

MEMO

Onderwerp	Geuraspecten woningbouw herontwikkeling Van Heukelomlaan Utrecht
Project	Planvorming Van Heukelomlaan
Opdrachtgever	Woonin
Projectcode	142862
Datum	9 december 2024
Auteur(s)	

Inleiding

Woonin is voornemens de bestaande vier woonblokken (met portiekwoningen) aan de Van Heukelomlaan, Berlagestraat en de Burgemeester Norbruislaan te slopen en hiervoor vier nieuwe woonblokken (met voornamelijk 2- en 3-kamer appartementen) terug te bouwen (zie afbeelding 1). Voor het wijzigen van het omgevingsplan zijn ruimtelijke omgevingsonderzoeken nodig. Eén van de thema's is geur vanwege het nabijgelegen industriegebied Lage Weide aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. Andere activiteiten die relevante geurhinder zouden kunnen veroorzaken zijn rond het plangebied niet aanwezig.

In deze memo wordt in het bovengenoemde kader ingegaan op de geursituatie in het licht van een goed woon- en leefkwaliteit voor de nieuw te bouwen woningen.

Afbeelding 1 Plangebied herontwikkeling Van Heukelomlaan-Berlagestraat



Kader en situatie

De woningen van de herontwikkeling bevinden zich in het gebied waarvoor bestemmingsplan Zuilen¹ (als tijdelijk deel van het omgevingsplan) is vastgesteld. In dit plan zijn geen bijzonderheden op het gebied van geur beschreven. **Geconcludeerd is in het plan dat de bedrijvigheid in en om het plangebied, waaronder met name Lage Weide, niet tot onevenredige hinder zal leiden en dat omgekeerd de milieugevoelige functies geen belemmering zullen zijn voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten.**

¹ Chw bestemmingsplan Zuilen. Gemeente Utrecht, vastgesteld 18-01-2024.

Afbeelding 3 Bestaande woningbouw binnen de geurcontour (rood: bestaand woonblok/herontwikkeling; groen: bestaand¹).



Conclusie

In lijn met de geurbeoordeling van het gebied volgens het bestemmingsplan Zuilen wordt geconcludeerd dat het redelijk is om de herontwikkeling van het bestaande woonblok aan de Berlagestraat dat net binnen de geurcontour ligt, te beoordelen als een goede woon- en leefkwaliteit wat betreft geur. Dit ook omdat in de nabijheid al meerdere woningen binnen de geurcontour liggen, met een deel daarvan bovendien op kortere afstand tot het industriegebied, en er vanuit dit gebied geen aanwijzingen zijn dat er geurhinder wordt ondervonden. Verder speelt mee dat de mogelijke toename van het aantal bewoners relatief zeer beperkt is.

Beoordeling gevolgen voor Lage Weide

De herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven op het industrieterrein Lage Weide omdat deze dienen te voldoen aan de geldende cumulatieve geurcontour. De herontwikkeling leidt bovendien niet tot woningen die binnen die contour dichterbij zouden komen.

¹ Naast de Berlagestraat zijn dat woningen aan de Professor Wattjesstraat en Jacob van Campenstraat, en verder weg aan de Muyskenweg en het gebied ten zuiden daarvan.