

MEMO

Datum : 24 maart 2025

Bestemd voor : Gemeente Woerden

Van : Stantec

Projectnummer : 327101106

Betreft : Quicksan milieuzonering Entreegebied Landgoed Bredius te Woerden (D03)

1.0 INLEIDING

Bestemmingsplan “Entreegebied Landgoed Bredius” (vastgesteld 2020) omvat in het noordwestelijk gedeelte een woonbestemming. Het bestemmingsplan is opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Woerden. Het voornemen is om op de locatie binnen het bouwvlak van de woonbestemming een hospice te realiseren. Deze functie past op deze locatie niet binnen het (tijdelijke) omgevingsplan. Om deze functie mogelijk te maken wordt een TAM-IMRO planwijziging doorlopen. In verband hiermee is gevraagd om een Quicksan milieuzonering.

De quickscan is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Woerden.

2.0 SITUATIE

Ten noordoosten van de oude kern van Woerden bevindt zich het plangebied “Entreegebied Landgoed Bredius”. Een deel daarvan heeft de functie ‘wonen’. Figuur 1 geeft het Entreegebied Landgoed Bredius” met daarbinnen het deel met bestemming wonen (geel) en het bouwvlak.

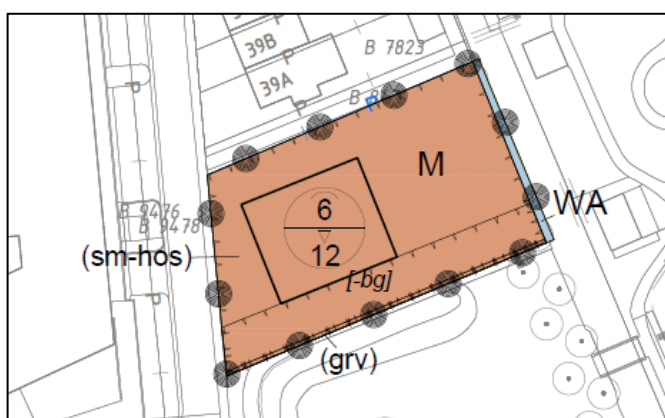


Figuur 1: Entreegebied Landgoed Bredius en woonbestemming (geel)

3.0 VIGERENDE SITUATIE

In 2020 is het bestemmingsplan “Entreegebied Landgoed Bredius” vastgesteld, met in het noordwestelijk gedeelte van het plangebied een bestemming wonen. Dat bestemmingsplan is opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Woerden. Binnen de bestemming wordt de maatschappelijke functie ‘hospice’ mogelijk gemaakt. Hiervoor zal de functie ‘wonen’ worden gewijzigd in ‘maatschappelijk’.

Verder is besloten om het bouwvlak 2,3 meter naar het zuiden op te schuiven. Figuur 2 geeft de nieuwe positionering van het bouwvlak binnen de functie ‘maatschappelijk’.



Figuur 2: Aangepaste locatie bouwvlak binnen functie ‘maatschappelijk’

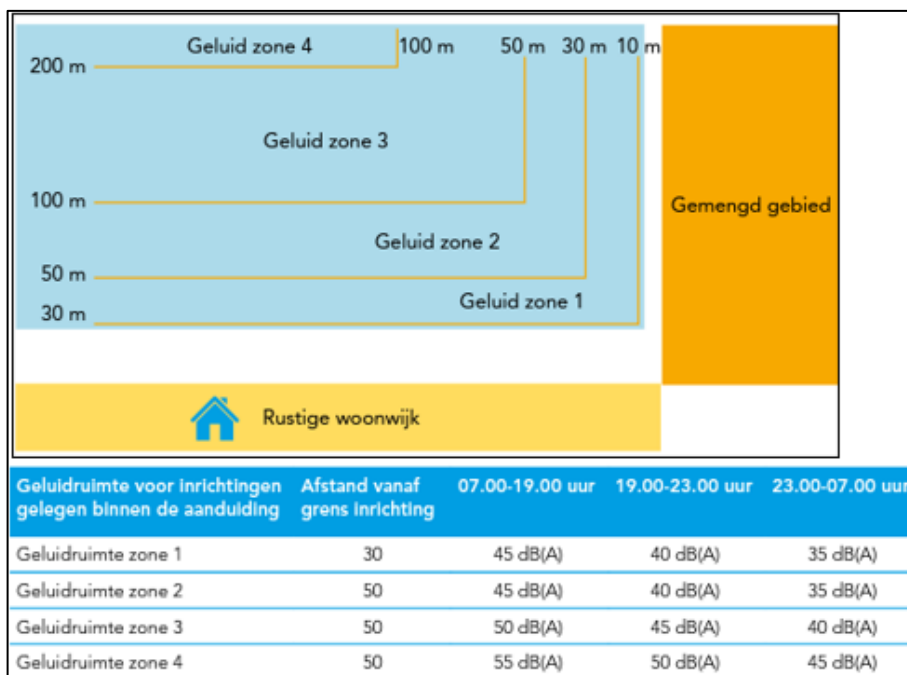
4.0 OMGEVINGSWET

Toetsingswaarde

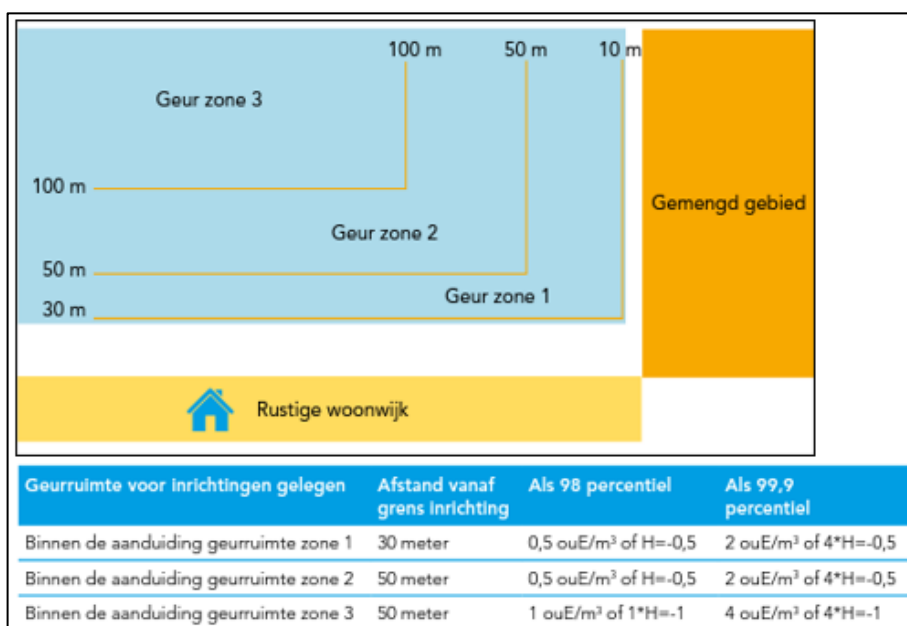
Onder de Omgevingswet is de toetsingswaarde voor de milieubelasting ten gevolge van een bedrijfsactiviteit afhankelijk van de gebiedstypering en de afstand tussen de bedrijfsactiviteit en het gevoelige gebouw. Onder de Omgevingswet worden in het kader van bedrijven en milieuzonering de milieuaspecten geluid en geur meegenomen.

De afstand tussen de bedrijfsactiviteit en de woningen in de rustige woonwijk of het gemengd gebied, is bepalend voor het deelgebied waarin een bedrijfsactiviteit zich bevindt. Het deelgebied bepaalt vervolgens de norm en op welke afstand tot de bedrijfsactiviteit deze geldt.

De figuren 2 en 3 geven de zonering en de normering voor geluid respectievelijk geur



Figuur 2: zonering en normering geluid



Figuur 3: zonering en normering geur

In de voorliggende beoordeling wordt voor de locatie van de hospice uitgegaan van een rustige woonwijk aangezien je voor de tijdelijke bewoners een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat wilt borgen.

Geluid- en/of geurigevoelige objecten

Binnen de Omgevingswet worden woningen aangewezen als geluid- en geurigevoelig evenals gebouwen met een onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie (met bedden) en kinderopvang (met bedden).

In de voorliggende situatie wordt een hospice mogelijk gemaakt in plaats van een woning. De hospice wordt gerealiseerd binnen hetzelfde bouwvlak van de nu vigerende woonbestemming. Een hospice geeft onderdak aan een kwetsbare groep mensen die daar 24 uur per dag verblijven. Een hospice valt onder het kopje “gebouwen met een gezondheidszorgfunctie met bedden” en is daarmee geluid- en geurigevoelig, vergelijkbaar met een woonfunctie.

5.0 BEOORDELING

In het kader van het voorliggende Quicksan zijn figuren gemaakt waarin de richtafstand van 30 meter, 50 meter, 100 meter en 200 meter tot de grens van het kavel met functie ‘maatschappelijk’ weergegeven. Deze figuren zijn opgenomen in bijlage 1.

5.1 GELUID

Activiteiten

In de directe omgeving van de kavel waar een hospice mogelijk gemaakt gaat worden zijn verschillende activiteiten. Rekening houdend met figuur 2 bevinden de volgende activiteiten zich binnen de verschillende zones voor geluid:

Geluidzone 1 (30 tot 50 meter):

- Kalsbeek College (locatie Bredius)
- Stadsboerderij Kukele-Boe
- Natuur- en Milieu Educatief (NME) Centrum in Bredius
- Parkcafé Bredius
- Stichting sportclub Bredius (Brediusshonk)

Geluidzone 2 (50 tot 100 meter):

- Podium Bredius
- Stichting Abrona

Geluidzone 3 (100 tot 200 meter)

- Camping Buitenstein
- Wilhelminaschool

Geluidzone 4 (afstand groter dan 200 meter)

De activiteiten binnen deze zone zijn niet nader inzichtelijk gemaakt aangezien er aangenomen mag worden dat, gelet op de bestaande woningen, de activiteiten binnen geluidzone 4 geen beperking vormen voor het mogelijk maken van de hospice op de gewenste locatie.

Toetsing

Algemeen

Algemeen kan worden gesteld dat op de kavel waarop de hospice mogelijk wordt gemaakt op dit moment een woonbestemming rust. Zowel een woning als een hospice zijn aangewezen als een geluidgevoelig gebouw waarvoor een voor geluid vergelijkbaar beschermingsniveau van toepassing is.

Desondanks wordt een inventarisatie gemaakt van de activiteiten die mogelijk kunnen leiden tot geluidoverlast.

Geluidzone 1

Voor de activiteiten in geluidzone 1 geldt de volgende geluidruimte: op een afstand van 30 meter van de activiteit mag de geluidbelasting ten gevolge van de activiteit gedurende de dag-, avond- en nachtperiode niet meer bedragen dan 45 dB(A) respectievelijk 40 dB(A) en 35 dB(A).

Voor het Kalsbeek College en de stadsboerderij geldt dat aangenomen mag worden dat de geluidbelasting ter plaatse van de bestaande woningen aan de Burg. H.G. van Kempensingel 39 a, b, c en d vergelijkbaar zijn met de geluidbelastingen zoals die ter plaatse van het hospice op zullen treden.

Ten oosten van de locatie bevinden zich NME Centrum Bredius en Parkcafé Bredius, een educatief centrum en een kleinschalige horecafunctie. Beide inrichtingen zijn uitsluitend gedurende de dagperiode open en zijn gericht op de rustige natuurlijke omgeving van landgoed Bredius. Aangenomen mag worden dat voldaan wordt aan de richtwaarde van 45 dB(A) op 30 meter.

De geluidbelasting van deze activiteiten binnen geluidzone 1 vormen geen beperking voor het mogelijk maken van de hospice binnen de vigerende woonfunctie op de gewenste locatie.

Binnen geluidzone 1 bevindt zich ook Stichting Sportclub Bredius (Brediushonk). Binnen deze sportclub worden ook danslessen gegeven (o.a. Rock & Roll). Er kan worden uitgesloten dat het geluid tijdens de danslessen ter plaatse van het hospice hoorbaar zal zijn en mogelijk voor overlast kan zorgen. De hospice wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak van de woonbestemming (beide gelijkwaardig geluidgevoelig). Aangenomen mag worden dat de geluidbelasting ten tijde van de procedure waarmee de vigerende woonfunctie mogelijk is gemaakt, inzichtelijk is gemaakt en als acceptabel is aangemerkt. Daardoor levert de Stichting Sportclub Bredius geen belemmering op voor de realisatie van de gewenste hospice.

Geluidzone 2

Voor de activiteiten in geluidzone 2 geldt de volgende geluidruimte: op een afstand van 50 meter van de activiteit mag de geluidbelasting ten gevolge van de activiteit gedurende de dag-, avond- en nachtperiode niet meer bedragen dan 45 dB(A) respectievelijk 40 dB(A) en 35 dB(A).

Binnen geluidzone 2 bevinden zich Podium Bredius en Stichting Abrona. Podium Bredius is een poppodium waar optredens worden gegeven. Op 55 meter ten westen van Podium Bredius bevindt zich een woning aan de Oostsingel 7. Deze woning staat dicht bij het poppodium dan waar de hospice zal worden gerealiseerd. Echter de ingang van het poppodium is in de richting van het hospice zodat niet kan worden uitgesloten dat het geluid afkomstig van het poppodium tijdens een optreden ter plaatse van het hospice hoorbaar zal zijn en mogelijk voor overlast kan zorgen. De hospice wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak van de vigerende woonfunctie (beide gelijkwaardig geluidgevoelig). Aangenomen mag worden dat de geluidbelasting ten tijde van de procedure waarmee de woonfunctie mogelijk is gemaakt, inzichtelijk is gemaakt en als acceptabel is aangemerkt. Daardoor levert het Podium Bredius geen belemmering op voor de realisatie van de

gewenste hospice.

De Stichting Abrona is een woonzorg locatie voor mensen met een lichte of matige verstandelijke beperking. Deze activiteit vormt geen beperking voor het mogelijk maken van de hospice op de gewenste locatie.

Geluidzone 3

Voor de activiteiten in geluidzone 3 geldt de volgende geluidruimte: op een afstand van 50 meter van de activiteit mag de geluidbelasting ten gevolge van de activiteit gedurende de dag-, avond- en nachtperiode niet meer bedragen dan 50 dB(A) respectievelijk 45 dB(A) en 40 dB(A).

Binnen geluidzone 3 bevinden zich de activiteiten Camping Buitenstein en de Wilhelminaschool. Voor al deze activiteiten geldt dat er bestaande woningen tussen de activiteit en de voor de hospice gewenste locatie staan dan wel dat er bestaande woningen veel dichterbij staan. Deze activiteiten zullen in die reden geen beperking vormen voor het mogelijk maken van de hospice op de gewenste locatie.

5.2 GEUR

Activiteiten

In de directe omgeving van de kavel waar een hospice mogelijk gemaakt gaat worden zijn verschillende activiteiten. Rekening houdend met figuur 3 bevinden de volgende activiteiten zich binnen de verschillende zones voor geluid:

Geurzone 1 (30 tot 50 meter):

- Kalsbeek College (locatie Bredius)
- Stadsboerderij Kukele-Boe
- Natuur- en Milieu Educatief (NME) Centrum in Bredius
- Parkcafé Bredius

Geurzone 2 (50 tot 100 meter):

- Podium Bredius
- Stichting Abrona

Geurzone 3 (afstand groter dan 100)

- Camping Buitenstein
- Wilhelminaschool

Toetsing

Algemeen kan worden gesteld dat binnen de kavel waarop de hospice mogelijk wordt gemaakt op dit moment een woonbestemming rust. Zowel een woning als een hospice zijn aangewezen als geurgevoelige gebouwen waarvoor een voor geur vergelijkbaar beschermingsniveau van toepassing is.

Desondanks wordt een inventarisatie gemaakt van de activiteiten die mogelijk kunnen leiden tot geuroverlast.

Binnen de geurzones 1 tot en met 3 bevinden zich hoofdzakelijk activiteiten waar geen significante

geuremissie plaatsvindt. Uitzondering hierop vormt Stadsboerderij Kukele-Boe. De bestaande woningen aan de Burg. H.G. van Kempensingel 39 a, b, c en d bevinden zich op vergelijkbare afstand tot de Stadsboerderij als waar het hospice mogelijk wordt gemaakt. Zolang ter plaatse van deze bestaande woningen voldaan wordt aan de grenswaarden voor geur vormt de Stadsboerderij geen beperking voor het mogelijk maken van de hospice op de gewenste locatie.

Verder geldt dat Stadsboerderij Kukele-Boe al aanwezig was ten tijde van de procedure voor het mogelijk maken van de vigerende woonfunctie. Aangenomen mag worden dat de geurbelasting ten tijde van die procedure voor de vigerende woonfunctie inzichtelijk is gemaakt en als acceptabel is aangemerkt.

De geurbelasting ten gevolge van stadsboerderij Kukele-Boe vormt geen beperking voor het mogelijk maken van de hospice binnen de vigerende woonfunctie.

5.3 BEOORDELING WOON- EN LEEFKLIMAAT

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de hospice moet rekening worden gehouden met de cumulatie van het geluid. Zoals eerder aangegeven valt een hospice onder het kopje “gebouwen met een gezondheidszorgfunctie met bedden” en is de geluidgevoeligheid vergelijkbaar met die van een woonfunctie. Aangenomen mag worden dat de geluidbelasting en dus ook de cumulatieve geluidbelasting ten tijde van de procedure waarmee de vigerende woonfunctie mogelijk is gemaakt, inzichtelijk is gemaakt en als acceptabel is aangemerkt.

5.4 GELUID WARMTEPOMP HOSPICE

Binnen de hospice zal gebruik worden gemaakt van een warmtepomp incl. buitenunit. Bij de keuze voor het type en de positie van de buitenunit wordt rekening gehouden met de eisen ten aanzien van het geluid die volgens het Bbl van toepassing zijn.

6.0 CONCLUSIE

In verband met het voornemen om binnen de woonfunctie van het bestemmingsplan “Entreegebied Landgoed Bredius” een hospice mogelijk te maken, wordt een TAM-IMRO planwijziging doorlopen. In verband hiermee is een Quickscan milieuzonering uitgevoerd.

Ten tijde van de procedure voor het mogelijk maken van de vigerende woonfunctie waren alle genoemde activiteiten al aanwezig. De geluid- en geurbelasting is op dat moment als acceptabel aangemerkt. Uitgaande van het feit dat een hospice een vergelijkbare bescherming vraagt als een woonfunctie kan de geluid- en geurbelasting ter plaatse van de hospice ook als acceptabel worden aangemerkt. De activiteiten in de omgeving vormen om die reden geen beperking voor de realisatie van een hospice binnen het bouwvlak van de vigerende woonfunctie.

Ten aanzien van de geluidbelasting door de buitenunit van de warmtepomp van de hospice op de omgeving geldt dat bij de keuze van het type en de positie van de buitenunit, rekening wordt gehouden met de te eisen uit het Bbl.

Bijlage 1: Richtafstanden

Buffer 30 meter:



Binnen 30 meter:

- Kalsbeek College

Buffer 50 meter:



Binnen 50 meter:

- Kalsbeek College
- Stadsboerderij Kukele-Boe
- Natuur- en milieu Educatief (NME) Centrum in Bredius
- Parkcafé Bredius
- Stichting sportclub Bredius (Brediushonk)

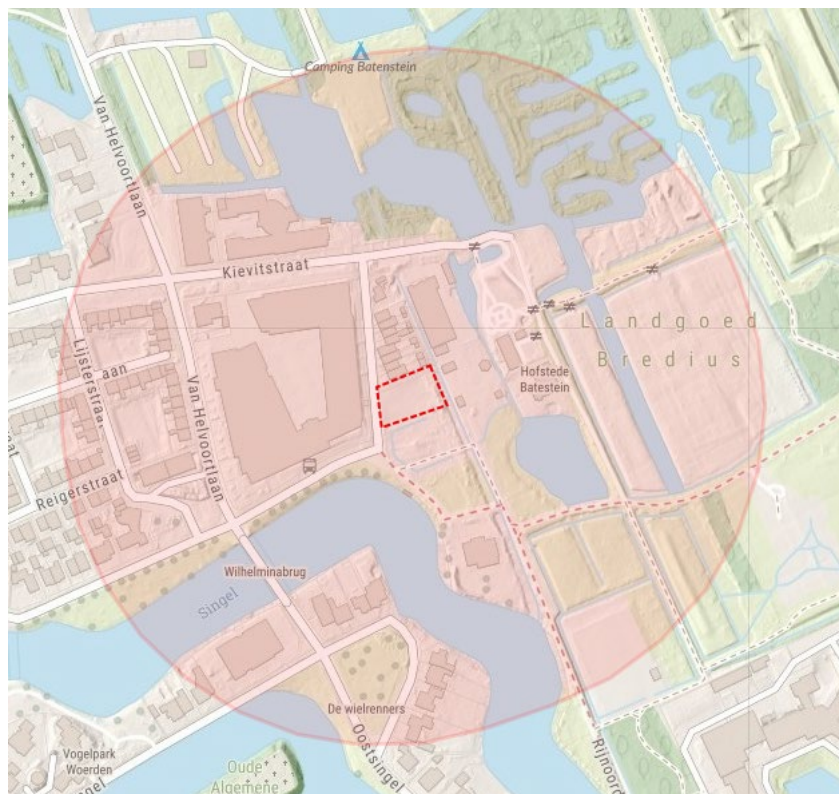
Buffer 100 meter:



Binnen 100 meter:

- Kalsbeek College
- Stadsboerderij Kukele-Boe
- Natuur- en milieu Educatief (NME) Centrum in Bredius
- Parkcafé Bredius
- Stichting sportclub Bredius (Brediushonk)
- Podium Bredius
- Stichting Abrona

Buffer 200 meter:



Binnen 200 meter:

- Kalsbeek College
- Stadsboerderij Kukele-Boe
- Natuur- en milieu Educatief (NME) Centrum in Bredius
- Parkcafé Bredius
- Stichting sportclub Bredius (Brediushonk)
- Podium Bredius
- Stichting Abrona
- Camping Buitenstein
- Wilhelminaschool