

Quick scan bedrijven en milieuzonering

aan: BPD
van: SAB
kenmerk: 210160
datum: 05-09-2022
betreft: Quick scan bedrijven en milieuzonering locatie Utrechtseweg 2-4 te Amersfoort

Inleiding

Op en rondom de Zonnehof te Amersfoort zijn en tal van ontwikkelingen beoogd. Het gebied wordt gezien als woon en werkgebied met een eigen karakter tussen het station en de binnenstad. Op de hoek tussen de Stadsring en Utrechtseweg is deels een braakliggend terrein en deels een parkeerplaats gelegen. Op deze locatie is nieuwbouw beoogd waarbij een appartementengebouw wordt ontwikkeld met ongeveer 100 appartementen en op de begane grond ruimte voor horeca of andere bedrijvigheid.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad van Amersfoort. In het kader van de te doorlopen planologische procedure moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Om de haalbaarheid van deze ontwikkeling aan te tonen dient onder meer getoetst te worden aan het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze memo gaat in op het aspect bedrijven en milieuzonering met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe milieugevoelige functies mogelijk worden gemaakt, zoals woningen, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen bedrijven in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt¹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke

¹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft ‘gemiddeld’ moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Bij het omgevingstype ‘gemengd gebied’ kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel geeft inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor ‘rustige woonwijken’ of ‘rustige buitengebieden’ als voor ‘gemengde gebieden’.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG, 2009)

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt aan de rand van het centrum van Amersfoort, langs de Stadsring. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk sprake van een afwisseling van functies. Zo bevinden zich hier bijvoorbeeld kantoren, detailhandel, cultuur en ontspanning, wonen en horeca. De omgeving is dan ook een gebied met een sterke functiemengingen.

Het plangebied zelf, alsmede de aangrenzende gronden, zijn derhalve te typeren als een gemengd woon- en werkgebied. Voor gebieden waar sprake is van een dergelijke functiemenging, zoals bij stadscentra, kent de VNG-brochure het begrip 'gebied met functiemenging'. Dit betekent dat op gebouwniveau meerdere functies gecombineerd zijn, zoals wonen boven winkels. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is voor gebieden met functiemenging een aparte lijst (bijlage 4 VNG-uitgave) opgenomen. In tegenstelling tot rustige woonwijken zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Het kan gaan om gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In gebieden met functiemenging gelden geen richtafstanden, maar wordt gewerkt met een drietal categorieën van activiteiten. Het gaat om de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen -in gebieden met functiemenging- kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeers-aantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Om aan te geven welke lichthinderlijke bedrijfsactiviteiten in (gemengde) gebieden met functiemenging zijn toegestaan, wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als bijlage bij de regels op te nemen. Lijst 4 van de VNG-brochure kan daarvoor als basis worden gehanteerd en specifiek worden gemaakt voor de functies die zijn toegestaan binnen het plangebied. In het huidige bestemmingsplan 'bestemmingsplan csg-zuid' is reeds een dergelijke lijst opgenomen.

Deze functiemengingsbenadering is niet toe te passen op alle vormen van bedrijvigheid. Voor deze vormen van bedrijvigheid geldt dat het combineren met gevoelige functies, zoals woningen, niet zondermeer mogelijk is. In het bestemmingsplan 'Binnenstad' is bedrijvigheid gesitueerd die zich niet laat inschalen binnen de lijst functiemenging van de VNG. Voor deze functies wordt gebruik gemaakt van de reguliere bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie. Zoals gesteld in het voorgaande kent het gebied een sterke functiemenging, waarmee het gebied te typeren is als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat bij de beoordeling van de functies die niet binnen de functiemengingsbenadering passen een verlaging van de richtafstanden kan worden toegepast, met maximaal één stap (met uitzondering van het aspect 'gevaar').

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

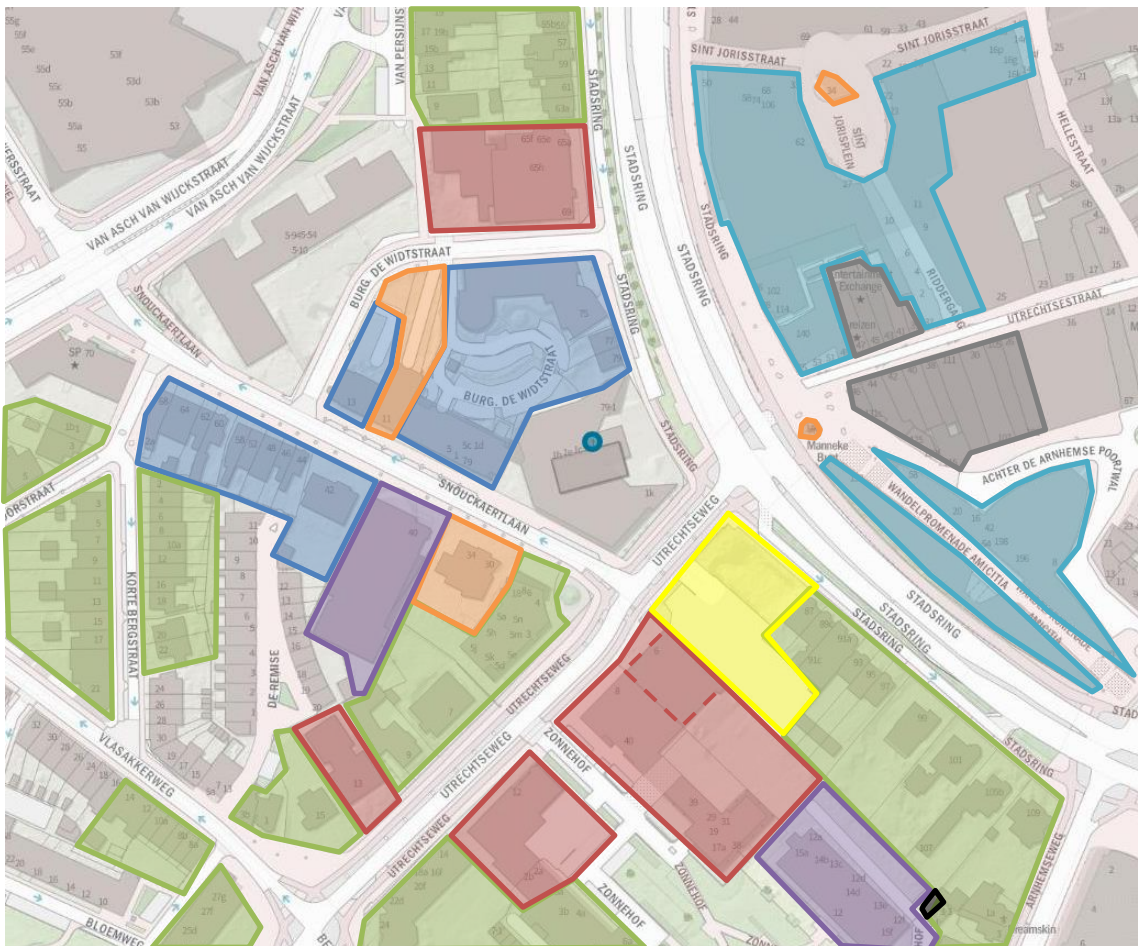
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen in combinatie met een commerciële plint. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing vanuit de woningen noodzakelijk is.

Daarnaast omvat de voorgenomen ontwikkeling een hinderveroorzakende functie in de vorm van horeca of bedrijvigheid op de begane grond. Hiertoe dient beoordeeld te worden of deze functies geen belemmering vormen voor de bovengelegen woningen of de woningen in de nabijheid.

De beoogde functies in het plangebied dienen te vallen onder categorie A. Dit dient vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. Dergelijke functies zijn direct naast of beneden woningen toegestaan, omdat de ruimtelijke uitstraling c.q. milieubelasting dusdanig beperkt is, dat dit het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantast. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voldoende verzekerd.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende functies globaal weer, waarna de verschillende functies nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woningen betreffen immers geen hinderveroorzakende functies.



Ligging functies in omgeving ontwikkellocatie (gele perceel) (Bron: pdokviewer.nl)

Gemengd – 2 (groen)

Ten oosten, zuiden en westen van de ontwikkellocatie bevinden zich clusters gronden met de bestemming 'Gemengd - 2'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor wonen, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van medische, sociale en culturele voorzieningen, administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening en bedrijven die in de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteit zijn aangeduid als categorie A. Ook de eerder genoemde mogelijkheden van het bestemmingsplan vallen allen onder categorie A. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van functiemenging, zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Er dient geen nadere beschouwing te worden uitgevoerd.

Kantoor (rood)

In zuidelijke en noordelijke richting van het plangebied liggen gronden bestemd als 'kantoor'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening. Deze mogelijkheden van het bestemmingsplan vallen allen onder categorie A. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Sportschool (rode stippellijn)

De Utrechtseweg 6 heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'kantoor'. Echter, de gemeente heeft op deze specifieke locatie een vergunning afgegeven voor een sportschool, welke hier momenteel ook is gesitueerd. Sportscholen, eveneens als gymnastieksalen, vallen onder categorie B en kunnen dus een milieubelasting voor hun omgeving zijn. Alhoewel de sportschool tegen de beoogde ontwikkeling aan ligt; betreft het hier wel 2 verschillende gebouwen. De sportschool is daarmee voldoende bouwkundig afgescheiden van de beoogde ontwikkeling. Daarmee wordt ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Cultuur en ontspanning (paars)

In de omgeving van de ontwikkellocatie zijn twee gronden gelegen met de enkelbestemming 'cultuur en ontspanning.' De gronden ten zuiden van de ontwikkellocatie zijn bestemd als 'bibliotheek'. Bibliotheken zijn op de functiemengingslijst aangemerkt als categorie A. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van functiemenging, zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Er dient geen nadere beschouwing te worden uitgevoerd. Ten westen van de ontwikkellocatie liggen deze gronden met de functieaanduiding 'bioscoop.' Bioscopen zijn op de functiemengingslijst aangemerkt als categorie C. Deze functies hebben een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Aangezien de locatie zeer dicht bij de Stadsring en het station gelegen is, zorgt dit voor geen problemen. De bioscoop ligt op ruim 85 meter van het plangebied en is daarmee ruim voldoende bouwkundig afgescheiden van de beoogde ontwikkeling.

Horeca (oranje)

Rondom de ontwikkellocatie zijn gronden gelegen bestemd als horeca van categorie A. Hiermee worden horecabedrijven bedoeld 'die, gelet op de aard en omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieu-overwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies in de omgeving van deze horecabedrijven, zoals restaurants, snackbars, ijssalons, fritures en andere daarmee gelijk te stellen bedrijven. Onder categorie A worden bedrijfsactiviteiten verstaan die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Aangezien dit een gemengd gebied betreft en de afstanden meer dan 40 meter bedragen tot de ontwikkellocatie, wordt tevens door deze bestemming een goed woon- en leefklimaat geborgd op de ontwikkellocatie.

Gemengd – 1 (donkerblauw)

Ten noordwesten van de ontwikkellocatie bevinden zich clusters gronden met de bestemming 'Gemengd - 1'. Binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor wonen, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van medische, sociale en culturele voorzieningen, administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening, algemene detailhandelsdoelen en bedrijven die in de bij de regels behorende staat van bedrijfsactiviteit zijn aangeduid als categorie A. Ook de eerder genoemde mogelijkheden van het bestemmingsplan vallen allen onder categorie A. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van functiemenging, zoals opgenomen in de VNG-publicatie. Er dient geen nadere beschouwing te worden uitgevoerd.

Bedrijf (zwart)

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen. Hier is een trafostation gevestigd. Een trafostation staat niet als dusdanig opgenomen in de VNG-lijst. Maar gezien de ligging van ruim 75 meter van de ontwikkellocatie, kan gesteld worden dat hier een goed woon- en leefklimaat geborgd wordt.

Centrum – 1 (lichtblauw)

Ten noordoosten van de ontwikkellocatie zijn gronden gelegen bestemd als 'centrum – 1.' Binnen deze gronden zijn een ruim aantal verschillende functies mogelijk. De maximaal planologische mogelijkheid is horeca van categorie 3. Deze gronden laten zich niet zonder meer inschalen binnen de lijst functiemenging van de VNG, derhalve wordt hier terug gestapt op de milieucategorie van de VNG. Hiervoor geldt een indicatieve hindercontour van 30 meter.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Indicatieve hindercontour	Gemeten Afstand
Centrum	Milieucategorie 3.1	30 m	40 m

Aangezien de meest nabij gelegen gronden gelegen zijn op circa 40 meter afstand wordt voldaan aan de indicatieve hindercontour. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkellocatie vanwege deze functies geborgd.

Centrum – 2 (grijs)

Ten oosten van de ontwikkellocatie zijn gronden gelegen bestemd als 'centrum – 2.' Binnen deze gronden zijn een ruim aantal verschillende functies mogelijk. De maximaal planologische mogelijkheid is horeca van categorie 3. Deze gronden laten zich niet zonder meer inschalen binnen de lijst functiemenging van de VNG, derhalve wordt hier terug gestapt op de milieucategorie van de VNG. Hiervoor geldt een indicatieve hindercontour van 30 meter.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Indicatieve hindercontour	Gemeten Afstand
Centrum	Milieucategorie 3.1	30 m	65 m

Aangezien de meest nabij gelegen gronden gelegen zijn op circa 65 meter afstand wordt voldaan aan de indicatieve hindercontour. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkellocatie vanwege deze functies geborgd.

Beoogde ontwikkeling Utrechtseweg 1 (blauwe punt)

Aan de Utrechtseweg 1 is eveneens een ontwikkeling beoogd in het kader van de Zonnehof. Deze beoogde ontwikkeling staat gelijk in functies als de functies die beoogd zijn op de ontwikkellocatie aan de Utrechtseweg 2-4. De beoogde functies van de ontwikkeling in de Utrechtseweg 1 dienen, voor het mogelijk maken van het eigen plan, te vallen onder categorie A. Dit dient vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. Dergelijke functies zijn direct naast of beneden woningen toegestaan. De afstand tussen beide beoogde ontwikkelingen bedraagt circa 20 meter. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat ruim voldoende verzekerd.

Conclusie

Met de toepassing van een functiemengingslijst binnen het plan en indien enkel functies in de categorieën A op de begane grond worden toegestaan, vormt, met inachtneming van de eisen van het Bouwbesluit, de hinder als gevolg van de ontwikkeling geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de omliggende gronden voldaan wordt aan de afscheidingen en richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.