



Westerdiep  
Adviseur Milieu en Ruimte

Milieuzonering

# **Broekdijk Oost 34 Breukelen**

Gemeente Stichtse Vecht

28 mei 2013

Auteur:  
Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte  
John Westerdiep  
Thomas a Kempisstraat 26  
7009 KT Doetinchem  
06-10142457/ 0134-334887  
advies@westerdiep.nl  
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 Aanleiding en doelstelling	
1.2 Plangebied	
1.3 Planbeschrijving	
1.4 Planologische regiem	
<b>2. Milieuzonering</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	
2.2 Uitgangspunten en kaders	
2.3 Effect op de milieukwaliteit binnen het plangebied	
2.3.1 Milieugevoeligheid	
2.3.2 Milieubelastende activiteiten	
2.3.3 Beoordeling	
2.4 Effect van de woningbouw op de toekomstige ontwikkelingen	
<b>3. Conclusie</b>	<b>12</b>
3.1 Inleiding	
3.2 Conclusie	

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijfscomplex en (verwilderd) grasland. De huidige boerderij is van een zodanige bouwtechnische kwaliteit dat renovatie economisch niet uitvoerbaar is. Het grondgebied is te klein voor een agrarische bedrijfsvoering. Deze agrarische bedrijfsvoering is gelet op de ligging direct aangrenzend aan Broeckland en de ontsluiting door deze woonwijk, niet gewenst. Initiatiefnemer is voornemens op termijn vier woningen te realiseren aan de Broekdijk Oost 34 te Breukelen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke dorpsrand van Breukelen en wordt globaal aan drie zijden omringd door het landgoed Nyenrode. Aan de noordzijde liggen diverse sportvelden en bijbehorende voorzieningen. De locatie wordt ontsloten door middel van de doodlopende Broekdijk Oost. Deze weg staat in verbinding met diverse woonstraten van het grenzende woongebied. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 8100 m<sup>2</sup>.

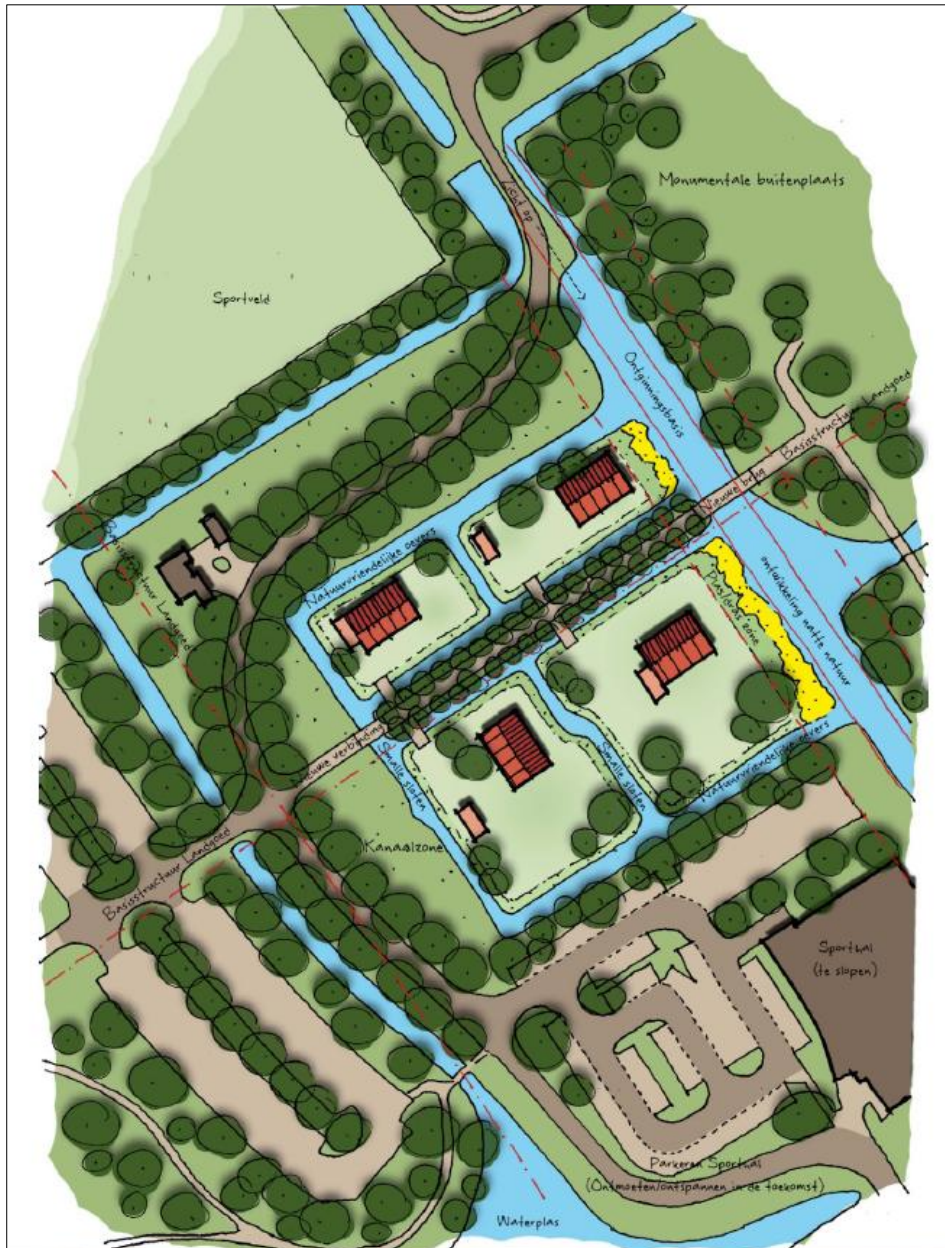


Illustratie 1: plangebied en omgeving

Het plangebied bestaat grotendeels uit een voormalige agrarische bedrijfscomplex en (verwilderd) grasland.

### 1.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens om op termijn vier woningen te realiseren aan de Broekdijk Oost 34 te Breukelen. Op basis van de stedenbouwkundige mogelijkheden is een inrichtingsmodel opgesteld. Het model geeft aan dat de ontwikkeling van de planlocatie met in totaal 4 woningen mogelijk is.



Illustratie 2: stedenbouwkundig inrichtingsmodel

In hoofdzaak wordt aansluiting gezocht bij het raamwerk (gridstructuur) van landgoed Nyenrode. Centraal staat een oost-west verbinding die het monumentale landgoed gaat verbinden met de Kanaalzone.

#### **1.4 Planologisch regiem**

Het huidig planologische regiem is vastgelegd in diverse plannen:

- Voor het sportcomplex: Enkelbestemming Sport (ontwerp bestemmingsplan Woongebied, 22 januari 2013).
- Voor het aangrenzende landgoed Nyenrode (incl. sporthal en parkeerterrein): Cultuurhistorisch monument, bedoeld te bescherming van de cultuurhistorie en zonder nadere functie-eisen (Bestemmingsplan Landelijk Gebied langs de Vecht, juli 1972). Het bestemmingsplan van Nyenrode is gedateerd. Dit betekent dat vooral gekeken moet worden naar de feitelijke situatie.

## 2 Milieuzonering

### 2.1 Inleiding

Bij milieuzonering wordt gekeken naar de wederzijdse afstemming tussen milieugevoelige en milieubelastende functies. (Bedrijfs)activiteiten in de omgeving kunnen invloed hebben op de milieu(hygiënische)kwaliteit van woningen. Door te kijken naar de aanwezige of redelijkerwijs te verwachten milieubelasting van de omliggende (bedrijfs)activiteiten kan bepaald worden of voldoende afstand in acht wordt genomen dan wel maatregelen mogelijk zijn voor een passende milieukwaliteit. Ook is gekeken of het voorgenomen plan beperkingen oplegt voor de redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen in de omgeving.

### 2.2 Uitgangspunten en kaders

Bij de milieubeoordeling van nieuw te projecteren woonfuncties (en andere milieugevoelige functies) wordt gebruik gemaakt van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'.

Er wordt bij milieuzonering in relatie tot woningen gekeken naar de feitelijke situatie van de aanwezige (bedrijfs)activiteiten in de omgeving en de locatie van de woningen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met een concreet (bouw)plan dat bij het bevoegd gezag is ingediend<sup>1</sup>. Er wordt dus in beginsel niet gekeken naar wat volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Het bevoegd gezag zal uiteraard wel een planologische afweging maken bij de vraag of zij medewerking willen verlenen aan een initiatief. Daarbij zal het bevoegd gezag rekening moeten houden met de voor het bevoegd gezag bindende planonderdelen van bijvoorbeeld een structuurvisie<sup>1</sup>.

In geval van woningbouw wordt bij het beoordelen van de milieusituatie gekeken naar de afstand tussen bron en ontvanger. Dit in tegenstelling tot nieuwbouw van bedrijven. Daarbij wordt uitgegaan van de perceelsgrens<sup>2</sup>.

### 2.3 Effect op de milieukwaliteit binnen het plangebied

Als eerste is gekeken naar de milieu-invloeden van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving op de milieukwaliteit binnen het plangebied. Relevant daarbij is de milieugevoeligheid van de woonfunctie en de milieubelastendheid van de omliggende (bedrijfs)activiteiten.

#### 2.3.1 Milieugevoeligheid

Niet alle functies zijn even gevoelig voor milieu-invloeden. Grofweg kan onderscheid worden gemaakt in een 'rustig woongebied' of 'rustig buitengebied' en in een 'gemengd gebied'. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied, op korte afstand van een woongebied, natuurpercelen, een sportaccommodatie en het landgoed Nyenrode welke wordt gebruikt voor onderwijsdoeleinden. Het gebied waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt kan kenmerkt worden als een relatief rustig gebied.

---

<sup>1</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)', § 4.2 bestemmingsplannen voor woningbouw nabij bedrijven (pag. 53).

<sup>2</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)', § 4.2 bestemmingsplannen voor woningbouw nabij bedrijven (pag. 54).

### 2.3.2 Milieubelastende activiteiten

In de omgeving van het plangebied bevinden zich sportvelden, een sporthal en een parkeerplaats. De sporthal en parkeerplaats zijn onderdeel van 'Nyenrode business universiteit'.

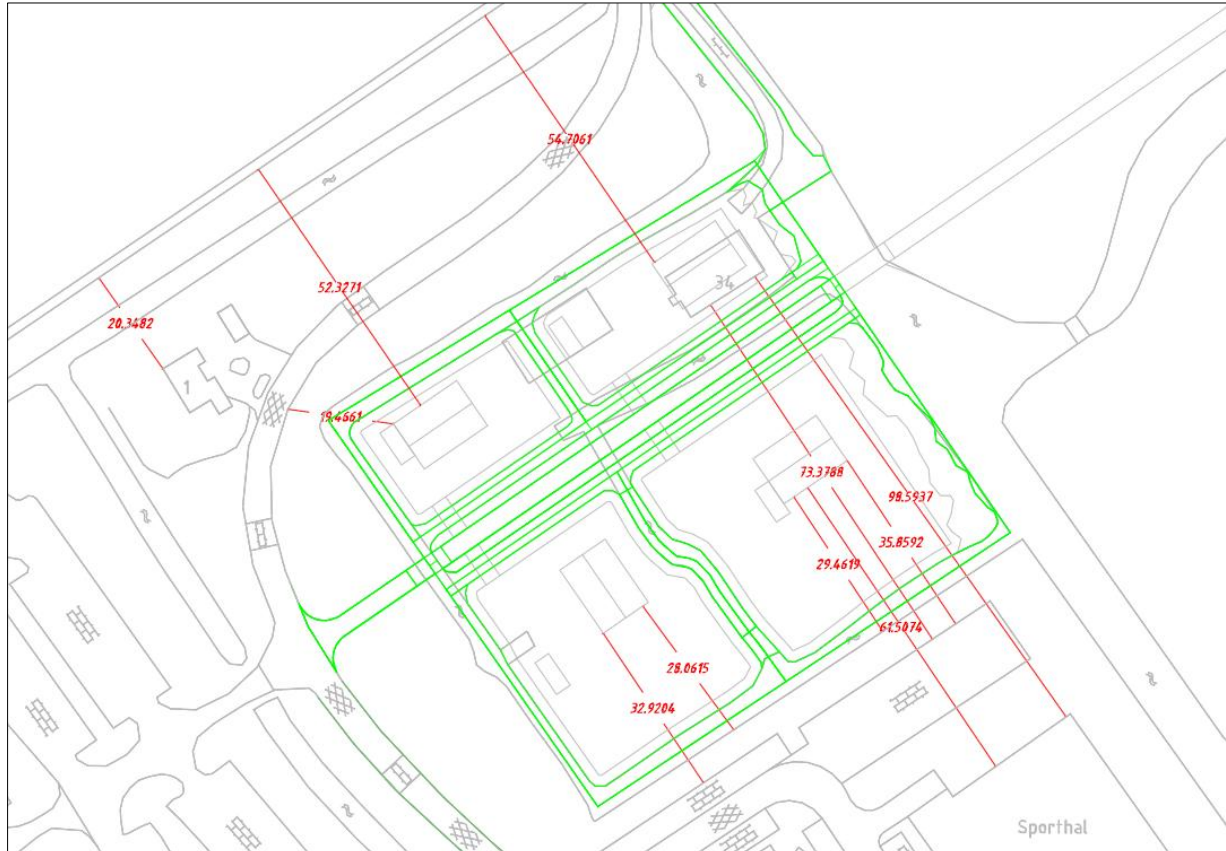
Om te komen tot de zonering zijn als eerste de richtafstanden voor (bedrijfs-) activiteiten volgens de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering in beeld gebracht. Daarna is voor maatwerk ingezoomd op de feitelijke situatie.

#### Richtafstanden:

Hieronder een overzicht van de in de omgeving van het plangebied aanwezige activiteiten en de behorende milieucategorie en richtafstanden.

Omschrijving	Bedrijfstype	SBI-2008	Milieucategorie	Richtafstand
Sporthal school	Sporthal	931-A	3.1	50 meter
Parkeerterrein	Parkeren	5221	2	30 meter
Veldsportcomplex met verlichting	Sportvelden	931-G	3.1	50 meter

De afstand tussen de sporthal en de meest nabij gelegen nieuwe woning is 61,5 meter, de afstand tussen parkeerterrein en de meest nabij gelegen nieuwe woning is 32,9 meter en de afstand van de sportvelden tot aan de meest nabij gelegen nieuwe woning is 52,3 meter. De werkelijke afstanden zijn groter dan de richtafstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'.



Illustratie 3: maatvoering milieuzonering



### Maatwerk:

De VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' geeft richtafstanden. Deze richtafstanden zijn indicatief. Ze zijn bepaald voor een gemiddeld moderne activiteit en een beschermingsniveau van een rustig woongebied. De afstand geldt verder voor de meest milieubelastende onderdeel van een activiteit. In deze paragraaf is gekeken in hoeverre omliggende activiteiten overeenkomen met een 'gemiddeld moderne activiteit' en in hoeverre de milieukwaliteit bij de woningen binnen het plangebied hierdoor beïnvloed wordt.

### Sporthal

De sporthal maakt onderdeel uit van Nyenrode Business Universiteit. Het betreft geen gemeentelijk sporthal waar de hele dag door gebruik van wordt gemaakt. In het weekeinde zijn er ook geen grootschalige toernooien. De hal wordt voornamelijk gebruikt als sportruimte, bijvoorbeeld voor de studentenhockeyclub<sup>3</sup>.

De sport als onderdeel van Nyenrode is niet te vergelijken met een sporthal zoals deze is bedoeld in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. Het is aannemelijk dat de invloed minder is. De aan te houden afstand kan worden verkleind naar maximaal 30 meter.

	richtafstand	maatwerk	werkelijke afstand
Sporthal	50 meter	30 meter	61,5 meter

### Parkeerterrein

Het parkeerterrein is voor gebruikers van de Nyenrode Business Universiteit. De parkeervoorziening is relatief klein. Naast deze parkeervoorziening heeft Nyenrode een grotere en meer bij het hoofdgebouw gelegen parkeervoorziening. Het is echter niet uit te sluiten dat een parkeerterrein regelmatig (normaal) intensief wordt gebruikt.

Er zijn geen duidelijk argumenten om een kleinere afstand te hanteren dan de in de publicatie genoemde richtafstand van 30 meter.

	richtafstand	maatwerk	werkelijke afstand
Parkeerterrein	30 meter	30 meter	32,9 meter

### Sportcomplex

Sportcomplexen zijn gebieden waar (verlichte) sportvelden, parkeerterreinen, kleedruimten, opslagruimte voor voetbaltoebehoren en een kantine kunnen worden gesitueerd. Voor deze onderdelen binnen de activiteit geldt een richtafstand van 50 meter.

De meest milieubelastende activiteiten bevinden zich echter op ruime afstand van het plangebied. De meest nabij gelegen activiteit is een verlicht speelveld. Voor een verlicht speelveld zal in beginsel (ook) een afstand in acht moeten worden genomen van 50 meter. De afstand kan worden verkleind na toepassing van specifieke armaturen,

---

<sup>3</sup> Er is geen rekening gehouden met excessief gebruik. Het gebruik van het parkeerterrein voor bijvoorbeeld feesten en partijen of kermis is geen bij de feitelijke situatie (parkeren) behorende activiteit. Hier is dan ook geen rekening worden gehouden (zie ook § 2.4).

lichtsterkte en opstelling (bijv. schijnwerkers met asymmetrische lichtoptiek) is een afstand te hanteren van 20 tot 30 meter. Niet duidelijk is welke verlichting wordt toegepast. Derhalve wordt uitgegaan van een afstand van 50 meter.

Wel bevindt er zich een bestaande woning op korte afstand van het sportveld (circa 20 meter). Deze woning zal beschermd moeten worden tegen invallend en verstrooid licht. Niet duidelijk is of hier thans rekening mee wordt gehouden. De aanwezige woning op korte(ere) afstand van de sportvelden betekent dat de nieuwe woningen niet bepalend zijn voor het gebruik en uitvoering van de sportvelden (lees: lichtinstallatie).

	richtafstand	maatwerk	werkelijke afstand
Sportcomplex	50 meter	50 meter	52,3 meter

### 2.3.3 Beoordeling

De milieukwaliteit bij de woningen zal moeten voldoen aan de eisen van een rustig woongebied. Uit de milieustudie blijkt dat de invloed van de aanwezige activiteiten op de milieukwaliteit bij de nieuwe woningen beperkt is. Er is voldoende afstand tussen de woningen (gesitueerd volgens het stedenbouwkundig inrichtingsmodel) en de bestaande activiteiten. De woningbouw heeft daarmee ook geen effect op de bedrijfsvoering van bestaande activiteiten.

## 2.4 Effect van de woningbouw op de toekomstige ontwikkelingen

Bij het beoordelen van de milieukwaliteit bij nieuwe woonfuncties wordt in beginsel niet gekeken naar wat volgens het bestemmingsplan mogelijk is, maar naar de feitelijke situatie van de omliggende activiteiten en het plan waarvoor bij het bevoegd gezag een verzoek is ingediend.

Het bevoegd gezag kan bij de keuze voor een nieuwe invulling wel een planologische afweging maken. Deze afweging ligt als eerste in de vraag of zij medewerking willen verlenen aan een initiatief. Dit ondermeer in relatie tot andere ontwikkelingen in de omgeving. Met het 'Ontwerpbestemmingsplan Woningbouw' geeft de gemeente aan de mogelijkheid te bieden om binnen het plangebied (onder voorwaarden) woningen te realiseren. Daarmee is een planologische afweging omtrent de wens voor woningbouw in dit kader van de wijzigingsbevoegdheid niet meer opportuun.

Kijkend naar de ontwikkelingen die zijn verwoord in de ruimtelijke visie Nyenrode blijkt dat voor de locatie van het parkeerterrein wordt gedacht aan de ontwikkeling: 'ontmoeting en ontspanning'. Dit betreft een plek waar studenten en docenten elkaar op een losse manier kunnen ontmoeten en kunnen relaxen door middel van sport, spel, horeca etc. Deze plek vormt het sociale hart van de campus.

Deze voorgenomen ontwikkelingen zijn niet wettelijk beperkend voor de woningbouwplannen, maar wel relevant voor de discussie omtrent de woningbouw in relatie tot de ontwikkelingen in de omgeving. Relevant voor deze discussie is de mate van hinder en de mogelijkheden deze ontwikkeling binnen de wet te realiseren. De volgende feiten zijn daarvoor relevant:

- De afstand van deze toekomstige 'sociale hart' en de woningen is op minimaal 30 meter. Tussen de percelen bevindt zich een groenzone die zorgt voor een natuurlijke afscheiding. Deze afstand is voldoende voor bedrijvigheid uit

milieucategorie 1 en 2. Hieronder valt ondermeer een kantine, muziekcafé en snackbar.

- Voor terrassen en parken geldt geen wettelijk geluidsnorm, omdat het veelal gaat om het geluid van pratende mensen. Gemeenten zullen wel moeten zorgen dat overlast beperkt is. In de praktijk wordt voor 'buitenruimten' onderstaande tabel gehanteerd.
- Toepassing van het '12-dagencriterium'. Dit criterium is ontstaan door jurisprudentie (en o.a. opgenomen in AMVB horeca) en biedt de mogelijkheid om maximaal 12 keer per jaar activiteiten (bijv. ontgroening) uit te voeren die meer geluid veroorzaken dan de geluidsgrenzen aangeven.

Toetsen stemgeluid?		Overdekking	
		Ja	Nee
Verwarming	Ja	JA	JA
	Nee	JA	NEE m.u.v. binnenterreinen

Tabel 1: toetsen van geluid afkomstig van 'buitenruimten'

# 3 Conclusie

## 3.1 Inleiding

In deze notitie is gekeken naar de milieukwaliteit bij de nieuwe woningen c.q. de gevolgen van de nieuwe ontwikkeling voor de bedrijfsvoering van de bestaande activiteiten in de omgeving. Verder is gekeken naar het effect van de woningbouw op de toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

## 3.2 Conclusie

Uit de studie naar de milieu-invloed van (bedrijfs)activiteiten blijkt dat bij de nieuwe woningen (volgens het stedenbouwkundig inrichtingsmodel; illustratie 2, bladzijde 5) wordt voldaan aan de vereiste milieukwaliteit binnen een rustig woongebied. Er blijkt voldoende afstand te zijn tussen de woningen en de bestaande (bedrijfs)activiteiten. De woningbouw heeft daarmee ook geen nadelig effect op de bestaande bedrijfsvoering van de activiteiten.

De Nyenrode Business Universiteit heeft een ruimtelijke visie opgesteld. Het is nog niet exact duidelijk wat deze ontwikkelingen zijn. Een ruimtelijke scheiding tussen de woningen en de locatie van Nyenrode van 30 meter biedt echter mogelijkheden voor activiteiten uit de milieucategorieën 1 en 2. Op een terrein van een universiteit, in het landelijk gebied en op een landgoed, zijn activiteiten uit een hogere milieucategorie ook niet passend. De nieuwbouw van woningen conform het stedenbouwkundig inrichtingsmodel leggen binnen dat kader dan ook geen beperkingen op voor de toekomstige ontwikkeling van Nyenrode Business Universiteit.