

Notitie

betreft: **Fase 1 Cartesiusdriehoek te Utrecht
Analyse Bedrijven en Milieuzonering**

datum: 24 mei 2018

referentie: TKe/TKe/KS/HC 5534-2-NO-001

1 Inleiding

In opdracht van Keystone Vastgoed Projecten BV is een onderzoek uitgevoerd naar de impact van bestaande of planologisch mogelijke bedrijvigheid in relatie tot de beoogde woningen in de eerste fase van het plangebied Cartesiusdriehoek te Utrecht. In figuur 1.1 is de situering van het plangebied weergegeven (zowel eerste fase als eindbeeld).

f1.1 Situering Cartesiusdriehoek. In groen zijn de bouwblokken van de eerste fase weergegeven, in blauw de overige blokken.



In voorliggende notitie wordt aan de hand van de systematiek van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor de aspecten geluid, geur, gevaar en stof beoordeeld of sprake is van hindercirkels van omliggende bedrijvigheid die over de planlocatie liggen. Op basis hiervan wordt beoordeeld of sprake is van een inpasbare situatie en/of vervolgonderzoek noodzakelijk is.

2 Systematiek Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van gevoelige bestemmingen krijgen, en anderzijds nieuwe gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een *eerste indicatie* verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

Stappenplan “bestemmingsplannen voor woningbouw nabij bedrijven”

In de VNG-publicatie is een stappenplan opgenomen voor het bepalen van de inpasbaarheid van de ontwikkeling van een woningbouwlocatie in de directe omgeving van bedrijvigheid. Het stappenplan ziet er -kort samengevat- als volgt uit:

A.) In eerste aanleg worden de richtafstanden in kaart gebracht op basis van de (maximaal toelaatbare) milieucategorieën op het bedrijventerrein volgens het vigerende bestemmingsplan. Indien sprake is van bestaande situaties die mogelijk tot grotere richtafstanden leiden dan deze benadering, dient tevens rekening gehouden te worden met de richtafstanden die horen bij de feitelijk gevestigde bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Indien de aldus bepaalde milieuzone de woningbouwlocatie overlapt, is een nadere analyse noodzakelijk.

B.) De ter plaatse feitelijk aanwezige bedrijvigheid kan afwijken van hetgeen maximaal planologisch toegestaan is; er kan bijvoorbeeld een bedrijf van een lagere milieucategorie gevestigd zijn. De richtafstanden op basis van de feitelijke situatie kunnen in kaart gebracht worden. Indien sprake blijft van hindercirkels die over het plangebied lopen, is nader onderzoek noodzakelijk.

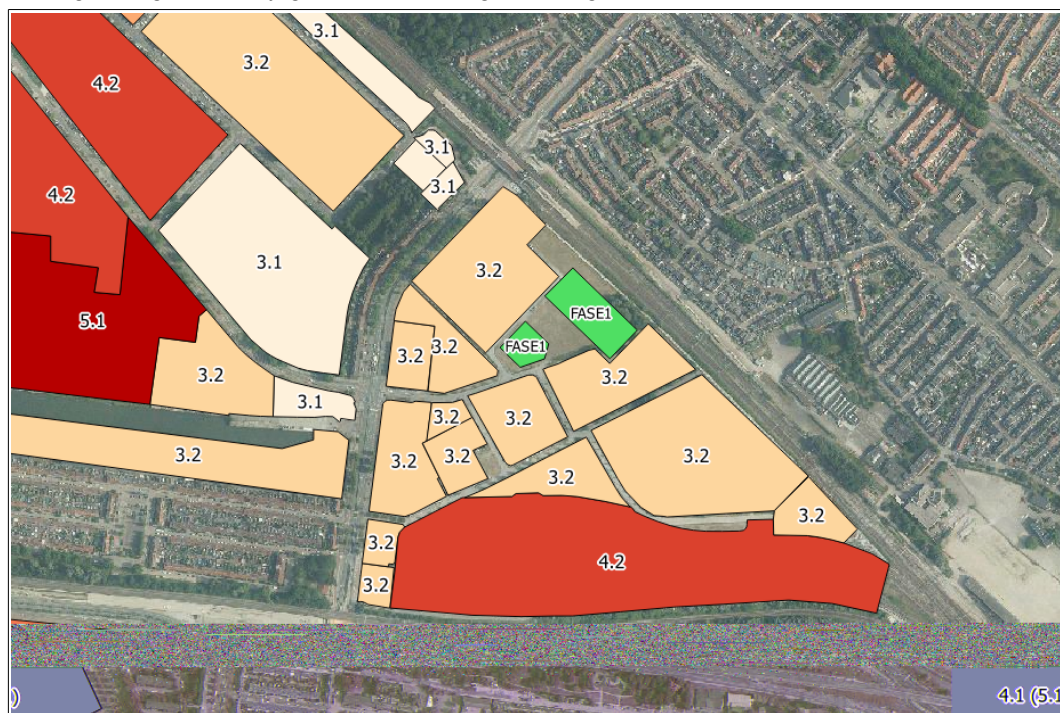
C.) In het nader onderzoek wordt voor de relevante milieuaspecten de feitelijke milieubelasting bepaald, bijvoorbeeld op grond van een omgevingsvergunning milieu of melding Activiteitenbesluit. Hierbij dienen tevens concrete ontwikkelingsplannen bij het bedrijf betrokken te worden. Indien noodzakelijk, kunnen tevens mogelijke maatregelen beschouwd worden. Op basis van dit nader onderzoek kan beoordeeld worden of -uitgaande van de feitelijke bedrijfsvoering, inclusief uitbreidingsplannen en eventuele realistische maatregelen- sprake is van een inpasbare situatie.

3 Maximaal planologische mogelijkheden bedrijvigheid nabij het plangebied

Op basis van het bestemmingsplan Cartesiusweg e.o. (2013) is de rondom het plangebied planologisch toegestane bedrijvigheid geïnventariseerd. In figuur 3.1 is deze bedrijvigheid weergegeven met een aanduiding van de toegestane milieucategorie.

Overige bedrijvigheid rondom het plangebied is als niet relevant beschouwd. Hierbij is ervan uitgegaan dat de locatie 2^e Daalsedijk (ten noorden van het plangebied) wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie.

f3.1 Planologisch toegestane bedrijvigheid (met aanduiding milieucategorie).



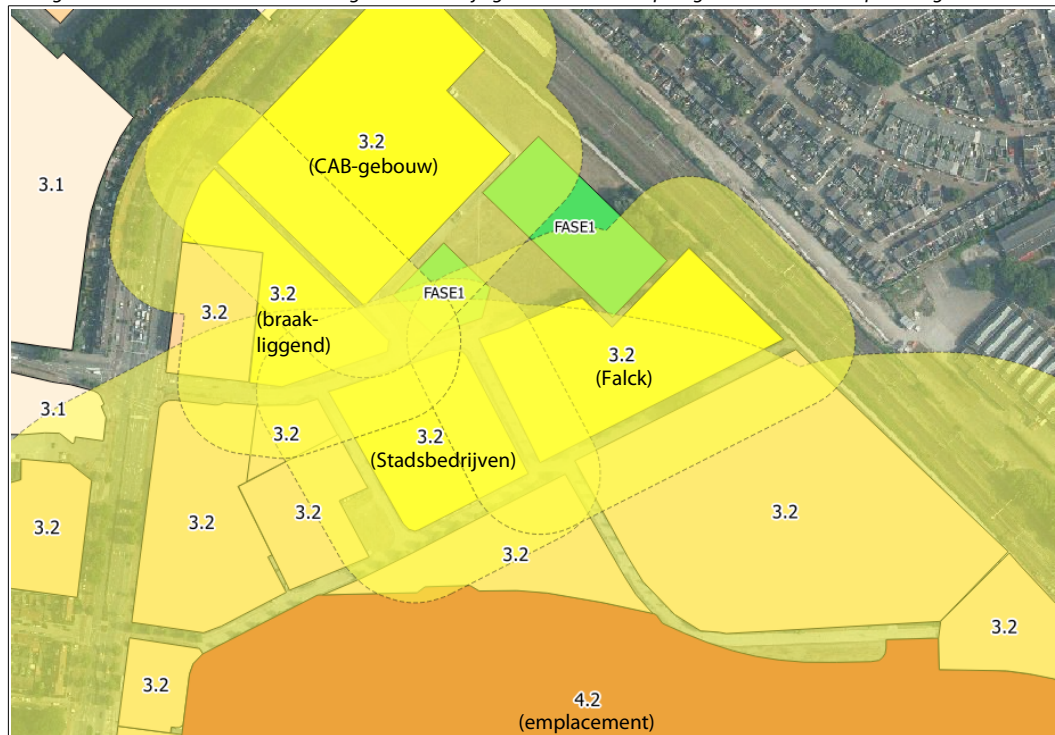
In tabel 3.1 zijn de richtafstanden weergegeven die aangehouden kunnen worden tussen bedrijfspercelen en de gevels van woningen. De richtafstand is afhankelijk van de milieucategorie. Als uitgangspunt is aangehouden dat -gegeven de centrumstedelijke locatie en de aanwezigheid van enkele drukke wegen en spoorwegen- sprake is van het gebiedstype "gemengd gebied".

t3.1 Richtafstanden Bedrijven en Milieuzonering voor gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)
1	0 meter
2	10 meter
3.1	30 meter
3.2	50 meter
4.1	100 meter
4.2	200 meter
5.1	300 meter
5.2	500 meter

In figuur 3.2 zijn deze richtafstanden weergegeven voor de planologisch toegestane bedrijvigheid rondom het plangebied. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn alleen de hindercirkels weergegeven die over het plangebied lopen. Voor de overige bedrijvigheid is de afstand tot het plangebied groter dan de richtafstand.

f3.2 Weergave richtafstanden voor de maatgevende bedrijvigheid rondom het plangebied – maximaal planologische situatie.



Op basis van de maximaal planologische mogelijkheden is er sprake van een hindercirkel over het plangebied voor de volgende bedrijfslocaties:

- emplacement (4.2)
- 4 bedrijfslocaties direct rondom de planlocatie (3.2)

Deze bedrijven worden in het volgende hoofdstuk nader geanalyseerd. De overige bedrijven geven op basis van voorliggende analyse geen aanleiding tot nader onderzoek.

4 Nadere analyse feitelijke bedrijvigheid

Emplacement

Ten zuiden van het plangebied ligt het spoorwegemplacement. Spoorwegemplacements worden gekwalificeerd als milieucategorie 4.2, met een richtafstand tot woningen (gemengd gebied) van 200 meter. Geluid en gevaar zijn maatgevend voor deze richtafstand, overige milieuaspecten (geur, stof) zijn in dit geval niet relevant. Omdat op het emplacement conform de vigerende milieuvergunning geen rangeeractiviteiten met wagons met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, is ook dit aspect in voorliggende situatie niet relevant.

In het geluidonderzoek dient het emplacement nader betrokken te worden.

Falck Bedrijfshulpverlening B.V. (Inprevo)

Ten oosten van het plangebied is Falck/Inprevo gevestigd. Het betreft een trainingscentrum voor calamiteitentraining en dergelijke. De activiteiten van Falck worden in 2018 beëindigd. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Stadsbedrijven Utrecht

Stadsbedrijven is het organisatieonderdeel van Gemeente Utrecht dat verantwoordelijk is voor onder andere het inzamelen van bedrijfsafval, chemische afvalstoffen, archiefopruiming, puin-, bouw- en sloopafval en plaagdierenbestrijding.

Aan dit bedrijf kan -gegeven de activiteiten- de milieucategorie 3.1 gekoppeld worden (vuilophaalbedrijven, gemeentewerven, plantsoendiensten en loonwerkbedrijven zijn alle ingedeeld als milieucategorie 3.1). Op het buitenterrein van het bedrijf vindt opslag van materiaal en materieel plaats (echter geen geurrelevante materialen zoals afval). Geluid is het maatgevende milieuaspect.

De pachtovereenkomst met de gemeente voor deze bedrijvigheid eindigt medio 2021, de woningbouw en bedrijvigheid zullen derhalve slechts gedurende een korte periode naast elkaar bestaan. Binnen 30 meter van de beoogde nieuwbouw van fase 1 ligt bovendien alleen een deel van het buitenterrein van het bedrijf dat gebruikt wordt als parkeerterrein / het stallen van voertuigen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Braakliggend perceel naast Schadenet Van Mossel

Aan de westzijde van het plangebied, tussen Van Mossel en het CAB-gebouw, ligt een braakliggend perceel. De feitelijke milieubelasting van dit perceel op het plangebied is derhalve nihil.

CAB-gebouw

Ten noordwesten van het plangebied ligt het CAB-gebouw. In dit gebouw zijn thans diverse bedrijven gevestigd, onder andere opslagruimten en creatieve bedrijven. Het programma van de Cartesiusdriehoek voorziet in een gedeeltelijk gewijzigd gebruik van het gebouw.

In de bestaande situatie is aan de relevante zijde van het gebouw City Box Properties (Shurgard) gevestigd. Dit bedrijf verhuurt opslagruimten en kan gekwalificeerd worden als bedrijf van milieucategorie 2, met een richtafstand tot woningen (gemengd gebied) van 10 meter. Geluid is maatgevend voor deze richtafstand, overige milieuaspecten (geur, stof, gevaar) zijn in dit geval niet relevant.

De activiteiten van Shurgard op deze locatie zullen medio 2020 beëindigd worden, ongeveer gelijktijdig met de beoogde oplevering van de woningbouw van fase 1. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

De overige bedrijven in het CAB-gebouw (Meubel XL, Camelot, dB's, Oproer) liggen op grotere afstand van de nieuwe woningen (meer dan 50 meter) en kunnen derhalve als niet relevant aangemerkt worden.

In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven voor de feitelijke situatie qua bedrijvigheid rondom het plangebied. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn alleen de hindercirkels weergegeven van de 5 nader beschouwde bedrijfspercelen. Voor de overige bedrijvigheid is de afstand tot het plangebied groter dan de richtafstand.

f4.1 Weergave richtafstanden voor de maatgevende bedrijvigheid rondom het plangebied - feitelijke situatie.



5 Bedrijvigheid in het plangebied

In het plangebied zelf kunnen mogelijk ook bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, bijvoorbeeld in de plint van de nieuwe woongebouwen. Het betreft hier lichtere bedrijfsactiviteiten zoals bijvoorbeeld kantoren, flexwerkplekken, creatieve bedrijvigheid, zorggerelateerde functies (huisarts, fysiotherapie) en dergelijke alsook eventueel horeca.

Uitgangspunt dient hierbij te zijn dat de functies geschikt zijn om in een gebied met functiemenging aanwezig te zijn. De VNG-brochure geeft hiertoe in bijlage 4 een overzicht van functies, ingedeeld naar categorie A, B en C, die in een gebied met functiemenging als

inpasbaar beschouwd kunnen worden. Voor categorie B en C gelden wel randvoorwaarden inzake de bouwkundige scheiding met woningen en de ontsluiting op de hoofdinfrastructuur.

Aandachtspunt is de eventuele realisatie van terrassen bij de beoogde horeca. Indien dit aan de orde is, wordt geadviseerd om het geluid (stemgeluid en mogelijk muziekgeluid) naar de omliggende en bovengelige woningen in het geluidonderzoek te betrekken.

6 Nieuwe bedrijvigheid nabij het plangebied

Zoals in hoofdstuk 4 is beschreven, zullen diverse bedrijfsmatige activiteiten rondom het plangebied in de komende jaren beëindigd worden.

Het is in principe mogelijk dat zich daarna opnieuw bedrijvigheid vestigt nabij de beoogde woningbouw, het bestemmingsplan laat dit immers nog toe. Na ter inzage legging van het bestemmingsplan voor de woningbouw kunnen deze woningen gekwalificeerd worden als "geprojecteerde woningen". Eventuele nieuwe bedrijvigheid zal vanaf dat moment bij vestiging rekening moeten houden met den aanwezigheid van de woningen. De geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit zullen bijvoorbeeld van toepassing zijn op de nieuw te vestigen bedrijven. Hiermee is geborgd dat het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen niet onevenredig geschaad wordt door nieuwe bedrijvigheid rondom het plangebied.

7 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van voorliggend onderzoek wordt geconstateerd dat de hindercirkels van 4 bestaande bedrijfslocaties over het plangebied gelegen zijn. Het betreft het spoorwegemplacement, (een deel van) het CAB-gebouw, Falck Bedrijfshulpverlening en Stadsbedrijven Utrecht.

Voor alle bedrijven geldt dat geluid het maatgevende milieuaspect is. Geadviseerd wordt om het geluid vanwege het emplacement bij de verdere planontwikkeling te betrekken.

De overige bedrijvigheid nabij het plangebied wordt op korte termijn beëindigd en/of is op basis van een nadere milieuzoneringsanalyse als niet relevant voor de planvorming beoordeeld.

Mook,

Deze notitie bevat:
7 pagina's.

