

Notitie

betreft: Woningbouw Van Heukelomlaan te Utrecht
Bedrijven en milieuzonering
datum: 18 februari 2025
referentie: KvdN/IKa/DvdH/O 16805-6-NO-004
van: [REDACTED]

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om ter plaatse van de Van Heukelomlaan te Utrecht nieuwbouw te realiseren. Voorafgaand aan deze ontwikkeling zal de bestaande bebouwing op deze locatie worden gesloopt. De ambitie bestaat om op deze locatie circa 190 duurzame appartementen te realiseren.

Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen' dat door de gemeente Utrecht op 18 januari 2024 is vastgesteld, vormt onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, en is van toepassing ter plaatse van het plangebied. Dit bestemmingsplan voorziet niet in de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een planologische procedure worden doorlopen. Hiertoe dient gemotiveerd te worden dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van woningen. Hierbij moet rekening worden gehouden dat de woningen op een passende afstand ten opzichte van omliggende bedrijfsactiviteiten worden gesitueerd. Bedrijven kunnen een impact hebben op hun omgeving. Hierbij is het van belang dat enerzijds de belangen van de bedrijven niet geschaad worden en anderzijds wordt gestreefd naar een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. In deze notitie zal dit aspect nader worden toegelicht.

2 De beoogde ontwikkeling

Het voornemen bestaat om een aantal percelen aan de Van Heukelomlaan, Berlagestraat en Burgemeester Norbruislaan te Utrecht te herontwikkelen. Thans zijn op deze locatie verouderde portiekwoningen, een bedrijfsruimte en garageboxen gesitueerd. De huidige bebouwing zal worden gesloopt, waarna hier nieuwbouw zal worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling behelst de bouw van circa 190 woningen. Op 15 februari 2022 is het intentiedocument voor de beoogde ontwikkeling door het college van burgemeester en wethouders van gemeente Utrecht vastgesteld. Alsmede is de bouwenvelop voor de beoogde ontwikkeling op 26 april 2024 vastgesteld.

In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

f2.1 Ligging plangebied (bron: luchtfoto Google Earth)



3 Wettelijk Kader

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden de bedrijfsactiviteiten van bedrijven ingedeeld in bepaalde milieucategorieën. Deze handreiking beveelt per standaard bedrijfstype een afstand aan tot woningen of andere 'gevoelige' functies. De afstand hangt onder meer af van de aard van de omgeving: een rustige woonwijk verdient een hoger beschermingsniveau dan een gebied waar al enige hinder kan optreden ten gevolge van bedrijven of infrastructuur (gemengd gebied).

Indicatieve richtafstanden (voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar) voor woningen in de twee te onderscheiden 'omgevingen' bij verschillende bedrijfstypes (ingedeeld in milieucategorieën) zijn weergegeven in tabel 3.1.

t3.1 *Indicatieve afstand in meters tot omgevingstype (bron: VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering')*

Categorie	Rustige woonwijk en rustig buitengebied	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000

Volgens de voornoemde VNG-publicatie is de definitie van het omgevingstype gemengd gebied als volgt: 'Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.' Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Ter plaatse van het plangebied en diens omgeving is overwegend sprake van woonbebouwing. Nabij de beoogde woningen bevinden zich wel enige overige functies, zoals bedrijvigheid, maatschappelijke functies en religieuze functies. Deze functies zorgen echter niet tot een classificatie als gemengd gebied. Wel kan de bebouwing die direct langs de Burgemeester Norbuislaan is gelegen beschouwd worden als gemengd gebied. De overige bebouwing bevindt zich in een rustige woonwijk.

De in tabel 3.1 weergegeven afstanden betreffen de afstanden tussen de perceelgrens van de activiteiten (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de (geluid)gevoelige bestemming (in casu woningen). De afstanden zijn volgens de VNG-brochure algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie.

Handreiking Activiteiten en milieuzonering

Opgemerkt wordt dat de VNG heeft besloten dat de VNG-publicatie uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij de Omgevingswet die per 1 januari 2024 is ingevoerd en waarbij het ruimtelijke spoor en het milieuspoor zijn geïntegreerd.

Om die reden heeft de VNG de Handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' (editie 2024) opgesteld. Deze handreiking gaat uit van een begrenzing van de gebruiksruimte van activiteiten met betrekking tot geluid en geur en volgt daarbij de instructieregels uit het Bkl. De werkelijke milieubelasting van een activiteit is dan bepalend of deze op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand per type activiteit.

De in de handreiking gehanteerde systematiek leent zich met name voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen waar veel bedrijvigheid is. Binnen een gemengd gebied of rustige woonwijk waar meer sprake is van functiemenging wordt de gebruiksruimte van de activiteiten al snel beperkt door de omgeving en bieden standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (vertaald vanuit de instructieregels van het Bkl) voldoende mogelijkheden voor een evenwichtige toedeling van onderlinge functies aan locaties.

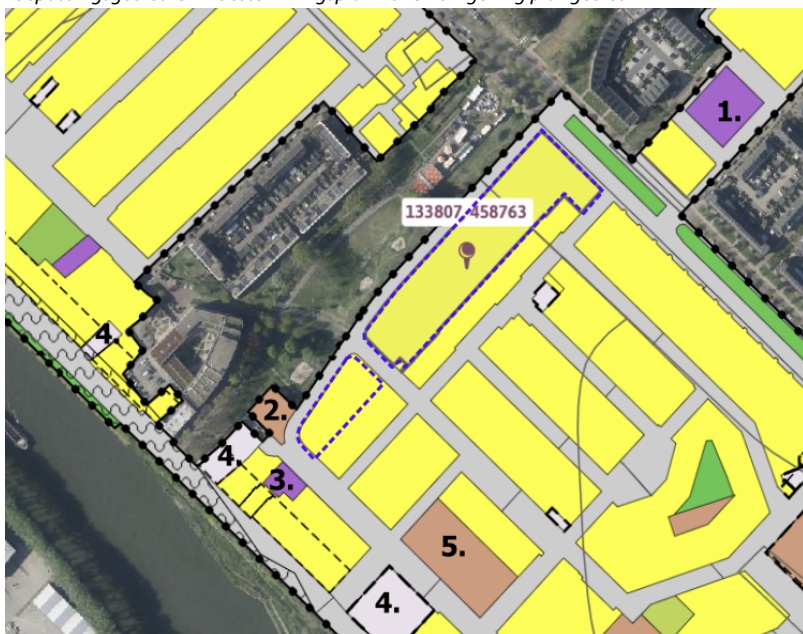
In voorliggende situatie waar sprake is van een gebied zonder veel bedrijvigheid wordt daarom vooralsnog aangesloten op de voormalige systematiek met gebruik van richtafstanden. Deze kan immers – zonder nader onderzoek uit te voeren naar de daadwerkelijke milieu-impact - toegepast worden om een indicatie te geven van de inpasbaarheid in de omgeving. Daarnaast is dit de systematiek die ook in het van toepassing zijnde bestemmingsplan is aangehouden. Indien uit voorliggend onderzoek, onafhankelijk van het feit of aan richtafstanden wordt voldaan, blijkt dat bedrijvigheid in de omgeving van de beoogde ontwikkeling om een nadere beschouwing vraagt, komt de werkelijke milieubelasting aan bod.

4 Beoordeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige functies. In de omgeving van de beoogde ontwikkeling zijn de bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd. Aan de hand hiervan kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de omgeving is hierbij in eerste aanleg beoordeeld op basis van de maximaal planologische mogelijkheden conform het omgevingsplan gemeente Utrecht en de bestemmingsplannen en beheersverordeningen welke onderdeel zijn van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de richtafstanden uit de publicatie *richtafstanden* betreffen en geen harde afstandseisen zijn. Indien wordt voldaan aan deze afstanden biedt dit nog geen garantie op het voorkomen van hinder. Vervolgens komt, indien benodigd, daarom eveneens een beoordeling op basis van de feitelijke situatie aan bod.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies toegestaan waaronder religieuze functies, maatschappelijke functies en overige bedrijvigheid. Het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Zuilen' (wat deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van gemeente Utrecht) staat diverse functies toe in de omgeving van het plangebied. In figuur 4.1 wordt het gebied waar het bestemmingsplan van toepassing is uitgelicht.

f4.1 Toepassingsgebied Chw bestemmingsplan Zuilen omgeving plangebied



In de omgeving van het plangebied is in hoofdzaak sprake van woningen. Er bevinden zich echter ook enkele overige functies in de omgeving. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een perceel die de bestemming 'Bedrijf – Bedrijf tot en met B1' kent (1. in figuur 4.1). Deze gronden zijn bedoeld voor bedrijven die op de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de woonomgeving staan en die zijn ingedeeld in categorie A of B1. Dit sluit aan op de systematiek die volgens de VNG-publicatie geldt voor 'functiemengingsgebieden'. Dit zijn bijvoorbeeld stadscentra, dorpscentra of winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen, of in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid liggen tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. Vanwege de kenmerken van dit type gebied wordt niet gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen, maar met een categorisering van bedrijfsactiviteiten tussen A, B (1 en 2) en C, waarvoor specifieke (kwalitatieve) criteria voor de toelaatbaarheid van functies gelden. Voor de beoordeling van de inpasbaarheid van de beoogde gemengde functies, welke naar verwachting overwegend kleinschalige bedrijvigheid betreffen, binnen het plangebied kan daarom worden aangesloten op deze categorisering.

De betekenis van deze categorieën kan als volgt worden omschreven:

- Categorie A. Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij over het algemeen toereikend.
- 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. Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar 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.

Ter plaatse van het betreffende perceel die is toegewezen voor maximaal bedrijvigheid uit categorie B1 is thans bedrijvencentrum Vechtenstein gesitueerd. Door de regels van het bestemmingsplan, waaruit volgt dat deze bedrijvigheid weinig milieubelastend dient te zijn en aanpandig aan woningen kan worden gesitueerd, wordt geborgd dat sprake is van een passende situatie. Bovendien behoort een dergelijk centrum, waar met name kantooractiviteiten plaatsvinden, volgens de generieke systematiek conform de VNG-publicatie tot milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk en van 0 meter in gemengd gebied. Dit centrum bevindt zich reeds te midden van woningen en zal in de nabije toekomst naar verwachting worden vervangen door woningen. Hiermee vormt dit centrum geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Op zeer korte afstand van het plangebied bevindt zich aan de Berlagestraat 400 een moskee (2. in figuur 4.1). Kerkgebouwen en dergelijke behoren tot milieucategorie 2. In een rustige woonwijk geldt voor dergelijke bedrijvigheid een richtafstand van 30 meter en voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter. Daarbij is geluid het maatgevende omgevingsaspect. De beoogde woningen bevinden zich op een afstand van circa 15 meter van de moskee. In de huidige situatie bevinden er zich reeds woningen, te weten de huidige woningen ter plaatse van het plangebied, op een zelfde afstand tot de moskee. In de huidige situatie is – voor zover bekend – geen sprake van geluidhinder. Bovendien zal de geluidwering van de nieuwe woningen naar alle verwachting beter zijn dan van de huidige verouderde woningen. Hiermee wordt geen geluidoverlast in de woningen verwacht. Hiermee wordt de beoogde woningbouw eveneens aanvaardbaar geacht. De vrijdagmiddag is overigens voor de moskee een piekmoment wat de bezetting betreft. Dit is een moment waarop men niet slaapt. Dit zal dan naar verwachting ook niet tot een onacceptabele situatie leiden.

Langs de Amsterdamsestraatweg en Berlagelaan is daarnaast diverse bedrijvigheid gesitueerd (3. en 4. in figuur 4.1). Conform het bestemmingsplan zijn deze activiteiten deels bestemd als 'Bedrijf – Bedrijf tot en met B1' (nr. 3) en deels als 'Werken in de wijk' (nr. 4). Gebouwen met de functie 'Werken in de wijk' zijn bedoeld voor gebouwen waarin op de begane grond ruimte is voor activiteiten die passen bij functiemenging in de wijk en op de verdiepingen voor woningen, met de daarbij horende voorzieningen. Dit zal hiermee geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Direct rondom en in sommige gevallen zelfs grenzend aan, deze bedrijvigheid bevinden zich in de huidige situatie reeds woningen.

Voor de bedrijvigheid aan de Berlagestraat (nr. 3) worden de beoogde woningen echter wel de meest dichtstbijzijnde woningen die aan deze zijde van de bedrijfspanden zijn gesitueerd. Ter plaatse van de Berlagestraat zijn op korte afstand van het plangebied een garagebedrijf en een reclamebedrijf gelegen. Aangezien voor deze bedrijvigheid, net zoals voor de bedrijvigheid in het bedrijvencentrum Vechtenstein, geldt dat de bedrijvigheid maximaal tot categorie B1 (volgende de systematiek voor functiemengingsgebieden) behoort. Hiermee wordt geborgd dat deze bedrijvigheid weinig milieubelastend is en aanpandig aan woningen kan worden gesitueerd, en er sprake is van een passende situatie.

Handel in auto's (inclusief reparatie- en servicebedrijven) behoort bovendien volgens de generieke VNG-richtafstanden tot milieucategorie 2. Een reclamebedrijf¹ behoort naar verwachting eveneens tot maximaal milieucategorie 2. Voor deze bedrijvigheid geldt aldus een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en van 10 meter in gemengd gebied. De gevels van de beoogde woningen bevinden zich op minimaal 20 meter afstand van deze bedrijvigheid. Opgemerkt wordt dat direct grenzend aan deze panden reeds woonfuncties zijn gesitueerd. De beoogde nieuwe woningen zullen voor deze bedrijvigheid niet de meest nabijgelegen woningen zijn. De activiteiten die hier plaatsvinden worden daarmee reeds beperkt door deze woningen. Naar verwachting is ook ter plaatse van de beoogde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn in de huidige situatie reeds woningen gesitueerd ter plaatse van het plangebied. Hiermee wordt de beoogde nieuwbouw eveneens aanvaardbaar geacht.

1 Hiervoor is in de VNG-publicatie geen aparte bedrijfscategorie opgenomen. Qua aard en invloed op de omgeving is een reclamebedrijf vergelijkbaar aan bedrijvigheid behorend tot milieucategorie 2.

Conform het bestemmingsplan 'Heukelomlob, Zuilen' zijn op korte afstand van het plangebied maatschappelijke functies toegestaan (zie figuur 4.2). Aldaar zijn voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren toegestaan. Dergelijke bedrijvigheid behoort maximaal tot milieucategorie 2. Voor deze bedrijvigheid geldt aldus een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk en van 10 meter in gemengd gebied. Aangezien het plangebied op circa 65 meter afstand is gelegen is hiermee sprake van een aanvaardbare situatie.

f4.2 Ligging maatschappelijke functies conform bestemmingsplan 'Heukelomlob, Zuilen'



Daarnaast is aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal het industrieterrein 'Lage Weide' gesitueerd. Dit betreft een geluidgezoneerd industrieterrein. In figuur 4.3 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van het industrieterrein en diens geluidzone, weergegeven. De beoogde ontwikkeling is in de geluidzone van dit industrieterrein gelegen. De inpasbaarheid ten opzichte van het aspect geluid wordt in een separate rapportage, welke zich toespitst op de geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder, beschouwd. Voor de overige relevante omgevingsaspecten kan echter alsnog worden aangesloten op de systematiek van de VNG-publicatie.

f4.3 Ligging nabij 'Lage Weide'



Het vigerende bestemmingsplan 'Lage Weide' staat binnen het industrieterrein bedrijvigheid toe tot maximaal milieucategorie 5.2. Direct aan de overzijde van het kanaal wordt bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 4.1 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter in een rustige woonwijk en van 50 meter in gemengd gebied. Deze bedrijvigheid is op een afstand van 200 meter gelegen van het plangebied en is hiermee op een passende afstand gesitueerd. Bovendien is bij bestemmingsplan Lage Weide invulling gegeven aan inwaartse zonering. Er is geen sprake van bedrijvigheid op het industrieterrein met een hogere milieucategorie waarvan het plangebied wel binnen de van toepassing zijnde richtafstand is gelegen.

Voorts wordt opgemerkt dat het plangebied zich wel binnen de cumulatieve geurcontour van het industrieterrein Lage Weide bevindt. In het bestemmingsplan Lage Weide heeft de gemeente Utrecht beleid vastgesteld voor de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting vanwege bedrijven op Lage Weide. Dit beleid is vastgelegd in de "Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide". De geurbelasting van alle bedrijven gezamenlijk is vastgelegd in een cumulatieve geurcontour. Het plangebied bevindt zich gedeeltelijk binnen deze contour. Derhalve is de geursituatie ter plaatse van het plangebied door Witteveen + Bos in 2024 nader onderzocht. Hieruit volgt dat de bedrijvigheid in en om het plangebied niet tot onevenredige hinder zal leiden en dat omgekeerd de milieugevoelige functies geen belemmering zullen zijn voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten.

5 Conclusie

De beoogde woningen bevinden zich op een passende afstand tot bedrijvigheid. De omliggende bedrijven worden, mede gezien de huidige situering tussen woningen, naar alle verwachting niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast is naar verwachting sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.



Zoetermeer,

Deze notitie bevat 9 pagina's.