

Notitie

HaskoningDHV Nederland B.V.
Transport & Planning

Aan: BPD Projectontwikkeling B.V. ; [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Datum: 22 februari 2021

Kopie: [REDACTED]

Ons kenmerk: BF6769T&P_NT_D001

Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: Notitie analyse Bedrijven en milieuzonering Oudenoord 330-370

Inleiding

Voor het perceel Oudenoord 330 – 370, inclusief het aangelegen parkeerterrein, bestaat een herontwikkelingsinitiatief van gebiedsontwikkelaar BPD Ontwikkeling B.V. (BPD). BPD beoogt een duurzame ontwikkeling met een transformatie van Oudenoord 330 – 370. Momenteel worden de panden tijdelijk in beheer gegeven aan Leegstandoplossers Utrecht (LOU) en de Locatiecentrale. LOU is een organisatie die leegstaande gebouwen tijdelijk op een creatieve manier invult. Bijvoorbeeld met startende ondernemers, ateliers of een plek voor de buurt. Voordat de panden in bezit kwamen bij BPD waren deze in gebruik door de Hogeschool van Utrecht als administratie- en tentamenlocatie.



Abbeelding 1: Situatieschets waarbij projectlocatie Oudenoord 330-370 met rode omlijning is aangeduid. (bron: maps.google.com)

De projectlocatie wordt een dynamische plek om kennis uit te wisselen en ruimte te bieden voor wonen, werken en ontmoeting met oog voor kwaliteit. Het totale project omvat een programma met een mix van wonen en hospitality, waardoor het gebouw ook een toegevoegde waarde krijgt voor de omgeving. Het gedeelte van Oudenoord 330 wordt de centrale ontmoetingsplek met een publieke horeca gelegenheid en een experience hotel. Het woonprogramma omvat tussen de 90-120 eenheden.

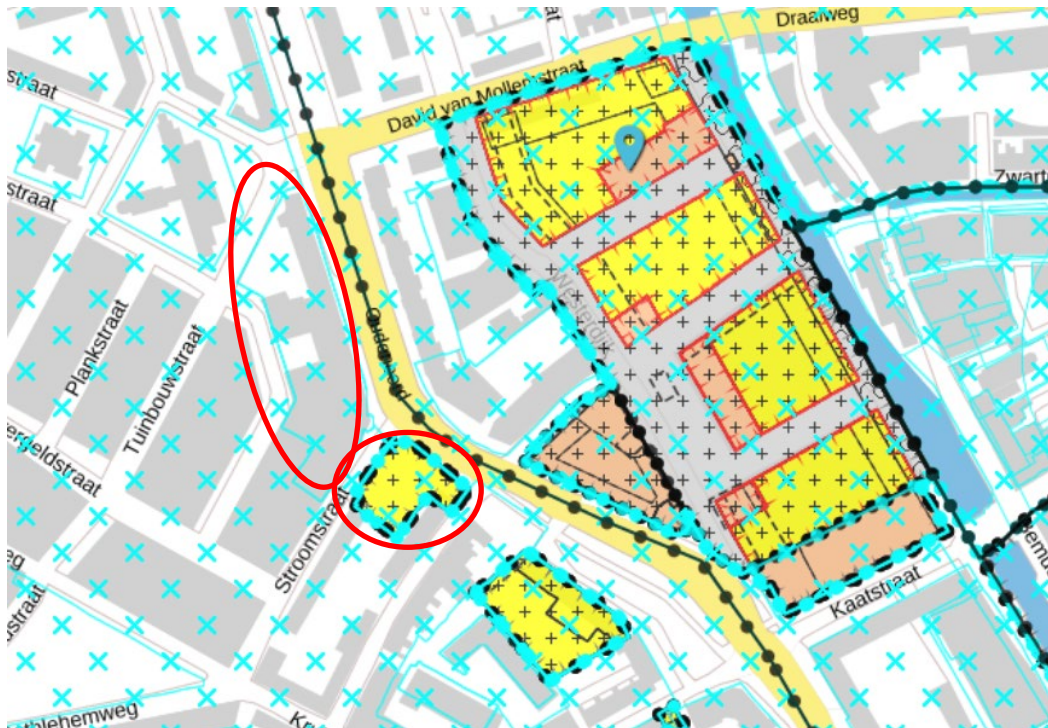
Voor het plangebied is de Beheersverordening 'Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o.' van kracht (geconsolideerd 30 november 2017). Deze beheersverordening vervangt voorheen geldende bestemmingsplannen. Met een beheersverordening kan bestaand gebruik worden voortgezet en mogen bestaande bouwwerken vervangen worden door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

In afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding van de beheersverordening weergegeven. Ten oosten van het projectgebied geldt een ander ruimtelijk plan, namelijk bestemmingsplan 'Zijdebalen' (onherroepelijk 2010). Binnen de onderste omlijning in afbeelding 2, geldt bestemmingplan 'Actualisering diverse gebieden' (onherroepelijk 2013). De verbeeldingen van deze bestemmingsplannen zijn weergegeven in afbeelding 3.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. De woningen zijn milieugevoelige objecten. Voorkomen moet worden dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de woonomgeving, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van woningen in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en stofhinder van het bedrijf op de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan. Voor de herontwikkeling van Oudenoord 330-340 zijn bedrijven in de directe omgeving onderzocht op de aanwezigheid van milieucirkels. De resultaten van deze quickscan zijn weergegeven in deze notitie.



Afbeelding 2: Verbeelding van beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o'. De projectlocatie is bij benadering aangeduid met een rode omlijning. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 3: Verbeeldingen bestemmingsplan 'Zijdebalen' en bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden'. De ligging van de projectlocatie is rood omlijnd weergegeven. Ter plaatse van de onderste rode omlijning geldt bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beoordelingskader

Voor een beoordeling van de milieuzonering van een nieuw initiatief zijn er meerdere beoordelingskaders voorhanden. In dit geval is het logisch om (in beginsel) van het kader uit te gaan dat is gehanteerd in de ter plaatse geldende beheersverordening. Het betreffende kader gaat uit van de bekende publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG, waarbij Utrecht de lijst van functiemenging heeft toegepast. De gemeente combineert deze systematiek met een inventarisatie van ter plaatse aanwezige bedrijven en enkele specifieke planregels. Hierna wordt dit verder uitgelegd.

Basisanalyse

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie editie 2009) koppelt soorten bedrijven aan richtafstanden met betrekking tot aan te houden afstanden tussen bedrijven en milieugevoelige objecten. Met betrekking tot deze richtafstandenlijst gaat Oudenoord 330-370 verschillende categorieën herbergen. In de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o' wordt er vermeld dat er gebruik wordt gemaakt van de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'. Het gebied kan worden beschouwd als 'gemengd gebied'. Er zijn zowel woningen, bedrijven als maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

In tabel 1 is een overzicht te zien van de verschillende functies die behoren bij het plan en de categorie waartoe zij behoren volgens de 'Voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten functiemenging'. Alle geplande activiteiten vallen binnen categorie A.

Tabel 1: overzicht te realiseren functies en omschrijving, m.b.t. bijbehorende categorie

Omschrijving	Categorie
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
Café's, bars	A

De VNG heeft voor categorie A bedrijven de volgende definitie: *“Categorie A bedrijven herbergen 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 eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn (VNG 2009).”*

Omdat de voorgenomen wijzigingen van de bestemming allemaal binnen categorie A vallen mag dit gecombineerd worden met woningbouw of andere gevoelige functies. Het plangebied valt niet binnen een rustig woongebied. Het hotel, restaurant en de bar mag daarom direct naast of beneden woningen of andere geluidsgevoelige functies gesitueerd worden. Ook voor bestaande woningen die nu naast Oudenoord 330-370 zijn gesitueerd mogen de nieuwe bestemmingen volgens de VNG-brochure gerealiseerd worden.

De combinatie van in tabel 1 genoemde bedrijfsactiviteiten kunnen dus gerealiseerd worden in combinatie met de realisatie van woningen en in de nabijheid van bestaande woningen.

Analyse van omgeving

Bedrijven

In de beheersverordening is onder bijlage 1 een lijst van bedrijven functiemenging opgenomen.

In tabel 2 zijn de nabijgelegen bedrijven met absolute afstand tot de projectlocatie weergegeven. De adressen die in tabel 2 zijn opgenomen liggen binnen een straal van 300 meter rond de projectlocatie. Deze straal is gekozen omdat de projectlocatie binnen een gemengd gebied ligt en dan volstaat (in beginsel) een inventarisatie van bedrijven binnen die straal.

In de lijst van 'bedrijven - functiemenging' worden er geen richtafstanden gehanteerd. In plaats daarvan zijn bedrijven gecategoriseerd in categorie A, B1, B2 en C. Categorie C bedrijven zijn echter binnen een gemengd woon-werk gebied niet toegestaan bij deze beheersverordening. De definitie van categorie A is reeds benoemd. Categorie B1 en B2 worden als volgt gedefinieerd:

- **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.*

Tabel 2: bedrijfsbestemmingen in de omgeving van Oudenoord 330-370 en bijbehorende Categorieën.

Adres	Absolute afstand in meters	Omschrijving bestemming	Categorie bedrijf
Otterstraat 103	66	Industrie overig	B1
Kerkweg 45	205	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	B1
Otterstraat 35	232	Industrie overig	B1
Lauwerecht 24	235	Grafische reproductie en zetten	B1
Herenweg 17	240	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	B2
Zeedijk 12	250	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
Beverstraat 65	264	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B1
Hogenoord 19	267	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B1
Lauwerecht 62 A	272	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
Willem Dreeslaan 14	295	Rijschool (personenautoverhuur)	B2
Lauwerecht 58	297	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

De bedrijven in tabel 2 vallen in categorie A, B1 of B2. Categorie A en B1 bedrijven zijn toegestaan direct onder of naast gevoelige bestemmingen. Deze zijn dus toegestaan direct naast of onder het plangebied. Categorie B2 bedrijven moeten bouwkundig afgescheiden zijn van woningen of ander gevoelige functies. De bedrijven met categorie B2 in tabel 2 voldoen aan deze voorwaarden omdat zij niet direct naast of in hetzelfde gebouw binnen de projectlocatie zijn gesitueerd, en dus bouwkundig zijn afgescheiden van de nieuw te bouwen woningen. Binnen het plangebied gaat ook geen binnenterrein gerealiseerd worden waar zich nu een categorie B2 bedrijf bevindt. Dit betekent dat de woonbestemming die bij Oudenoord 330-370 gerealiseerd kan worden zonder dat deze conflicteert met de planologisch ruimtelijke afbakening op basis van bedrijfs- en milieuzonering van bovenstaande bedrijven.

Horeca

In de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o is tevens in bijlage 3 een 'Lijst van Horeca-activiteiten' opgenomen. In de Lijst van Horeca-activiteiten is een functionele differentiatie in 'harde' tot 'zachte' typen van horecabedrijven opgenomen. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de woonomgeving. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van

A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting. In tabel 3 is een lijst weergegeven van nabijgelegen gebouwen met een horecafunctie.

Tabel 3: Horecabestemmingen in de omgeving van Oudenoord 330-370 en bijbehorende Categorieën

Adres	Absolute afstand in meters	Omschrijving bestemming	Categorie horeca
Oudenoord 412	54	Functioneel: Kapper Functioneel: horeca, Besluitvak i.c.m. regels: horeca, wonen, dienstverlening en detailhandel.	Lunchroom: D2
Oudenoord 422	62	Functioneel: chemische wasserij Functioneel: Horeca Besluitvak i.c.m. regels: dienstverlening, detailhandel en wonen.	Restaurant: D1

Uit de analyse in tabel 3 blijkt dat het toewijzen van functies met betrekking tot horeca omslachtig en rechtsonzeker is geregeld omdat er geen eenduidige functies zijn toegewezen aan een bepaald adres. Desalniettemin zijn het allemaal functies die zich in gemengd gebied prima naast of onder de functie wonen verdragen. Er kan hierbij geconcludeerd worden dat wonen op de projectlocatie op dit punt inpasbaar is.

Maatschappelijk

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich op adres Oudenoord 390, volgens de functioneel van de beheersverordening een MBO school. Deze school valt volgens de VNG-lijst functiemenging in categorie B. Dat betekent dat ook vanwege deze school de functie wonen op de projectlocatie inpasbaar is.

Opmerking: in de planregels van de beheersverordening is, anders dan voor bedrijven en horeca, niet geregeld dat ter plaatse van de schoollocatie alleen functies uit categorie B zijn toegelaten. Dat betekent in beginsel dat functies uit categorie C hier eveneens zijn toegelaten. Echter, in de beheersverordening staat ook de regel: *"In afwijking van het bepaalde in 4.3 zijn nieuwe geluidsgevoelige functies uitsluitend toegestaan indien aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt voldaan of aan een vastgestelde hogere grenswaarde."* Vanwege deze beperkende regel hoeft in deze analyse geen rekening te worden gehouden met eventuele vestiging van een categorie C-functies op de schoollocatie.

Verkeer

Hoewel de functie verkeer in beginsel geen aspect is dat wordt betrokken bij milieuzonering, wordt voor de volledigheid hier de parkeerplaats Oudenoord - Stroomstraat genoemd. Op grond van de milieuzoneringsregeling uit de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o. vallen parkeerterreinen in categorie C. Ter plaatse geldt echter een uit te werken bestemming Wonen. Binnen deze functie zijn tevens parkeervoorzieningen *behorende bij de woonfunctie* toegestaan. Dat betekent dat hier geen algemeen, openbaar parkeerterrein is toegestaan. De aanwezige parkeerplaats heeft een capaciteit van circa 50 parkeerplaatsen en is in de praktijk te beschouwen als buurtparkeerplaats. Het is daarom aanvaardbaar om in dit geval een afstandsstap te corrigeren en deze parkeerplaats aan te

merken als functie in categorie B. Hierdoor is de functie wonen op de projectlocatie ook vanwege deze nabijgelegen parkeerplaats inpasbaar.

Conclusie

Op basis van de beheersverordening Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuindorp Oost e.o alsmede bestemmingsplannen 'Actualisering diverse gebieden' en 'Zijdebalen', in combinatie met de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) kan worden geconcludeerd dat:

1. De geprojecteerde functie wonen op de projectlocatie uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering inpasbaar is ten opzichte van milieuhinderlijke functies in de omgeving van de projectlocatie;
2. De geprojecteerde niet-woonfuncties op de projectlocatie uit oogpunt van bedrijven en milieuzonering inpasbaar zijn ten opzichte van de bestaande woningen in de directe omgeving van de projectlocatie.