

Westerdiep  
Adviseur Milieu en Ruimte

Bedrijven en milieuzonering

# **Tolakkerweg 222 Maartensdijk**

Gemeente De Bilt

Auteur:  
Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte  
John Westerdiep  
Thomas a Kempisstraat 26  
7009 KT Doetinchem  
06-10142457/ 0134-334887  
[advies@westerdiep.nl](mailto:advies@westerdiep.nl)  
[www.westerdiep.nl](http://www.westerdiep.nl)

Dit document is auteursrechtelijk beschermd. Het is niet toegestaan dit document of delen hieruit te vermenigvuldigen of anderszins te gebruiken voor andere doeleinden dan in het kader van het hier genoemde project. Indien u de inhoud of opzet van dit rapport voor een ander toepassing wenst te gebruiken, dan is daarvoor toestemming nodig van de auteur.

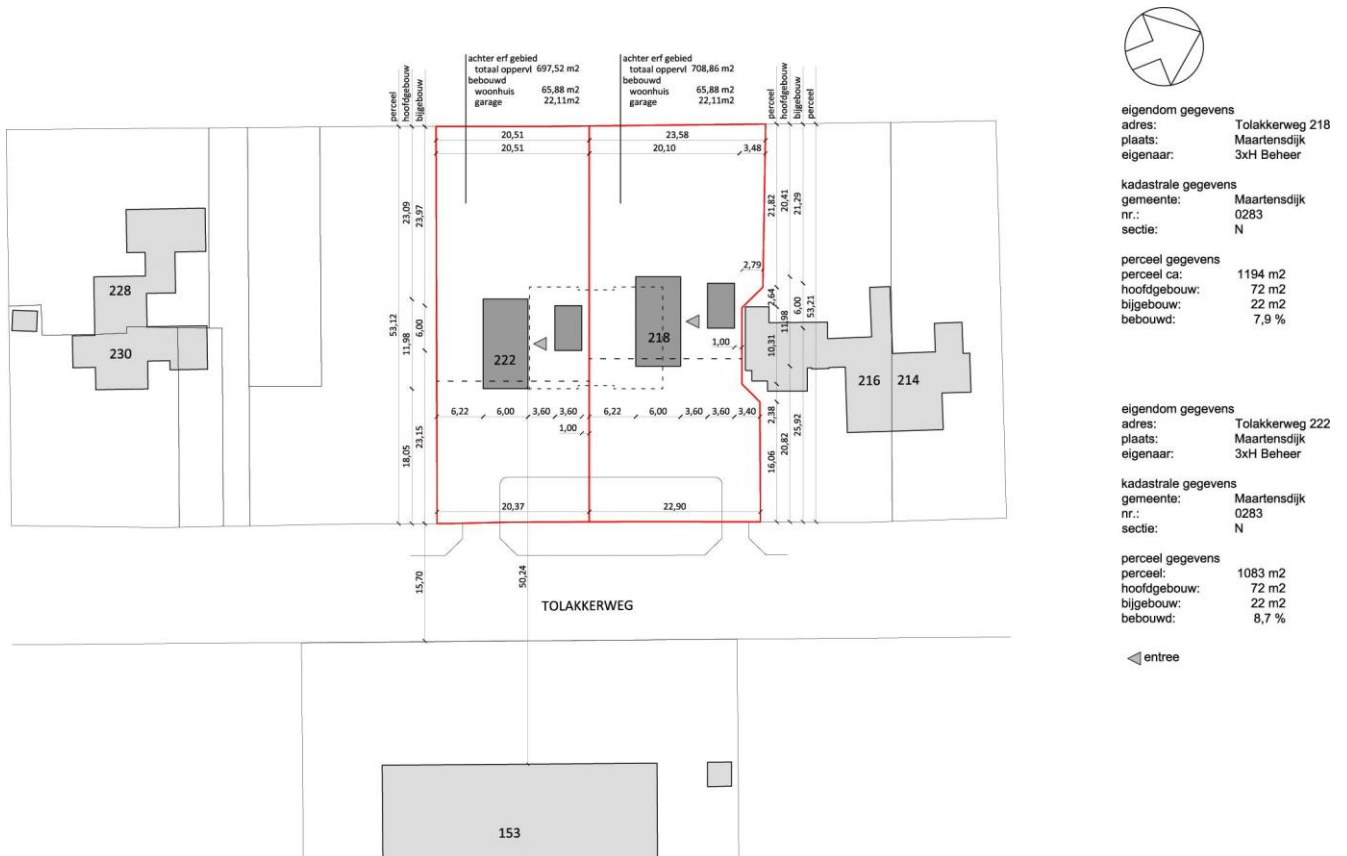
## **INHOUDSOPGAVE**

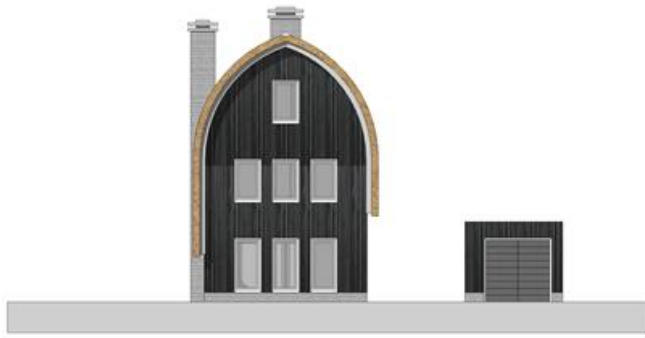
|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                       | <b>4</b>  |
| 1.1 Voornemen                             |           |
| 1.2 Ligging                               |           |
| 1.3 Planologisch regiem                   |           |
| <b>2. Milieuzonering</b>                  | <b>9</b>  |
| 2.1 Inleiding                             |           |
| 2.2 Milieukwaliteit van onderzoekslocatie |           |
| 2.2.1 Milieugevoelige functies            |           |
| 2.2.2 Milieubelastende functies           |           |
| 2.2.3 Leegstaande panden                  |           |
| 2.2.4 Conclusie                           |           |
| <b>3. Conclusie</b>                       | <b>13</b> |

# 1 Inleiding

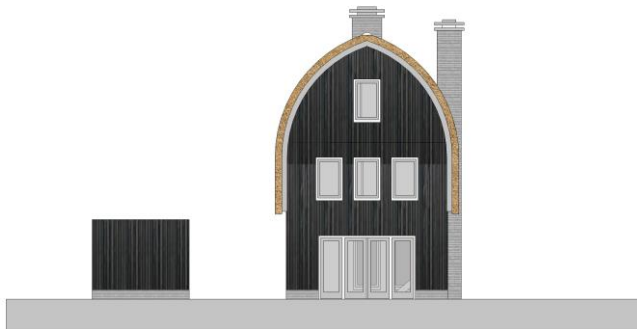
## 1.1 Voornemen

De eigenaar van een (al geruime tijd) leegstaand kantoorgebouw aan de Tolakkerweg te Maartensdijk is voornemens dit pand te slopen. Het plan is op de vrijkomende kantoorruimte twee vrijstaande woningen te bouwen. Het adres van de ontwikkellocatie is Tolakkerweg 218 – 222.

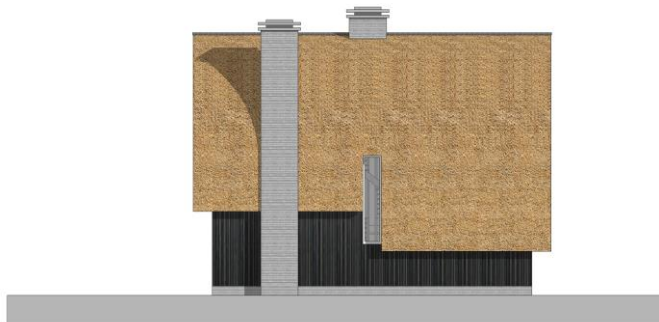




Voorgevel



Achtergevel



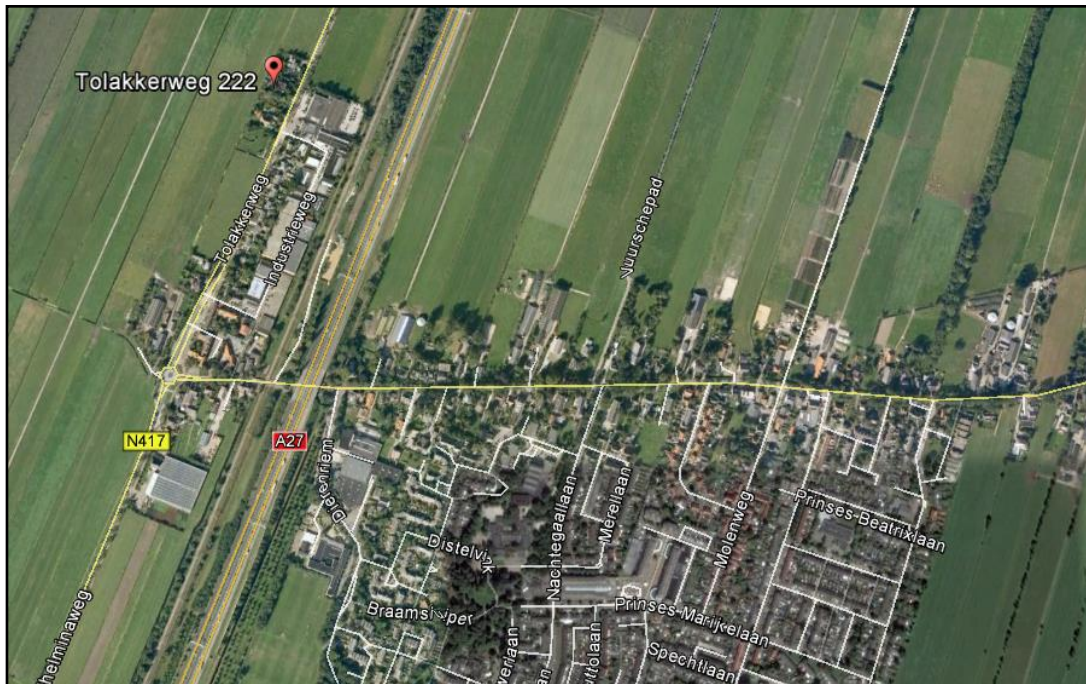
Zijgevel links



Zijgevel rechts

## 1.2 Ligging

De omgeving van de ontwikkellocatie kenmerkt zich als een gemengd gebied. De locatie bevindt zich nabij een bebouwingsstrook met bedrijven en woningen.



Tolakkerweg 218 - 222 e.o.

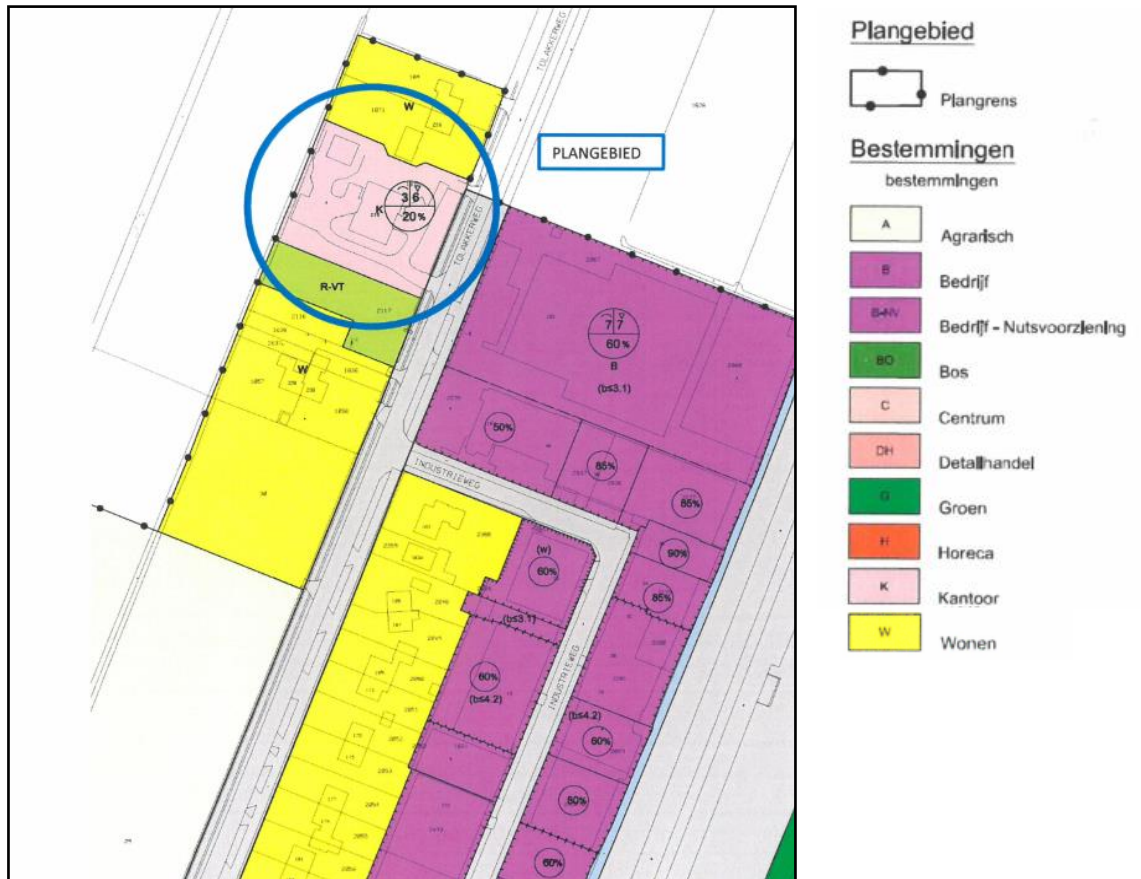
Deze bebouwingsstrook (1) is gelegen tussen de Tolakkerweg en de infrastructuur van de A27 en het spoortracé Utrecht – Hilversum. Binnen de bebouwingsstrook bevinden zich vrijstaande of geschakelde woningen en bedrijven uit de lagere milieucategorieën. De ontwikkellocatie (2) zelf maakt onderdeel uit van een bebouwingscluster (3) van enkele woningen en het her te ontwikkelen kantoorgebouw. De bebouwingscluster is sterk verbonden met het buitengebied. Op circa 350 meter van de onderzoekslocatie bevindt zich een agrarische bedrijf (4).



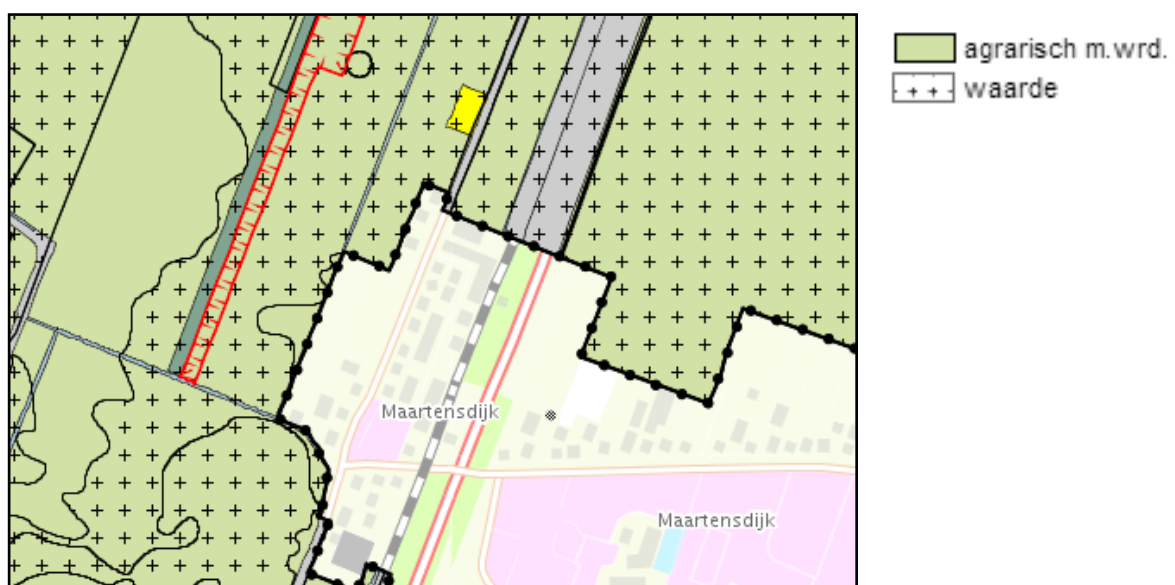
Relevante bebouwingsvlakken

### 1.3 Planologisch regime

De ontwikkellocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Maartensdijk 2009. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 april 2010. Verder is bestemmingsplan Maartensdijk Buitengebied 2012 relevant. Dit bestemmingsplan is vastgesteld 30 oktober 2013.



Bestemmingsplan Maartensdijk 2009



Bestemmingsplan Maartensdijk Buitengebied 2012

De ontwikkelingslocatie zelf heeft de bestemming Kantoor. De omgeving heeft een Woon- of bedrijfsbestemming dan wel dat van Agrarisch gebied met waarde. Op circa 350 meter (niet getoond in afbeeldingen) bevindt zich een agrarisch bouwvlak. Binnen de nabij gelegen bedrijfsbestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1. Dit zijn bedrijven met een indicatieve milieuzone van 50 meter (woongebied) en 30 meter (gemengd gebied). Uitzondering daarop is een bedrijfspersceel waarop een bedrijf tot milieucategorie 4.2 is toegestaan (zie ook § 2.2.2).

## 2 Milieuzonering

### 2.1 Inleiding

Milieuzonering is erop gericht om voldoende afstand in acht te nemen tussen bedrijven en milieugevoelige functies. Dit om te kunnen voldoen aan het geldend (milieu) beschermingsniveau voor de betreffende milieugevoelige functies. Tegelijkertijd mogen de omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun huidige functioneren. Naast de functie wordt ook rekening gehouden met de gevoeligheid van het gebied of omgeving waarbinnen de functies zich bevinden. Voor woonfuncties binnen een rustig woongebied gelden namelijk andere eisen aan de milieukwaliteit dan voor woningen binnen een gemengd gebied of op een industrieterrein. Bij milieuzonering wordt dus enerzijds gekeken naar de milieubelasting van de bedrijven en anderzijds naar de gevoeligheid van de functies en het gebied.

Om te kunnen bepalen wat de milieubelasting van bedrijven is, is gebruik gemaakt van de kengetallen uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)'. De hierin opgenomen kengetallen zijn goed bruikbaar voor het beoordelen van de milieu-invloed van de meeste bedrijven<sup>1</sup>. Wanneer niet kan worden voldaan aan de zogenoemde indicatieve afstanden, dan is een onderbouwing nodig op basis van de feitelijke situatie (in relatie tot kader Wet milieubeheer).

Let wel! Het is niet noodzakelijk dat een ontwikkeling past binnen de planologische mogelijkheden van omliggende gronden<sup>1</sup>. Bedrijfsbestemmingen zijn immers vaak veel ruimer bestemd (milieucategorie) dan voor dit perceel is vergund dan wel feitelijk aanwezig is. Het bestaande planologische regiem van het omliggende gebied en de nieuwe bestemming hebben dus geen effect op de toelaatbaarheid. Wel kan dit leiden tot planschade. Ook kan het zijn dat het planologische regiem van de omliggende gebieden moet worden aangepast om redelijkerwijs te kunnen spreken van een passend planologisch regiem.

Een concreet plan voor uitbreiding of intensivering van een bedrijfsactiviteit dat voor dat de aanvraag voor een nieuwe ontwikkeling in behandeling is genomen, zal in de afweging van het nieuwe plan moeten worden meegenomen.

Het onderzoek milieuzonering richt zich als eerste op de invloed van omliggende bedrijven op de milieukwaliteit binnen de ontwikkelingslocatie (§2.2). Vervolgens is gekeken naar de invloed van de nieuwe ontwikkeling op het milieukwaliteit bij omliggende functies (§2.3).

---

<sup>1</sup> Bedrijven en milieuzonering is algemeen (jurisprudentie) geaccepteerd voor het afstemmen van bedrijven en woningen.

## **2.2 Milieukwaliteit van ontwikkellocatie**

De invloed van omliggende bedrijven en overige activiteiten op de milieukwaliteit binnen de ontwikkelingslocatie wordt bepaald door de gevoeligheid van functies binnen de ontwikkellocatie (2.2.1) en door de redelijkerwijs te verwachten milieubelasting van de activiteiten in de omgeving (2.2.2).

### **2.2.1 Milieugevoeligheid functies**

Het plan voorziet in het realiseren van twee grondgebonden woningen. Woningen zijn milieugevoelig en dienen te voldoen aan een minimaal beschermingsniveau voor o.a. geluid, externe veiligheid, geur en stof. Bij de beoordeling van de milieukwaliteit van de ontwikkellocatie zal rekening moeten worden gehouden met dit beschermingsniveau.

De milieugevoeligheid van een functie is mede afhankelijk van het gebied waarbinnen deze functie zich bevindt. Een woning binnen een rustig woongebied is gevoeliger voor geluid dan een woning binnen bijvoorbeeld een stadscentrum, tussen of langs drukke infrastructuur of op een bedrijventerrein. De onderzoekslocatie bevindt zich nabij een bedrijvengebied (circa 20 meter) en drukke infrastructuren (circa 140 meter). De omgeving waarbinnen de onderzoekslocatie zich bevindt kan om die reden worden aangemerkt als een gemengd gebied. Er zal rekening moeten worden gehouden met een milieukwaliteit dat past binnen een gemengd gebied.

### **2.2.2 Milieubelastende functies**

In de omgeving van de ontwikkellocatie bevinden zich verschillende activiteiten die invloed kunnen hebben op de milieukwaliteit.

In de omgeving van het ontwikkelingsgebied bevinden zich verschillende bedrijven. Om in beeld te brengen wat de redelijkerwijs te verwachten milieu-invloed is, is zoals eerder aangegeven gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (versie 2009)'. Hoewel de hierin opgenomen milieuzones niet zijn bedoeld voor het beoordelen van concrete situaties, biedt het wel inzicht in de te verwachten milieuruimte van een overeenkomstig (gemiddeld modern) bedrijf van hetzelfde bedrijfstype. Kortere afstanden zijn, indien gemotiveerd, mogelijk op basis van de vergunde- of feitelijke situatie (maatwerk).

De afstanden opgenomen in de VNG-publicatie zijn afgeleid van de gewenste milieukwaliteit in een rustig woongebied. Het gebied waarbinnen de onderzoekslocatie zich bevindt heeft een gemengd karakter (zie ook § 2.2.1.). Om die reden is, conform de VNG-publicatie en jurisprudentie, voor het aspect geluid, een zogenoemde correctie mogelijk van één afstandstap.

De maximaal toegestane milieucategorie volgens het vigerende bestemmingsplan is 3.1. Dit zijn bedrijven met een indicatieve milieuzone van 50 meter (woongebied) en 30 meter (gemengd gebied). Uitzondering hierop is bedrijfsperceel Industrieweg 13 – 32. Dit bedrijfsperceel heeft de aanduiding milieucategorie 4.2 gekregen. Deze aanduiding is het gevolg van het hier gevestigde bedrijfstype.

In onderstaand schema een overzicht van de aanwezige bedrijfsactiviteiten binnen 200 meter van de ontwikkellocatie:

| naam                                                     | locatie              | SBI-code     | Milieu-categorie | Afstand woongebied | Afstand gemengd |
|----------------------------------------------------------|----------------------|--------------|------------------|--------------------|-----------------|
| Larry Peter Autobedrijf                                  | Industrieweg 38      | 453/451      | 2                | 30                 | 10              |
| Bernavo Autoschade                                       | Industrieweg 36      | 45204.C      | 3.1              | 50                 | 30              |
| Garage van der Meij Autobedrijf                          | Industrieweg 34      | 453/451      | 2                | 30                 | 10              |
| Kantoor villa (te huur)                                  | Tolakkerweg 157      | 74           | 1                | 10                 | 0               |
| CED groep Opleidingsinstituut (te koop)                  | Tolakkerweg 153      | 74           | 1                | 10                 | 0               |
| Kantoor/bedrijfs-ruimte (te koop)                        | Tolakkerweg 153      | 74           | 1                | 10                 | 0               |
| Leylinde bv of Trendfood Fresh en/of Meatsaver           | Industrieweg 15      | 464          | 2                | 30                 | 10              |
| Horstmann Steinberg Inktfabriek                          | Industrieweg 13 - 32 | 2430 en 2412 | 4.2/4.1          | 300                | 200             |
| De Rooij/De Rooij-Doornenbal Melkveehouderij en fokkerij | Tolakkerweg 254      | 0141, 0142   | 3.2              | 100                | 100*            |

\*geen correctie mogelijk wanneer geur het maatgevend milieuaspect is.

De meeste bedrijven behoren tot milieucategorie 1 of 2. Binnen een straal van 200 meter zijn er twee bedrijven met potentiële grotere milieuzone. Daarnaast bevindt er zich op circa 350 meter een agrarisch bedrijf uit milieucategorie 3.2. Deze drie bedrijven zijn nader beoordeeld op hun invloed op de milieukwaliteit binnen de onderzoekslocatie. Dit zijn Bernavo (autoschadebedrijf), Horstmann Steinberg (inktfabriek) en De Rooij/De Rooij-Doornenbal (melkveehouderij en fokkerij).

### **Bernavo**

Dit bedrijf heeft een indicatieve milieuzone van 30 meter (gemengd gebied). De werkelijke afstand is circa 100 meter. Dit betekent dat de activiteiten van Bernarvo redelijkerwijs geen negatieve invloed heeft op de milieukwaliteit binnen de onderzoekslocatie.

### **Horstmann Steinberg**

Hortsmann Steinberg heeft op basis van de aan dit bedrijf toegekende milieucategorie (op basis van SBI-code), een indicatieve milieuzone van 200 meter (gemengd gebied). De onderzoekslocatie bevindt zich op circa 110 meter van dit bedrijf.

De situatie is dat het bedrijf zich bevindt nabij woningen. De meest nabij gelegen woning staat op circa 25 meter van het bedrijfsgebouw. De milieubelasting van het bedrijf zal afgestemd moeten zijn op een milieukwaliteit dat past bij deze woningen. Het is aannemelijk dat een bedrijf dat moet zorgen voor een passende milieukwaliteit binnen

25 meter, geen noemenswaardige invloed heeft op de milieukwaliteit bij woningen op een afstand van 110 meter.

### **De Rooij/De Rooij-Doorenbal**

Dit agrarisch bedrijf is een fokkerij en melkveehouderij. Dergelijke bedrijven hebben een zekere geurbelasting voor de omgeving. De bij dit type bedrijf behorende indicatieve milieuzone is 100 meter. De werkelijke afstand is circa 350 meter.

### **2.2.3 Leegstaande panden**

Op het moment van studie waren een aantal bedrijfsbanden te koop of te huur. Voor het bepalen van de milieusituatie van deze panden/percelen is gekeken naar de toegestane milieucategorie en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijfspanden.

De voor milieukwaliteit relevante leegstaande panden zijn de kantoorvilla (Tolakkerweg 157) en de kantoor- en bedrijfsruimte (Tolakkerweg 153). De afstand tussen deze bedrijfsgebouwen en de nieuw te bouwen woningen is circa 40 meter.

De maximale milieucategorie voor beide bedrijfspercelen is 3.1. De bijbehorende indicatieve milieuzone is 30 meter (gemengd gebied). De werkelijk afstand is dus voldoende. Daar komt bij dat de meest nabij gelegen bedrijfsonderdelen (van deze bedrijven) zijn ingericht en bedoeld voor kantoorfuncties. De kantoorfunctie heeft slechts een zeer beperkt effect op de milieukwaliteit. Vaak is de laad- en loslocatie het meest milieubelastende bedrijfsonderdeel voor een bedrijf uit milieucategorie 3.1. Kijkend naar de te huur/te koop staande panden, bevindt de meest nabij gelegen laad- en loslocatie zich op circa 60 meter van de onderzoekslocatie. Dit is beduidend minder dan de noodzakelijk in acht te nemen milieuzone van 30 meter.

### **2.2.4 Conclusie**

Uitgaande van de indicatieve milieuzones uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (versie 2009)' blijkt dat de onderzoekslocatie zich buiten de invloedssfeer van de meeste bedrijven bevindt. De bedrijfsactiviteit die potentieel wel een belemmering vormt is Horstmann Steinberg. Dit bedrijf zal echter, gezien zijn ligging naast woningen (woonlint), aan zijn zorg moeten voldoen en zijn milieubelasting beperken tot de wettelijk toegestane milieubelasting bij de bestaande woningen op circa 25 meter. De nieuwe woningen bevinden zich met circa 110 meter op ruim voldoende afstand.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende afstand is tussen de aanwezige bedrijfsactiviteiten en de ontwikkellocatie Tolakker 218 – 222. De omliggende bedrijven hebben geen of nauwelijks effect op de milieukwaliteit binnen de onderzoekslocatie.

### 3 Conclusie

Er is onderzoek uitgevoerd naar milieukwaliteit binnen de onderzoekslocatie Tolakkerweg 218-222 te Maartensdijk. Het beoordelen van de milieukwaliteit binnen de onderzoekslocatie kan volgens de jurisprudentie het best middels indicatieve milieuzones uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (versie 2009)'. Dit aangevuld met de gegevens uit de feitelijke situatie. Uit de studie milieuzonering blijkt dat in de directe omgeving van de ontwikkellocatie vooral bedrijven zijn gevestigd uit de lagere milieucategorieën. De bedrijfsactiviteit die potentieel een belemmering vormt is Horstmann Steinberg. Uit de feitelijke situatie blijkt echter dat dit bedrijf, gezien zijn ligging naast woningen (woonlint), aan zijn zorg moet voldoen en zijn milieubelasting moet beperken tot de wettelijk toegestane milieubelasting bij deze bestaande woningen op circa 25 meter. De nieuwe woningen bevinden zich op circa 110 meter.

Geconcludeerd kan worden dat voldoende afstand is tussen de aanwezige, in de toekomst te verwachten bedrijfsactiviteiten en de ontwikkellocatie Tolakkerweg 218 – 222. De nieuwe functie heeft daarmee (ook) geen invloed op het uitoefenen van de bestaande bedrijfsactiviteiten.