

## Notitie / Memo

**HaskoningDHV Nederland B.V.  
Transport & Planning**

Aan: AFC Ajax, Gemeente Ouder-Amstel  
Van: Sanne Groot  
Datum: 30 juni 2021  
Kopie: Adriaan Koopman  
Ons kenmerk: BG3703T&P\_NT\_D08\_Bedrijven- en milieuzonering  
Classificatie: Projectgerelateerd

**Onderwerp: Bedrijven- en milieuzonering Sportpark de Toekomst**

---

## 1 Inleiding

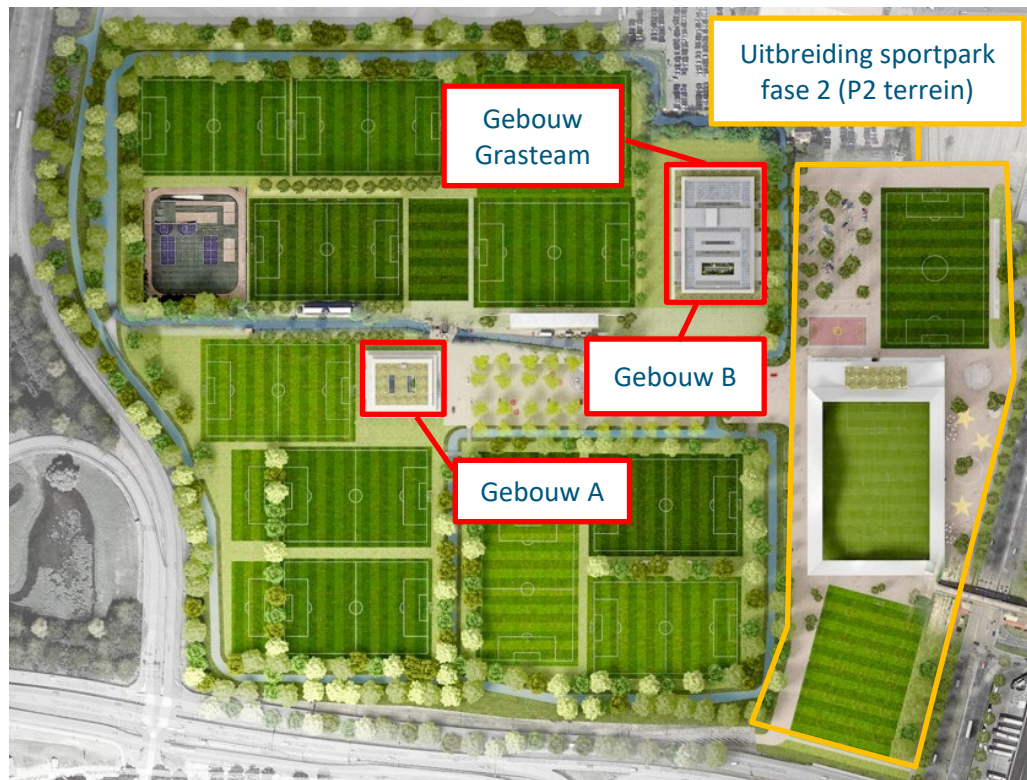
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij een nieuw initiatief rekening worden gehouden met de belangen van gevestigde bedrijven en met een goed woon- en leefklimaat van de omgeving. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Hierin zijn afstanden opgenomen voor de volgende vormen van hinder: geur, stof, geluid en gevaar.

Voetbalclub AFC Ajax te Amsterdam is voornemens om sportpark De Toekomst te herinrichten. De gemeente Ouder-Amstel wil medewerking verlenen aan dit initiatief door middel van herziening van het bestemmingsplan. De gemeente en Ajax hebben afgesproken dat laatstgenoemde zorgt voor een ontwerp-bestemmingsplan, dat door de gemeente vervolgens in procedure wordt genomen. In figuur 1 is een impressie opgenomen.

De herinrichting van Sportpark de Toekomst bestaat uit twee fases. Het sportpark omvat namelijk, naast de gronden van het huidige sportpark, ook het naastgelegen P2. Het P2 terrein moet nog worden verworven en betreft daarom fase 2 van de ontwikkeling. Dit deel maakt derhalve geen deel uit van het bestemmingsplan en voorliggende notitie.

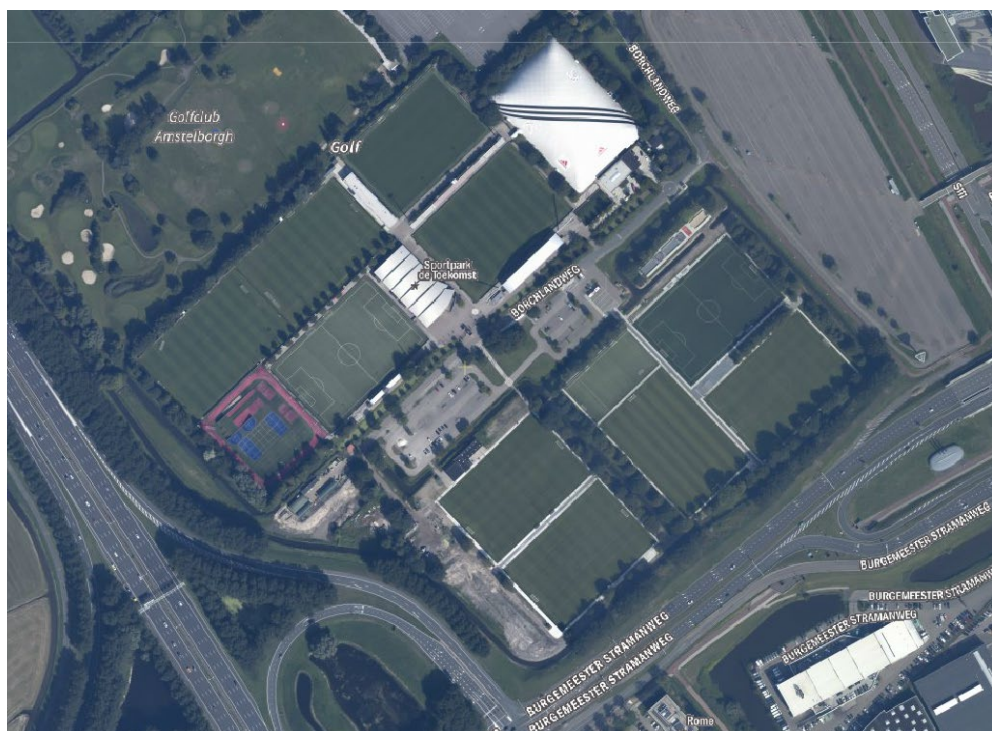
De herinrichting, fase 1 betreft onder andere het realiseren van 3 extra gebouwen:"

1. Gebouw voor Betaald Voetbal (Gebouw A) t.b.v. faciliteiten voor de A-selectie en Jong Ajax, inclusief de ondersteunende staf.
2. Gebouw Sport en Opleiding (Gebouw B) t.b.v. faciliteiten voor de jeugdopleiding en de vrouwenafdeling.
3. Gebouw Grasteam: voor de stalling van materieel en middelen voor gras-en terrein onderhoud. Het uitgangspunt is dat dit gebouw binnen hetzelfde bouwvlak als dat van gebouw B wordt gebouwd, of als apart bouwdeel binnen gebouw B wordt gerealiseerd.



Figuur 1: Impressie van herinrichting sportpark 'De Toekomst'.

Momenteel zijn de gronden reeds in gebruik voor sportfaciliteiten. Het hele complex is te beschouwen als één inrichting met een functie sport waarin alles ten dienste staat van de ontwikkeling van Ajax. In figuur 2 is een luchtfoto opgenomen van de huidige inrichting van de projectlocatie.



Figuur 2: Huidig gebruik van sportpark 'De Toekomst' (bron: Cyclomedia Globespotter)

## 2 Basisanalyse

Ten behoeve van de benoemde nieuwbouwplannen is voorliggende analyse omtrent bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Voor voorliggende analyse zijn de richtlijnen, behorende bij de VNG publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) gebruikt ter beoordeling van de milieuzoneringsafstanden. De Toekomst gaat verschillende typen functies (die nu zijn voorzien en verder in de toekomst) herbergen met betrekking tot richtafstandenlijst 1. In tabel 1 is een overzicht te zien van de verschillende functies in het plan en de zoneringscategorie waartoe zij behoren. De aan te houden richtafstand van de voorgenomen functies wordt noodzakelijk geacht vanuit het aspect geluid.

Tabel 1: Overzicht omschrijving van functies en bijbehorende categorieën m.b.t. richtafstanden in een gemengd gebied

| Omschrijving                     | Globale locatie | Categorie | Richtafstand |
|----------------------------------|-----------------|-----------|--------------|
| Veldsportcomplex   Sportvelden   | Gehele terrein  | 3.1       | 30           |
| Fitnesscentrum, sauna, badhuizen | Gebouw A        | 2         | 10           |
| Sporthal / gym                   | Gebouw A+B      | 3.1       | 30           |
| Afval- inzameldepot (grasteam)   | Gebouw B        | 3.1       | 30           |
| Wasserette                       | Gebouw B        | 1         | 0            |

### Analyse omgevingstype gebied

Sportpark De Toekomst is gelegen tussen snelweg de A2, de N522, parkeerterrein P2 en een golfbaan. Het gebied herbergt veel verschillende functies, zoals recreatie, sport en bedrijvigheid en kan dus beschouwd worden als gemengd gebied. Bij een gemengd gebied gelden er kleinere richtafstanden tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies dan bij rustige woonwijken of rustige buitengebieden. Deze kleinere richtafstanden zijn reeds opgenomen in tabel 1.

### Analyse richtafstanden

Bedrijven en milieuzonering gaat over afstanden tussen twee functies die niet tot dezelfde inrichting (of activiteit) behoren. In voorliggend geval betreft de gehele voorliggende ontwikkeling een en dezelfde inrichting en dus ook dezelfde functie. Alle onderdelen van Sportpark De Toekomst staan ten dienste van de sportieve functie. Een beschouwing van interne zonering is derhalve niet het doel van dit onderzoek en ook niet noodzakelijk.

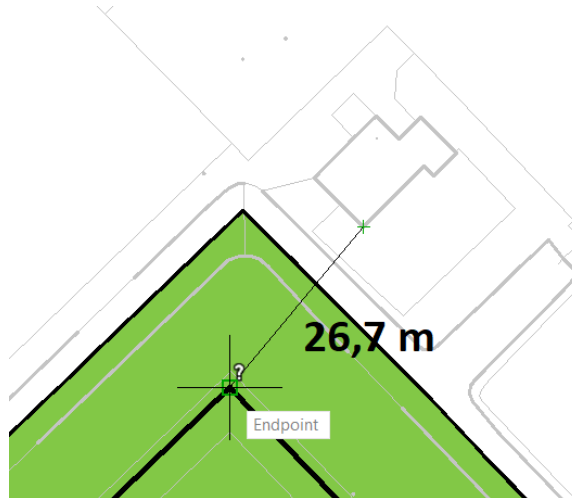
Onderdeel van de ontwikkelingen op De Nieuwe Toekomst zijn rustruimten voor spelers in gebouw Betaald Voetbal (A). In dat kader is beoordeeld welk akoestisch klimaat te verwachten is voor deze rustruimten. De conclusie van het geluidsonderzoek is als volgt: door de rustruimten aan de noordoostzijde van het A-gebouw te realiseren kan er een goed rustklimaat worden gegarandeerd. In het meest recente ontwerp zijn de rustruimte ook vooral op deze plek gesitueerd.

### Woonhuis Borchlandweg 8

Op ongeveer 8 meter van de bestaande inrichtings- en bestemmingsgrens en ongeveer 26 meter afstand tot het bouwvlak voor het nieuwe gebouw B en het grasteam staat een woonhuis, zie onderstaand kaartbeeld. Dit nieuwe bouwvlak blijft binnen de bestaande grenzen van het sportpark en ook op dezelfde afstand als de huidige bebouwing op deze locatie, namelijk een blaashal, zoals ook op de luchtfoto van figuur 2 te zien is. De grens van het bouwvlak is afgestemd op deze huidige situatie.



*Figuur 3: Luchtfoto van woning nabij het plangebied*



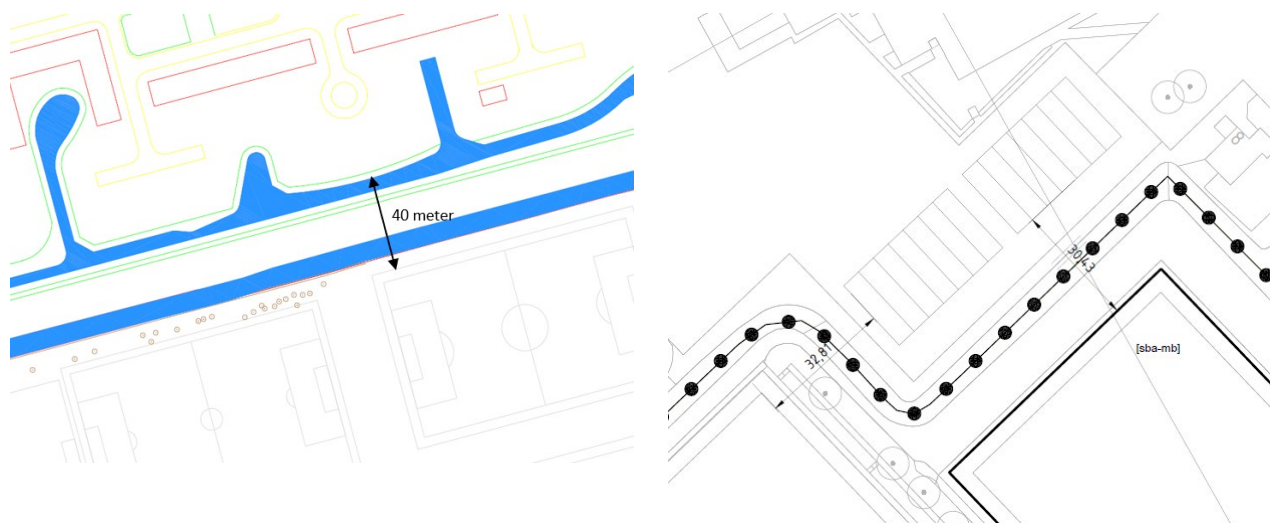
*Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan met de afstand tussen de woning en het bouwvlak van gebouw 'Sport en Opleiding' en het grasteam.*

De afstand van circa 26 meter voldoet (net) niet aan de richtafstand van 30 meter die past bij de functies die gebouw B gaat herbergen. In verband met de geluidbelasting van de omgeving wordt in het ontwerp van gebouw Sport en Opleiding rekening gehouden met de geluidnormen van het Activiteitenbesluit die van toepassing zijn op de huidige woonbestemming op circa 26 meter van het bouwvlak voor het gebouw. Hoewel deze woning op deze plek binnen de plannen van gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern binnen afzienbare termijn zal verdwijnen, dient voor dit bestemmingsplan nog rekening gehouden te worden met deze situatie. Vooraf wordt aangetekend dat mogelijke bebouwing binnen het bouwvlak voor gebouw B niet dichtbij de woning komt dan de blaashal in de huidige situatie. De geluidbelasting vanwege activiteiten in en rond het gebouw in de representatieve bedrijfssituatie is beperkt. Er zullen geen noemenswaardige geruchtmakende activiteiten plaatsvinden in of buiten het gebouw of enigerlei vorm van elektronisch verstrekte muziek. De geluidbelasting van de omgeving door de gebouwinstallaties zal met normale geluidreducerende maatregelen (afscherming, demping, eventueel inpandige opstelling van luchtbehandelingskasten, noodstroomaggregaten, condensors, koelmachines of andere gebouwinstallaties) worden beperkt tot de wettelijke grenswaarden conform het Activiteitenbesluit. Bij een geluidgevoelige bestemming op circa 26 meter is dit eenvoudig te realiseren en hiervoor zal zorg worden gedragen. Daarnaast is stemgeluid vanaf de (buiten)sportvelden en van personen die lopen van en naar gebouw B een mogelijke geluidhinderbron. Dit stemgeluid valt niet onder de geluidnormen van het Activiteitenbesluit maar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel van belang. De sportvelden zijn gelegen aan de andere zijde van het gebouw, geluidproductie als gevolg van stemgeluid zal derhalve niet significant zijn door de afstand (ca. 100 meter) en de barrière die het toekomstige gebouw zal vormen. Ook hierbij wordt aangetekend dat de toekomstige situatie een voortzetting is van de huidige situatie. De toegangen van gebouw B zullen (hoofdzakelijk) aan de andere zijde van gebouw B zijn gelegen dan de zijde nabij de woning, dus ook dit stemgeluid zal niet relevant zijn.

#### Gebiedsontwikkeling de Nieuwe Kern

Gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern gaat uit van woningbouw ten noorden van Sportpark De Toekomst. Deze ontwikkeling zal rekening moeten houden met de aanwezige sportvelden van Ajax, en dus dezelfde 30 meter afstand in stedelijk gebied dienen te hanteren. Deze worden in de huidige stedenbouwkundige opzet al gehanteerd. Dit valt af te leiden uit onderstaand figuur waarop de stedenbouwkundige opzet ten noorden en noordoosten van het sportpark is weergegeven. De afstand

tussen de meest noordelijke sportvelden en de noordelijke grens van de watergang in het woongebied bedraagt minimaal 40 meter. De afstand tot de voorgenomen woningbouw zal meer zijn dan 30 meter, waardoor ook voldaan kan worden aan de richtafstand tot een rustige woonwijk van 50 meter. De afstand tussen nieuwe bebouwing op het schiereilandje tot het dichtstbijzijnde voetbalveld is 32 meter. De afstand tussen het bouwvlak waarin nu de blaashal ligt en later het gebouw Sport en Opleiding en het grasteam gebouw tot de nieuwe bebouwing op het schiereilandje bedraagt 30 meter. Zodoende is het goed mogelijk de richtafstanden in acht te nemen bij ontwikkeling van De Nieuwe Kern.



Figuur 5 en 6: Afstand tussen woongebied van De Nieuwe Kern en de sportvelden binnen de Nieuwe Toekomst

#### Hinderveroorzakende functies

Er zijn momenteel een aantal hinderveroorzakende functies gelegen in de omgeving van het plangebied (zie tabel 2). Deze functies liggen allemaal op een grotere afstand, dan de richtlijnafstand van de buitenste grens van het projectgebied. Deze vormen derhalve geen belemmering voor de rustruimten binnen het plangebied. Evenmin vormen de hindergevoelige functies op De Toekomst een planologische beperking voor omliggende functies. Ook de toekomstige ontwikkeling op P2 vormt geen belemmering voor de rustruimten.

Tabel 2: Overzicht van nabijgelegen milieugezoneerde functies die binnen de invloedssfeer van het projectgebied liggen.

| Omschrijving                                | Categorie | Richtafstand |
|---------------------------------------------|-----------|--------------|
| Golfbaan                                    | 1         | 0            |
| Autoparkeerterrein (P2)                     | 2         | 10           |
| Amusementhal (Ziggo Dome)                   | 3.1       | 30           |
| Kantoor overige dienstverlening (Mediarena) | 1         | 0            |
| Autohandel (Tesla en Mercedes Benz)         | 2         | 10           |

### **3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen kan worden gegarandeerd, ook al wordt bij de woning aan de Borchlandweg 8 niet voldaan aan de richtafstanden. Er worden namelijk maatregelen getroffen bij het ontwerp van Gebouw B om te voldoen aan de geluidsnormen conform het Activiteitenbesluit en de afstand tot relevant menselijk stemgeluid voldoet wel ruim aan de richtafstanden. Tevens zal bebouwing in de toekomstige situatie niet dichterbij komen dan de blaashal in de huidige situatie.

De rustruimten die worden gerealiseerd behoren tot de inrichting Sportpark De Toekomst, waarbinnen de ontwikkelingen gerealiseerd worden en dus hoeven deze formeel niet te voldoen aan de richtafstanden. Desalniettemin wordt voldaan aan de richtafstanden tot hinderveroorzakende functies buiten het plangebied.