

Notitie

Referentienummer

Kenmerk
349218

Betreft

Notitie Bedrijven en milieuzonering locatie Amrath hotel Croeselaan te Utrecht

1 Inleiding

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin wonen en werken op een goede manier samengaan zonder dat men van elkaar last ondervindt in de vorm van milieuhinder of beperkingen in de bedrijfsvoering. Dit wil de gemeente bereiken door voldoende mate van afstand te houden tussen gevoelige functies en milieubelastende activiteiten (het toepassen van milieuzonering).

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Utrecht de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' zijn twee Voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'. De gemeente Utrecht hanteert voor het gebied rond het Jaarbeursplein en Croeselaan de Staat van Bedrijven 'functiemenging' (SvB 'functiemenging'). Daarom is deze lijst ook in deze beoordeling toegepast. Deze SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

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

Categorie-indeling

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 gemeente Utrecht hanteert zodoende vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid die onderstaand uiteen zijn gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten 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.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast 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 toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten vermeld onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

2 Plansituatie

De omgeving van het project bestaat uit een diversiteit aan functies, waaronder kantoren, theater en horeca en de Jaarbeurs met evenementenhallen. Ook zijn iets verder naar het zuiden aan de Croeselaan woningen gelegen. Er is zodoende sprake van een 'gebied met functiemenging'. Dit gegeven sluit goed aan bij het uitgangspunt van het aangrenzende bestemmingsplan 'Actualisering stationsomgeving' (2014), waar voor de toegestane activiteiten in het plangebied de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' is toegepast. Zodoende is voor de beoordeling uitgegaan van de SvB 'functiemenging' met de categorie indeling van A, B1, B2 en C.



Afbeelding 1: luchtfoto omgeving projectlocatie (bron: bagviewer.kadaster.nl)

De ontwikkeling betreft een hotel met bovengelegen woningen aan het Jaarbeursplein in Utrecht en bestaat uit:

- 12.000 - 15.800 m² bvo hotelfunctie, bestaande uit circa 220 - 240 kamers, inclusief de invulling van de plint van twee verdiepingen met bijbehorende hotelshops en horeca & leisure voor verhuur aan derden.
- 20.000 - 24.150 m² bvo woonruimte, circa 340 woningen.
- Parkeergarage van maximaal 300 parkeerplaatsen (naar verwachting tussen de 200 en 300 plaatsen, inclusief inpandige expeditie).

Hieronder is eerst ingegaan op de inpasbaarheid van de hotelfunctie in de omgeving ten opzichte van bestaande milieugevoelige functies. Vervolgens is de inpasbaarheid van de nieuwe woningen in beeld gebracht.

2.1 *Inpasbaarheid hotel met horeca en leisure*

Een hotel met leisure functies wordt in de SvB 'functiemenging' gezien als een functie van categorie A. Deze functie kan direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies plaatsvinden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit milieuwetgeving en het Bouwbesluit toereikend zijn om te komen tot een acceptabel woon- en leefklimaat

2.2 *Inpasbaarheid woningen*

Voor de inpasbaarheid van de woningen is gekeken welke milieubelastende functies rondom de projectlocatie aanwezig zijn en wat de mogelijkheden uit het bestemmingsplan zijn. In tabel 1 zijn de aanwezige milieubelastende functies weergegeven, met aangegeven onder welke categorie de functie valt en op welke afstand tot de projectlocatie de functie is gelegen. De locatie is gelegen buiten de geluidzone van het nabijgelegen spoor en beïnvloedingsgebied van geluid vanaf emplacement Cartesiusdriehoek.

adres	functie	SBI-code	categorie	afstand tot project
Croeselaan 1	kantoor	64, 65, 66	A	ca. 90 m
Croeselaan 4-8	theater, horeca	9004	C	ca. 90 m
Croeselaan 15	kantoor	64, 65, 66	A	ca. 10 m
Veemarktplein 40 (Jaarbeurs)	bijeenkomstfunctie, evenementenhallen	9004	C	ca. 10 m
Mineurslaan 500	kantoor	64, 65, 66	A	ca. 60 m

Tabel 1: Aanwezige milieubelastende functies rondom de projectlocatie

De aanwezige functies in de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen van allen zware milieubelastende functies. Kantoren worden gezien als functies die vallen onder categorie A en kunnen direct naast een woonfunctie plaatsvinden. De functies onder categorie C vallen hieronder vanwege de verkeersaantrekkende werking en de geluidhinder (Jaarbeurs en Beatrixtheater). Het gaat er om dat de functies bouwkundig afgescheiden worden van woningen. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Daar is hier sprake van.

De Jaarbeurs is voor het project de meest belastende functie in het gebied, vanwege het geluid afkomstig van de inrichting. Gekeken vanuit de representatieve bedrijfssituatie van een evenementenhal/bijeenkomstfunctie is de inpasning van woningen vanuit milieuzonering acceptabel.

De beoordeling van milieuzonering heeft geen betrekking op eventuele muziekevenementen die in en rondom de Jaarbeurs plaatsvinden. Daar is de systematiek van milieuzonering niet voor geschikt. Gelet op de grote omvang van de Jaarbeurs en de zeer korte afstand is het aan te raden om akoestisch onderzoek te doen naar de werkelijke geluibelasting vanwege de Jaarbeurs.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering", gelden ook criteria uit specifieke milieuwetgeving. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder of veiligheidsregelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van de gewenste ontwikkelingen in het kader van het bestemmingsplan. Ook dient voor de omgevingsvergunning voor bouwen onderzoek plaats te vinden naar de geluidwering van de gevels (op basis van Bouwbesluit).

3 Conclusie

Er is vanuit de milieuzonering geen belemmering voor het mogelijk maken van het project bekeken vanuit de representatieve bedrijfssituaties van bestaande omliggende functies. De representatieve bedrijfssituatie van de Jaarbeurs vraagt echter om nadere beoordeling van geluid vanwege de grote omvang en de korte afstand tot het project. Ook heeft deze beoordeling van milieuzonering geen betrekking op eventuele muziekevenementen die in en rondom de Jaarbeurs plaatsvinden. Daar is de systematiek van milieuzonering niet voor geschikt. Voor de nadere beoordeling van geluidhinder op de nieuwe woningen is voor het project akoestisch onderzoek nodig.

Verantwoording

Projectnummer : 349218
Referentienummer :
Revisie : 4
Datum : 7 oktober 2016

Auteur(s) : Teun Deuling
E-mail adres : Teun.deuling@sweco.nl
Gecontroleerd door : Fiona Sinoo
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd door : P. Verhaagen
Paraaf goedgekeurd : 

