedrijven uit categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4 van de LvB zijn toegestaan.

✓ **3.3.2 Milieucategorie, maatbestemming**

De gronden en bebouwing mogen tevens worden gebruikt voor:

- a. een bedrijf ten behoeve van verwerking en overslag van huishoudelijk afval ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek' voorzover voorkomend in categorie 4 van de LvB met SBI-code 2663, 2664.2;



13



VOORBEELD

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2663, 2664	2363, 2364	0 Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2	3 G	2		
2663, 2664	2363, 2364	2 - p.c. >= 100 t/u	30	200	300	Z	10	300	4.2	3 G	3	
2665, 2666	2365, 2369	0 Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
2665, 2666	2365, 2369	2 - p.c. >= 100 t/d	30	200	300	Z	200 R	300	4.2	3 G	2 B	



14



 **MILIEUZONERING ONDER DE OMGEVINGSWET**

**WYN
STÆL**
ADVOCATEN

15



 **WETTELIJKE GRONDSLAG**

- Integratie van ruimtelijk spoor en milieuspoor in één instrument: het omgevingsplan.
- Art. 2.1 en 2.4 Ow (evenwichtige toedeling van functies aan locaties en één omgevingsplan met regels over de fysieke leefomgeving).
- Hoofdstuk 5 Bkl (instructieregels geluid, geur, veiligheid).
 - Grondslag voor milieuzonering: art. 5.69 Bkl (geluid) en 5.93 Bkl (geur)
- Bal (regels voor milieubelastende activiteiten).

**WYN
STÆL**
ADVOCATEN

16



OVERIGE HULPMIDDELEN

- VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering 2024 (toelaatbaarheid van activiteiten ten opzichte van elkaar en het daarbij hanteren van milieuzonering).
- VNG-staalkaarten (hoe om te gaan met de verdeling van gebruikruimte).

WYN
STÆL
ADVOCATEN

17



UITVOERING

- Gebruiksruimte per activiteit, vastgelegd in concrete milieunormen.
- Zones in het omgevingsplan: geluidzones, geurzones. Bedrijven mogen zich vestigen zolang ze binnen de normstelling van de zone blijven.
- Gaat niet om type bedrijf, maar om de feitelijke milieubelasting.
- Gebiedstypen (bedrijventerreinen, werkterreinen (niet zijnde bedrijventerreinen) en woongebieden (gemengd/rustig), met elk hun eigen beschermingsniveau.
- Maatwerk

WYN
STÆL
ADVOCATEN

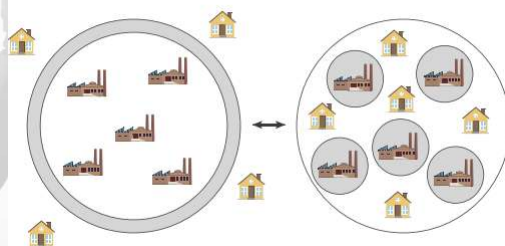
18



VOORBEELD

- Milieunormen gekoppeld aan geluid- en geurzones in omgevingsplan.

Van gezondeerd bedrijventerrein (links) naar geluidcirkel per bedrijf (rechts).



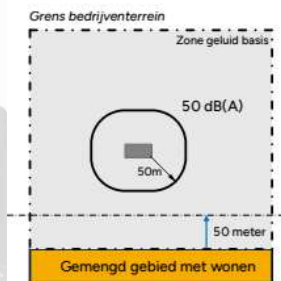
WYN
STÆL
ADVOCATEN

19



VOORBEELD GELUID - BASIS

- Uitgangspunt is zone 'geluid basis'.
- Basiswaarde van 50 dB(A) op een afstand van 50 meter van de activiteit.



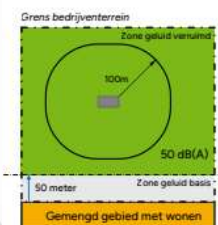
WYN
STÆL
ADVOCATEN

20



VOORBEELD GELUID - VERRUIMD

- Zware bedrijven op een bedrijventerrein? Zone 'geluid verruimd' is aangewezen.
- Basiswaarde van 50 dB(A) op een afstand van 100 meter.
- Zone 'geluid verruimd' mogelijk op een afstand van 50 meter van gemengd gebied met wonen.



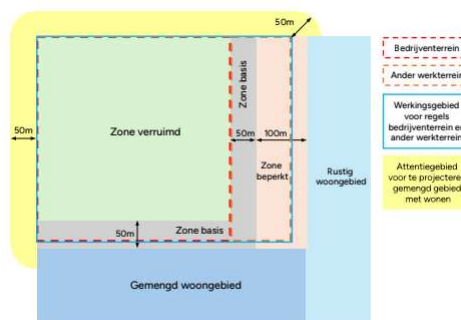
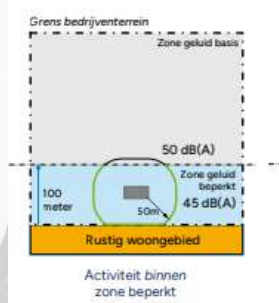
WYN
STÆL
ADVOCATEN

21



VOORBEELD GELUID - BEPERKT

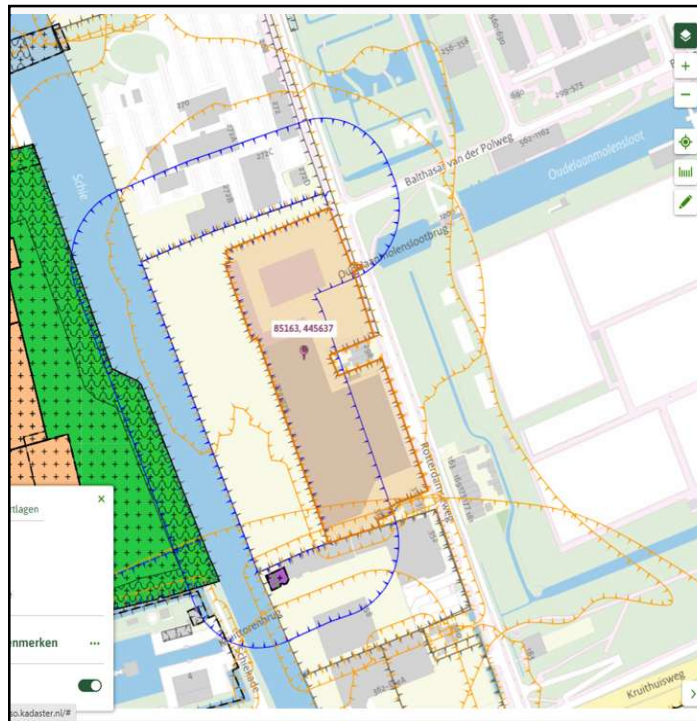
- Rustig woongebied? Zone 'geluid beperkt' is aangewezen (100 meter vanaf grens rustig woongebied).
- Basiswaarde van 45 dB(A) op een afstand van 50 meter als milieuhinderlijke activiteit geheel of gedeeltelijk binnen zone 'geluid beperkt' ligt.



Figuur 5.4 attentiegebied voor gemengd gebied met wonen

WYN
STÆL
ADVOCATEN

22



Schieoevers Noord (Kabeldistrict en Nieuwe Haven) HERSTELBESLUIT 2

bestemmingsplan - Gemeente Delft
meer documentkenmerken
vastgesteld 28-01-2025 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig Toelichting

Gebiedsaanduidingen (4)

- ☐ veiligheidszone - bedrijven >
- ☐ geluidzone - industrie Basal >
- ☐ overige zone - herziening bestemmingsplan Schieoevers Noord >
- ☐ overige zone - bedrijven >

[85123, 445797 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

23

✓ **Hoofdstuk 4 Gebiedsgerichte aanwijzingen milieu**

✓ **Artikel 25 overige zone - bedrijven**

✓ **25.1 Bestemmingsomschrijving en schakelbepaling**

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bedrijven' gelden de in dit artikel opgenomen regels.

b. Voor zover de aanduiding 'overige zone - bedrijven' is gelegen op gronden die niet voorzien zijn van de enkelbestemming 'Bedrijf', zoals opgenomen in Hoofdstuk 2 van de planregels van dit bestemmingsplan, gelden de planregels van dit artikel aanvullend op de planregels (bestemmingen en aanduidingen) en de verbeelding, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Schieoevers Noord' met planidentificatienummer NLIMRO.0503 BP0016-2001, met dien verstande dat het bestemmingsplan 'Schieoevers Noord' - zoals hierboven aangehaald - en de daarvan onderdeel uitmakende planregels (bestemmingen en aanduidingen) en verbeelding, met inachtneming van het bepaalde in artikel 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 39, 40 en 41 voor het overige ongewijzigd van toepassing blijven.

✓ **25.2 Geluidruimte inrichtingen**

✓ **25.2.1 Geluidruimte bestaande inrichtingen**

Bestaande inrichtingen, zoals bedoeld in lid 2.17, gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - bedrijven' moeten voldoen aan de volgende regels:

- de geluidbelasting bedraagt buiten de bij de bestaande inrichting behorende aanduiding 'geluidzone - bedrijven', niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde;
- in aanvulling op het bepaalde onder a geldt voor de bestaande inrichting ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Hordijk' dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de bouwvlakgrens van Nieuwe Haven, voor zover de gronden zijn bestemd voor geluidgevoelige gebouwen, niet hoger mogen zijn dan:
 - 50 dB(A) in de dagperiode;
 - 50 dB(A) in de avondperiode;
 - 50 dB(A) in de nachtperiode;
- de waarden als genoemd in artikel 25.2 onder b sub 1, 2, en 3 gelden pas op het moment dat een woning binnen de bestemming 'Gemengd - Nieuwe Haven' is gerealiseerd én in gebruik is genomen;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor de bestaande inrichting op de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scouting Kruituis', dat op maximaal 12 dagen per jaar in verband met het onderhoud van de gronden en gebouwen behorend bij de bestaande inrichting, de geluidbelasting in de dagperiode van 7.00 tot 19.00 uur **ten hoogste** 64 dB(A) bedraagt op de gevels van gerealiseerde of vergunde geluidgevoelige objecten en functies op de gronden die zijn voorzien van de enkelbestemming 'Gemengd - Kabeldistrict 1' en 'Gemengd - Kabeldistrict 2'.

WYN STAE
ADVOCATEN

24



✓ 25.2.2 Geluidruimte andere inrichtingen

Bij een andere inrichting, zoals bedoeld in lid 24, bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde op een afstand van 50 meter van de terreingrens, tenzij de aanduidingsgrens van de bij de locatie aangegeven aanduiding 'geluidzone - bedrijven' op minder dan 50 meter van de terreingrens ligt. In dat geval is de aanduiding van toepassing en bedraagt de geluidbelasting buiten de aanduiding niet meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde.

**WYN
STAEI**
ADVOCATEN

25

< Locatie zoeken

85123, 445797

Deze coördinaten liggen in
Rotterdamseweg 272A_2628AT Delft
Perceel Delft (DEL00) K.2845

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Schievevers Noord (Kabeldistrict en Nieuwe Haven)
bestemmingsplan - Gemeente Delft
meer documentkenmerken
vastgesteld 18-10-2022 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig
Toelichting

Gebiedsaanduidingen (4)

- ☐ geluidzone - industrie Basal >
- ☒ geluidzone - bedrijven >
- ☐ overige zone - bedrijven Lijn en Cultuur >
- ☐ overige zone - herziening bestemmingsplan Schievevers Noord >

Legenda Kaartlagen

Document
Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

26

Artikel 40 Geluid

40.1 Regels geluid voor geluidgevoelige functies en objecten

40.1.1 Aanwijzing vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit een gebouw te gebruiken of in gebruik te nemen als nieuw geluidgevoelig object of functie voor zover:

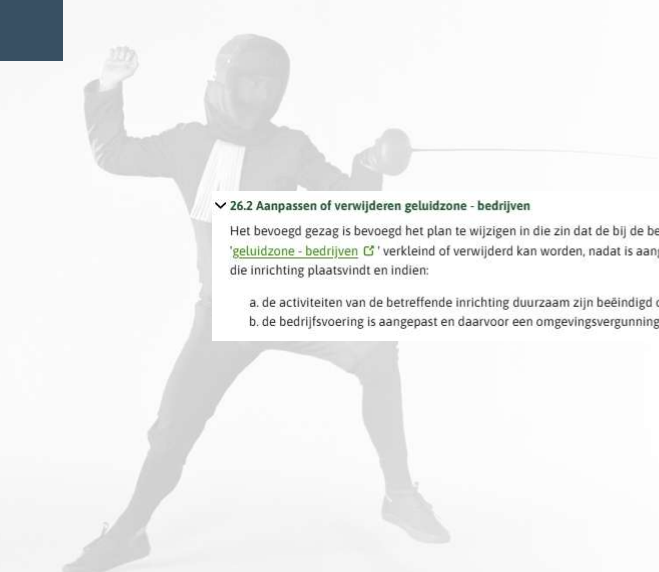
- op de gevel van het geluidgevoelige object of functie niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde voor (spoor)wegverkeer;
- het geluidgevoelige object of functie is gelegen op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'geluidzone - bedrijven', 'geluidzone - industrie Basal', 'geluidzone - industrie Schieoevers Zuid' en 'geluidzone - industrie warmtekrachtcentrale';
- het geluidgevoelige object of functie gelegen is op de gronden binnen een afstand van 50 meter van de grens van de aanduiding 'overige zone - bedrijven';
- het geluidgevoelige object of functie gelegen is op de gronden binnen een afstand van 50 meter van de grens van de in de aanduiding 'overige zone - bedrijven' gelegen functieaanduiding 'overige zone - scouting Kruithuis';
- de geluidgevoelige functie in een gebouw is gelegen dat behalve door de geluidgevoelige functie ook door bedrijfsactiviteiten gebruikt gaat worden of bouwkundig aan een gebouw wordt verbonden waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

✓ 40.1.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

- Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 40.1.1 onder a wordt verleend als voldaan wordt aan de regels gesteld in artikel 43;
- Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 40.1.1 onder b wordt verleend als de geluidbelasting op de gevels van het geluidgevoelig object door elk van de in d onderdelen 1 en 2 in dit lid genoemde bronnen niet meer bedraagt dan 50 dB(A) etmaalwaarde:
 - geluidbelasting als gevolg van een inrichting gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - bedrijven';
 - geluidbelasting als gevolg van een industrieterrein behorende bij de aanduiding 'geluidzone - industrie Basal', 'geluidzone - industrie Schieoevers Zuid' of 'geluidzone - industriewarmtekrachtcentrale';
- Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 40.1.1 onder b wordt ook verleend als niet wordt voldaan aan het bepaalde onder b en de geluidbelasting, die veroorzaakt wordt door één of meer van de bronnen bedoeld in artikel 40.1.1 onder b, opgeteld niet meer bedraagt dan 55 dB(A), met dien verstande dat bij de optelling bij samenloop geluid van inrichtingen en industrieterreinen alleen de geluidbelastingen worden betrokken van inrichtingen en industrieterreinen die individueel 51 dB(A) of hoger zijn zonder rekening te houden met een eventuele toeslag voor muziekgeluid vanwege het tonale karakter, impulsgeluid of muziekgeluid.

WYN
STAE
ADVOCATEN

27



✓ 26.2 Aanpassen of verwijderen geluidzone - bedrijven

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de bij de bestaande inrichting behorende aanduiding 'geluidzone - bedrijven'  verkleind of verwijderd kan worden, nadat is aangetoond dat de aanpassing in samenspraak met die inrichting plaatsvindt en indien:

- de activiteiten van de betreffende inrichting duurzaam zijn beëindigd of daartoe een overeenkomst is gesloten of;
- de bedrijfsvoering is aangepast en daarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in artikel 25.4.



WYN
STAE
ADVOCATEN

28

Locatie zoeken

85069, 445820

Deze coördinaten liggen in
Perceel Delft (DEL00) K.2848

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

Schieoever Noord (Kabeldistrict en Nieuwe Haven)

bestemmingsplan - Gemeente Delft

meer documentkenmerken

vastgesteld 18-10-2022 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Gebiedsaanduidingen (3)

- ☒ geluidzone - industrie Basal >
- ☐ overige zone - bedrijven Lijn en Cultuur >
- ☐ overige zone - herziening bestemmingsplan Schieoever Noord >

29

Omgevingsloket Regels op de kaart

Locatie zoeken

84970, 446005

Deze coördinaten liggen in
Perceel Delft (DEL00) K.2609

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Document
- Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

Schieoever Noord (Kabeldistrict en Nieuwe Haven)

bestemmingsplan - Gemeente Delft

meer documentkenmerken

vastgesteld 18-10-2022 - vastgesteld

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Overig

Toelichting

Functieaanduidingen (1)

- ☒ specifieke vorm van bedrijf - Hordijk

Gebiedsaanduidingen (3)

- ☐ overige zone - herziening bestemmingsplan Schieoever Noord >
- ☐ overige zone - bedrijven >
- ☐ geluidzone - bedrijven >

30



 **Artikel 41 Geur**

Het geurniveau als gevolg van de bestaande inrichting en bijbehorende activiteiten gelegen binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Hordijk' binnen de aanduiding 'overige zone - bedrijven' op geurgevoelige functies bedraagt niet meer dan H=1 als 98-percentiel.

**WYN
STÆL**
ADVOCATEN

31



 **VOOR- EN NADELEN**

**WYN
STÆL**
ADVOCATEN

32



VOORDELEN VAN HET NIEUWE SYSTEEM

- Efficiënter gebruik van milieuruimte.
- Flexibiliteit en maatwerk.
- Milieunormen zijn doelvoorschriften: eenvoudiger
- Minder onderzoekslasten
- Wegvallen discussies over indeling bedrijven in milieucategorieën
- Aansluiting bij Omgevingswet, Bkl, Bal.

WYN
STÆL
ADVOCATEN

33



NADELEN VAN HET NIEUWE SYSTEEM

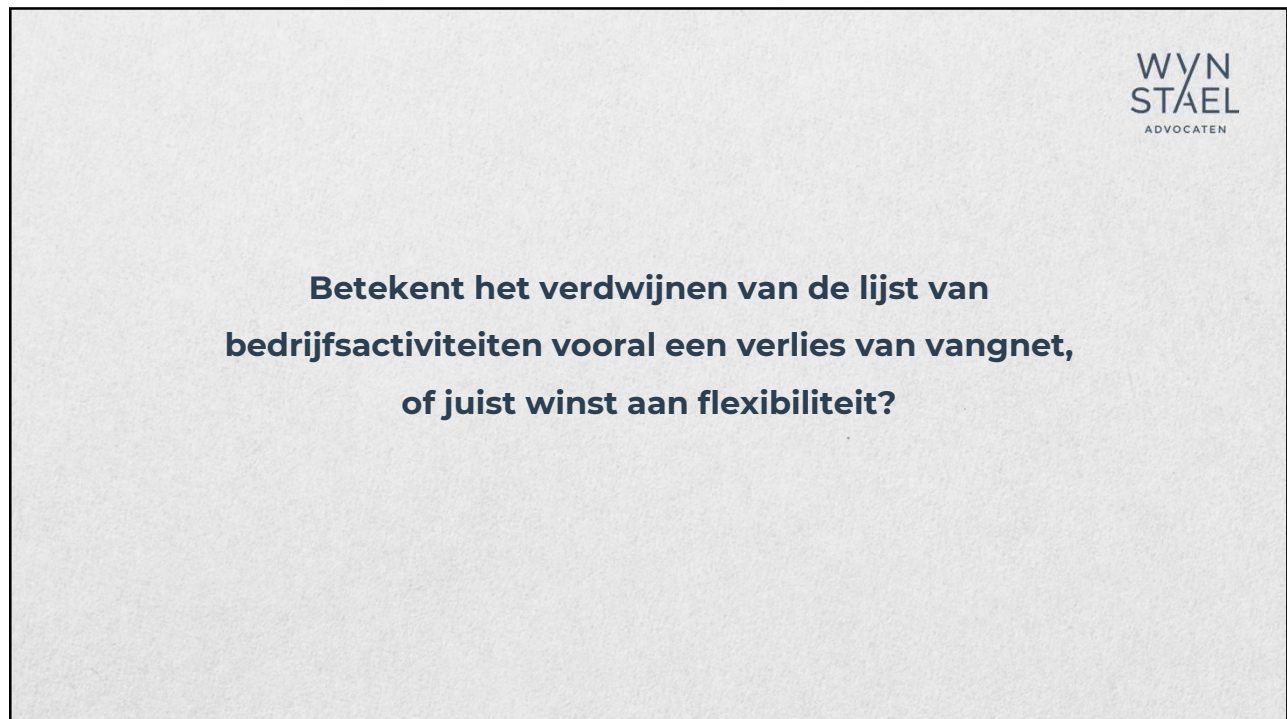
- Minder houvast zonder vaste lijst.
- Meer discussie over aannemelijkheid voldoen milieunormen
- Verschillen tussen gemeenten mogelijk.
- Ingewikkelde planregeling.
- Vaker omgevingsplanwijziging nodig?

WYN
STÆL
ADVOCATEN

34



35



36



37



38