

Inpasbaarheid Leisure-functies

datum 5 augustus 2021
 vestiging Arnhem
 uw kenmerk -
 ons kenmerk B.2018.0399.058.N002
 2e lezer/secr. [REDACTED]

project Stadswaarde / nieuwbouw hoogbouwkavel
 Leidsche Rijn Noord
 betreft Inpasbaarheid Leisure-functies
 versie 001
 auteur [REDACTED]
 contactpersoon [REDACTED]
 e-mail/telefoon [REDACTED]

Inpasbaarheid Leisure-functies

1. Inleiding

Het is in Nederland gangbaar dat woongebouwen in (binnen)stedelijke omgevingen op de begane grond (de zogenaamde plint) ruimte bieden aan niet-woon functies. Een plint kan overigens ook uit meerdere bouwlagen bestaan. Denk hierbij aan een breed scala aan functies als horecalegelegenheden (zoals eetcafés, lunchrooms, ijssalons, snackbars, restaurants, cafés en bars, maar exclusief discotheken en clubs), buurtgebonden detailhandel, dienstverlenende bedrijven (zoals kapsalons, reisbureaus, bankfilialen, wasserettes, uitzendbureaus, etc.), zorgvoorzieningen (zoals huisarts-, tandarts- en fysiotherapiepraktijken), sport- en wellness-voorzieningen (zoals sportscholen, fitnessclubs, massagesalons en zonnebankstudio's) en culturele voorzieningen (zoals bibliotheken, kunstateliers, expositieruimten, dansscholen, muziekscholen en filmhuizen). De sport- en wellness en de culturele voorzieningen zijn activiteiten die onder de noemer "Leisure" worden geschaard.

De gemeente Utrecht heeft voor het bestemmingsplan Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord de volgende begripsbepaling van Leisure gemaakt:

Leisure is een publieksgerichte commerciële voorziening op het terrein van vermaak, cultuur en sport, waaronder in ieder geval wordt verstaan: bowling, lasergame centrum, snooker centrum, amusementscentrum, kinderattractie, klimcentrum, skate-skeelercentrum, sauna-/beautycentrum of zonnebankcentrum.

De ruimtelijke ordening beoogt een goede kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te bevorderen. Voor het beantwoorden van de vraag of bij functiemenging met leisure-functies voor de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat geldt de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering als hulpmiddel en startpunt.

2. Het plangebied en de omgeving

De omgeving van het plangebied bestaat uit een diversiteit aan functies, waaronder kantoren, winkels, woon-/zorgfuncties en wonen. Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht-Den Haag en ten oosten de rijksweg A2. Voor dit plangebied en de directe omgeving is zodoende sprake van een 'gemengd gebied'.

In deze notitie is een eerste aanzet gemaakt voor de inpasbaarheid van leisure-functies in combinatie met wonen in het plangebied Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord.

Het uitgangspunt is dat alleen leisure-functies, die naar aard en omvang geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen, een directe toelating krijgen. In woongebieden kunnen naast wonen ook andere bedrijfsmatige activiteiten en maatschappelijke voorzieningen voorkomen, evenals verspreid liggende aan het woongebied gekoppelde functies. Het bestemmingsplan laat de volgende functies toe:

- detailhandel;
- dienstverlening, creatieve bedrijven; bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën A of B1 van de bij de regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging;
- leisure, met uitzondering van een sauna-/beautycentrum;
- horeca, in de categorie B, C, D1, D2 of D3 zoals vermeld in de bij de regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm gezondheidszorg, openbare dienstverlening, praktijkruimte, verenigingsleven, wijkcentrum, welzijnsinstelling of zorginstelling;
- bij dienstverlening, creatieve bedrijven, leisure, bedrijven in categorie A of B1 van de bij de regels behorende Lijst van Bedrijven functiemenging en maatschappelijke voorzieningen is additionele horeca toegestaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de combinatie van bedrijfsmatige activiteiten in de directe nabijheid van de milieugevoelige woonfunctie ter plaatse van deze gevoelige functies niet leidt tot een verstoring van een goed woon- en leefklimaat.

3. Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel hiervoor. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijfsmatige activiteiten) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Een Staat van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijfsactiviteiten, al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeers- en publieksaantrekkende werking van een bedrijfsactiviteit/functie relevant zijn.

4. Functiemengingsgebieden

In de genoemde VNG-publicatie is onder andere de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging' opgenomen. Deze *bedrijvenlijst* is bedoeld voor gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

In bestaande gebieden waar in enige mate sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt deze *bedrijvenlijst* toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kun je bij functiemengingsgebieden denken aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is deze *bedrijvenlijst* worden gebruikt.

De activiteiten in dergelijke gebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein. Behalve in historisch gegroeide situaties gaat het in hoofdzaak om:

- kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- bedrijven waarbij de productie en/of laad- en loswerkzaamheden alleen in de dagperiode plaatsvindt;
- activiteiten die hoofdzakelijk inpandig geschieden.

5. De toegepaste 'bedrijvenlijst voor functiemenging'

De bovenvermelde criteria liggen mede ten grondslag aan de selectie van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in de Lijst van Bedrijven functiemenging, als bijlage bij de planregels voor het Hoogbouwkavel Leidsche Rijn Centrum Noord. In deze bedrijvenlijst zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor de publieks- en verkeersaantrekkende werking in de categorisering meegewogen. Deze Lijst is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Voorbeeldstaat uit de VNG-publicatie. Op twee punten is een andere werkwijze toegepast:

- In dit plan koppelt de gemeente de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten aan de Lijst van Bedrijven functiemenging. In deze lijst zijn alleen die activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan. De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de plankaart van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten). Toegevoegd zijn enkele regelmatig voorkomende bedrijfsactiviteiten die in de lijst van de VNG-publicatie niet specifiek zijn opgenomen, maar wel aan de vermelde criteria voldoen.
- In de '*bedrijvenlijst voor functiemenging*' is in de categorie-indeling een nader onderscheid gemaakt tussen categorie B1 en B2. Voor de toepassing in dit plangebied lijkt het onderscheid tussen categorie A en categorie B zoals beschreven in de VNG-publicatie te groot om de toelaatbaarheid van activiteiten voldoende te kunnen afstemmen op de kenmerken van de functiemengingsgebieden en het daarin te volgen beleid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, kan vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De '*bedrijvenlijst voor functiemenging*' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid.

6. De voorgestelde 'Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging'

Volgens eenzelfde gedachtengang is een '*Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging*' voor de planregels gemaakt. Ook deze lijst hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Deze specifieke criteria zijn hieronder beschreven:

Categorie A

Leisurefuncties/-activiteiten die direct naast, boven of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn om hinder te voorkomen.

Categorie B1

Leisurefuncties/-activiteiten die direct naast, boven of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit eveneens toereikend zijn om hinder te voorkomen.

Categorie B2

Leisurefuncties/-activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar staan of dat het ontwerp en de uitvoering van de bouwkundige scheidingsconstructie gericht is op het voorkomen van hinder. Met een goede bouwkundige constructie is het daarmee mogelijk deze Leisure-activiteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als de woningen, bijvoorbeeld in de plint. Bouwkundige voorzieningen gaan verder dan de standaard-eisen uit het Bouwbesluit om contactgeluid, geurdoorslag en trillingen in voldoende mate voorkomen.

Categorie C

Leisurefuncties/-activiteiten vermeld onder categorie C en activiteiten onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur gewenst is.

In dit bestemmingsplan krijgen leisure-activiteiten die in de lijst zijn opgenomen onder categorie A en B1 een directe toelating.

7. Flexibiliteit

Elke *bedrijvenlijst* blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om mogelijke hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering en met standaard-bouwkundige voorzieningen. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de '*bedrijvenlijst voor functiemenging*' is verondersteld.

Datzelfde geldt voor Leisure-activiteiten. In de regels kan daarom worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijke Leisure-activiteit toch kan toestaan, als deze Leisure-activiteit niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Bij de *'Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging'* is deze mogelijkheid beperkt tot maximaal 1 categorie (dus bijvoorbeeld categorie B1 in plaats van A of categorie B2 in plaats van B1). Om te kunnen afwijken, moet onderzocht en aangetoond worden dat de betreffende Leisure-activiteit naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere Leisure-activiteiten uit de desbetreffende lagere categorie.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde Leisure-activiteiten zich aandienen, waarvan de activiteiten niet in de *'Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging'* zijn vermeld, maar die qua aard en invloed overeenkomen met Leisure-activiteiten die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken en vestiging van een dergelijk activiteit kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat de betreffende Leisure-activiteit naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten Leisure-activiteiten.

Hieronder staat de voorgestelde *'Leisure-activiteitenlijst voor functiemenging'*:

Inpasbaarheid Leisure-functies

SBI-code	SBI-code 2008	Nummer	Omschrijving	plangebied MARK	bouwkundig gescheiden	in de plint	in de torens
15	10,11	1	Vervaardiging van voedingsmiddelen				
			Microbrouwerij met bar/microkoffiebrander met koffietent	B1		x	x
92	59		Cultuur, sport en recreatie				
9234.1	85521		Muziek- en balletscholen				
			Muziek- en balletschool	B2	x		
			Dansscholen	B2	x		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers e.d.				
			Openbare bibliotheken	B1		x	x
			Musea/presentatieruimte/bijeenkomstruimte/ontmoetingsruimte	B1		x	x
926	931	O	Zwembaden				
			Binnenzwembad	B2	x		
			Kleinschalige wellness, badhuizen, zonnebankcentrum	A/B1		x	x
926	931	A	Sporthallen				
			Grootschalig sport/health/adventure	C	x		
926	931	B	Bowlingcentra				
			Bowlen, kegelen e.d.	B2	x		
926	931	F	Sportscholen, gymnastieksalen				
			sport- en revalidatie-activiteiten (geen in pandig muziekgeluid)	A		x	x
			Sportscholen/fitness (bij in pandig muziekgeluidsniveau (LAeq, muziek) van maximaal 70 dB(A))	B1		x	x
			Sportscholen/fitness (bij in pandig muziekgeluidsniveau (LAeq, muziek) hoger dan 70 dB(A))	B2	x		
			Klimcentrum	B1		x	x
			Kleinschalige recreatie (zoals o.a. schommels in Amsterdam-toren)	A/B1		x	x
9272.1	92009		Amusementshallen				
			Amusementscentrum, amusementshal	B2	x		
			Indoor speeltuin	B2	x		
			Snooker-centrum	B1		x	x
			Lasergame centrum	B1		x	x
			Skate-skeelercentrum	B2	x		
93	96		Overige dienstverlening				
			Skybar, Uitkijkpunt, restaurant op hoogte (incl uitkijkpunt), Schommelterrassen zoals Amsterdam-toren	A		x	x
bron: Bedrijven en milieuzonering, editie 2009							

DGMR Bouw B.V.