

Memo

memonummer 20210323-463345
datum 23 maart 2021
aan [REDACTED] Stichting Mitros
[REDACTED] Stichting Mitros
van [REDACTED] Antea Group
kopie [REDACTED] Antea Group
[REDACTED] Antea Group
project Mitros Utrecht Lomanlaan advieswerkzaamheden
projectnr. 0463345.100
betreft Bedrijven en milieuzonering

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om op de locatie Lomanlaan 103-105 in Utrecht 215 nieuwe huurappartementen te realiseren. De voormalige kantoorgebouwen 'De Zusters' (waar nu ook kamerbewoning en een kinderdagverblijf in zit) maken plaats voor twee woontorens waarbij eveneens een horecafunctie is voorzien in de plint (het kinderdagverblijf keert niet terug in de nieuwbouw).

In het kader van de ruimtelijke procedure dient onder andere het aspect bedrijven en milieuzonering te worden beschouwd. In deze memo is dit aspect verder uitgewerkt.

2 Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat (toekomstige) bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient aangetoond te worden dat (bestaande) bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzone genoemd. Om te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten kan gebruik gemaakt worden van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009.

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Het is geen wet, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

De VNG-brochure bevat specifieke regelingen voor "gemengde gebieden" en "gebieden met functiemenging". Dit zijn gebieden waar bewust verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) met elkaar worden gemengd, zoals (winkel)centra. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

Functiemenging

Bij milieuzonering wordt ten opzichte van de omgevingstypen rustige woongebied en gemengd gebied uitgegaan van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden, ook wel aangeduid als gebieden met functiemenging – kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

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

Wanneer er sprake is van functiemenging zijn de richtafstanden uit de VNG-publicatie voor bedrijfsactiviteiten die voldaan aan bepaalde voorwaarden niet van toepassing. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) zijn in dit kader handreikingen opgenomen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in gebieden met functiemenging. In bijlage 4 van de VNG-publicatie is een specifieke Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. In deze lijst zijn bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd in A, B en C bedrijven:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in 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 vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

3 Analyse milieuzonering

3.1 Gebiedstype

Het plangebied bevindt zich in de buurt Transwijk in Utrecht Zuidwest. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden met een matige tot sterke functiemenging tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gelet op de (directe) omgeving rondom het plangebied Lomanlaan 103-105 geldt voor deze locatie deze classificatie niet en wordt het omgevingstype 'rustige woonwijk' gehanteerd.

3.2 Toepassing milieuzonering

Omgeving

Rondom het plangebied bevinden zich enkele functies die bedrijvigheid mogelijk maken:

- Ten oosten van het plangebied is op de bestemming 'Maatschappelijk' een school aanwezig (Lanslaan 10);
- Ten oosten van het plangebied zijn op de bestemming 'Bedrijf' bedrijfsruimte aanwezig (Europalaan 33-45).

De school heeft op basis van de VNG-brochure een indicatieve hinderafstand van 30 meter (milieucategorie 2). De afstand tussen het plangebied en de school bedraagt meer dan 100 meter, hiermee zijn geen knelpunten te verwachten. Ten opzichte van de bedrijvigheid aan de Europalaan bedraagt de afstand meer dan 200 meter. Op deze locatie bevinden zich meerdere kleinschalige bedrijven van maximaal categorie 3.1 (met een bijbehorende indicatieve hinderafstand van 100 meter). Daarnaast is in de vigerende beheersverordening geregeld dat bestaande gronden en bouwwerken alleen mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik. Er kan zich hier dan ook geen bedrijf vestigen die een hogere milieucategorie heeft dan de reeds gevestigde bedrijven. Daarom wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de omliggende bedrijvigheid sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in twee woongebouwen met appartementen en maximaal 250 m² horeca in de plint.

Horeca (zoals hotels, restaurants en cafés) valt op basis van de lijst functiemenging binnen categorie A. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Voor het terras geldt dat stemgeluid niet wordt betrokken bij het bepalen van het geluidsniveau, zolang het terras onverwarmd en onoverdekt wordt ingericht (Activiteitenbesluit, artikel 2.18). Als er wel sprake is van overdekking en/of verwarming kan met een maatwerkvoorschrift bepaald worden onder welke voorwaarden (technische voorzieningen en/of gedragsregels) aan de geldende geluidsnormen voldaan kan worden.

Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging worden gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor de omgeving zorgt deze horecafunctie eveneens niet voor knelpunten ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

4 Conclusies

In deze memo is het aspect bedrijven en milieuzonering beschouwd in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling van de realisatie van twee appartementengebouwen aan de Lomanlaan 103-105 in Utrecht.

Binnen de maximale indicatieve hinderafstanden van nabijgelegen functies wordt geen woningbouw geprojecteerd. De te realiseren horeca binnen het plangebied vormt eveneens geen belemmering voor de te realiseren appartementen en de woningen in de omgeving van het plangebied. Vanuit de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt daarmee een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd. Er bestaat daarbij geen aanleiding om dit aspect nader te onderzoeken. Dit geldt zowel vanuit het plangebied als vanuit de omgeving.