

## Notitie

betreft: Woningbouw Mercuriusweg 16 te Delft  
*Bedrijven en milieuzonering*  
datum: 11 december 2019  
referentie: KvdN/IKa/JMa/HA 6748-1-NO-003  
van: MSc I.H. Kalverboer

### 1 Inleiding

Het voornemen bestaat ter plaatse van het parkeerterrein en een aantal aangrenzende percelen naast een bestaande hal aan de Mercuriusweg 16 te Delft een drietal appartementengebouwen te realiseren. Op de begane grond van deze gebouwen zijn bedrijfsruimten geprojecteerd.

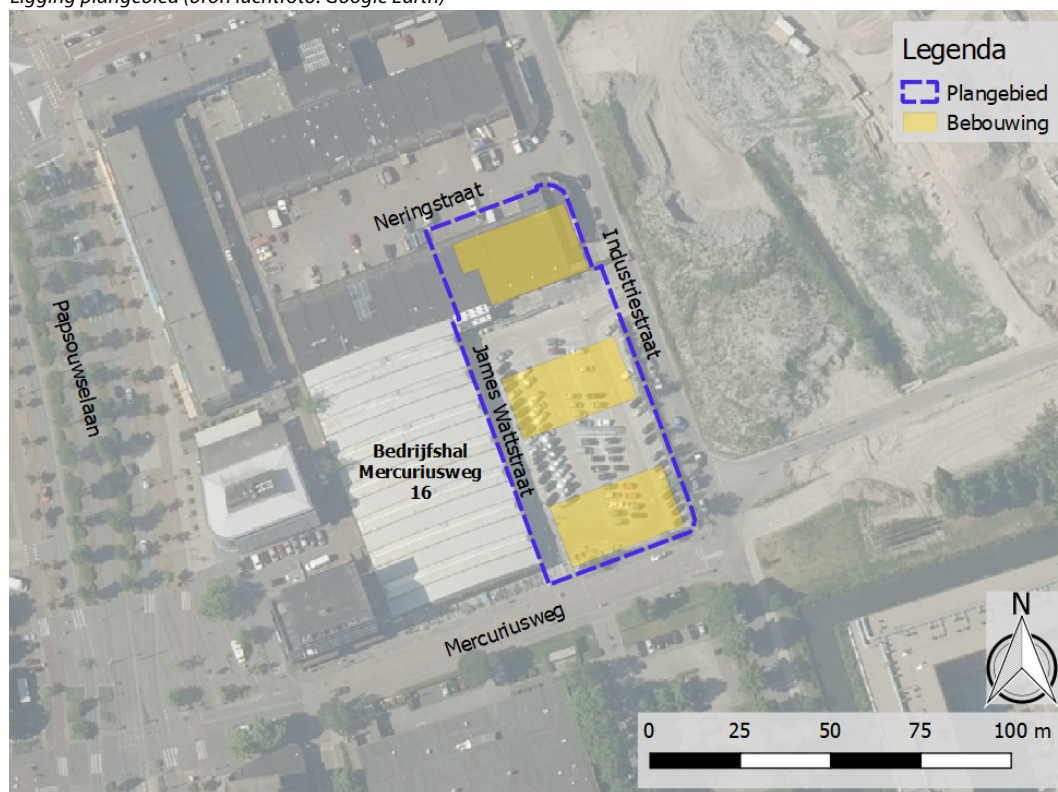
De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Voorhof' dat op 6 november 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Delft. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken, zal een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moeten worden waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dat kader vraagt het aspect bedrijven en milieuzonering om aandacht. In de omgeving van de beoogde ontwikkeling is sprake van de aanwezigheid van een aantal bedrijven. De beoogde woningen worden voor een deel van de bedrijven de meest nabijgelegen woningen. In deze notitie wordt de inpasbaarheid van de beoogde woningen in relatie tot de nabijgelegen bedrijvigheid nader beschouwd. Tevens wordt ingegaan op de inpasbaarheid van de bedrijvigheid die binnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

### 2 De beoogde ontwikkeling

In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied weergegeven. Thans is hier een parkeerterrein en bedrijfsbebouwing gesitueerd. Deze bebouwing zal worden gesloopt waarna hier een drietal woongebouwen zal worden gerealiseerd. Deze woongebouwen zullen 6 tot 7 verdiepingen kennen. In totaal zullen er 155 appartementen gerealiseerd worden. Op de begane grond van deze gebouwen is maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo aan bedrijfsruimten geprojecteerd. In de kelder van de gebouwen wordt een parkeergarage gerealiseerd. De in-/uitrit van deze parkeergarage bevindt zich aan de Industriestraat.

In de omgeving van de beoogde ontwikkeling bevinden zich meerdere bedrijven, zo bevindt zich direct naast de beoogde ontwikkeling een bedrijfshal aan de Mercuriusweg 16.

f1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



### 3 Toetsingskader

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 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 hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied behoort tot dit omgevingstype.

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

### 3.1 Beoordeling

#### 3.1.1 Bedrijven in omgeving van het plangebied

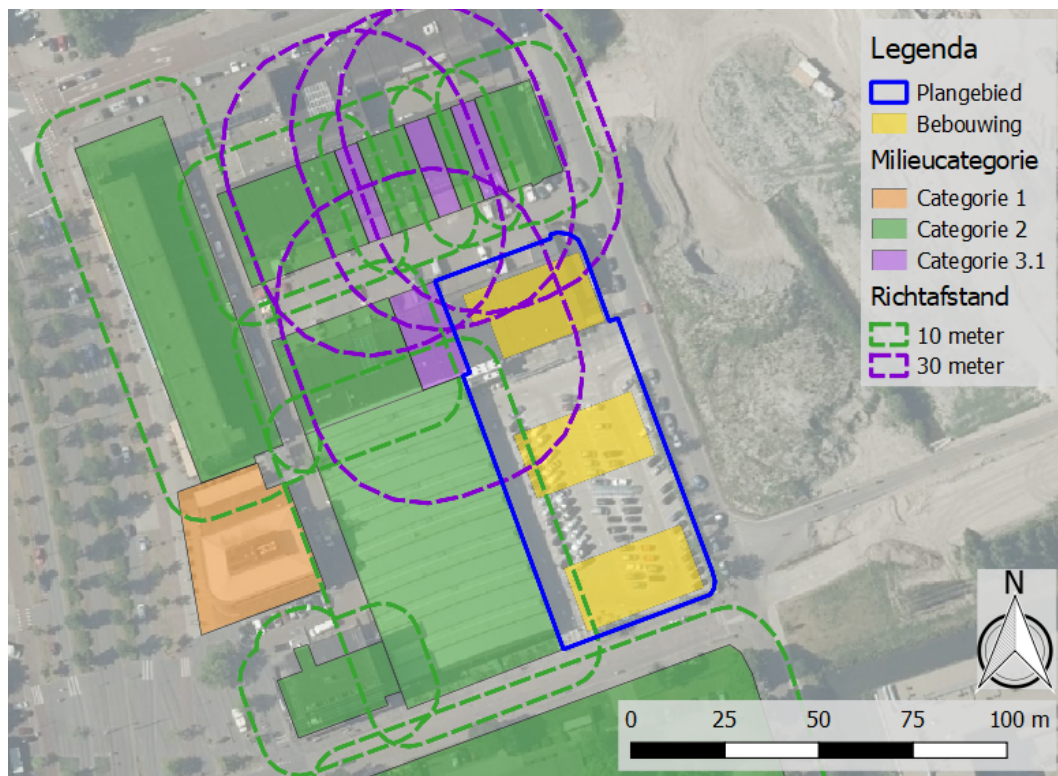
In de omgeving van de te realiseren woningen zijn alle bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd. Aan de hand van deze inventarisatie kan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De inpasbaarheid van woningen in de omgeving is hierbij zowel beoordeeld op basis van de maximaal planologische mogelijkheden conform het bestemmingsplan, als op basis van de feitelijke situatie.

#### *Maximaal planologische mogelijkheden*

Rondom het plangebied zijn meerdere bedrijven en kantoren gelegen. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van de omliggende percelen hoofdzakelijk bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan, voor zover benoemd in de bij het bestemmingsplan horende "Lijst van bedrijfsactiviteiten". Wanneer sprake is van gemengd gebied is de richtafstand ten opzichte van bedrijvigheid uit deze milieucategorie 10 meter. Tevens is in de omgeving van het plangebied conform het vigerende bestemmingsplan op een aantal locaties een bouwbedrijf tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan en is sprake van een kantoorlocatie nabij het plangebied welke tot milieucategorie 1 behoort. Voor milieucategorie 3.1 en 1 geldt respectievelijk een richtafstand van 30 meter en 0 meter.

Ingeval uitgegaan wordt van de maximaal planologische mogelijkheden wordt voor een aantal bedrijfsperven niet voldaan aan deze voornoemde richtafstanden tot de gevels van de beoogde woningen. In figuur 2 wordt weergegeven waar de richtafstand wordt overschreden uitgaande van de maximaal planologische invulling. Op basis van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn de beoogde woningen in relatie tot de omliggende bedrijfsactiviteiten vooralsnog niet inpasbaar binnen de omgeving.

f2 Richtafstanden bedrijfsactiviteiten voor de maximale planologische invulling



Uit een eerste inventarisatie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving blijkt aldus dat er activiteiten zijn toegestaan conform het bestemmingsplan waarbij niet wordt voldaan aan de richtafstanden. De beoogde woningen zijn aldus ten aanzien van een aantal bedrijven op basis van richtafstanden niet direct inpasbaar in de omgeving. Dit betreft de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestaande hal aan de Mercuriusweg 16 en de Neringstraat 4, 8, 11, 13 en 14.

#### *Feitelijke situatie*

Er wordt alleen ten gevolge van de planologisch toegestane activiteiten aan de Neringstraat en Mercuriusweg 16 niet aan de richtafstanden voldaan. De richtafstanden zijn volgens de VNG-publicatie echter algemene richtafstanden en geen harde afstandseisen. Gemotiveerd afwijken van deze afstanden is mogelijk, zo volgt ook uit jurisprudentie. Er dient in voorliggende situatie aldus gemotiveerd te worden dat ondanks dat er niet wordt voldaan aan de richtafstanden alsnog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarom zal de feitelijke situatie tevens beoordeeld worden.



Aan de Neringstraat 4, 8, 11, 13 en 14 zijn respectievelijk een loodgietersbedrijf, loodgieters en C.V.-bedrijf, bouw/aannemersbedrijf en schildersbedrijf gesitueerd. Deze bedrijven verrichten voornamelijk werkzaamheden op locatie uit en de bedrijfsactiviteiten die wel ter plaatse van deze bedrijfslocaties plaatsvinden, vinden hoofdzakelijk in pandig plaats, waardoor de bedrijven geen grote impact hebben op het geluid in de omgeving. Wel zal sprake zijn van een aantal verkeersbewegingen ten gevolge van deze bedrijven. Deze verkeersbewegingen vinden plaats over de Neringstraat. In het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï (met kenmerk HA 6748-2-RA) is reeds rekening gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van verkeer over deze weg. Het verkeer over deze weg is slechts beperkt en leidt niet tot hoge geluidbelastingen ter plaatse van de gevels van de beoogde woningen. Deze bedrijvigheid zal aldus geen verslechtering van het woon- en leefklimaat tot gevolg hebben. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling van woningen wel beperkingen oplegt aan de mogelijke toekomstige bedrijfsactiviteiten.

In de bestaande bedrijfshal aan de Mercuriusweg 16, die direct aan het plangebied grenst, was voorheen een supermarkt gevestigd. De bedrijfshal is daarna tijdelijk in gebruik genomen door een andere supermarktketen. De toekomstige invulling van deze bedrijfshal is echter vooralsnog niet bekend. Tussen deze bedrijfshal en de beoogde appartementengebouwen zal een nieuwe straat worden gerealiseerd. Deze straat ('James Wattstraat') bevindt zich binnen het plangebied en zal worden gebruikt voor toegang tot het fietsparkeren, de bezoekersparkeerplaatsen en eventueel voor het bevoorraden van de toekomstige bedrijven in de bedrijfshal. Het laden en lossen ten behoeve van bevoorrading van bedrijven in de bedrijfshal zal echter zoveel mogelijk via de Gildestraat plaatsvinden.

De afstand tussen de beoogde woningen en de bedrijfshal bedraagt circa 7,3 meter. Er zijn hier bedrijven uit maximaal milieucategorie 2 toegestaan, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Door Peutz is daarom akoestisch onderzoek (met kenmerk HA 6748-10-NO-002) uitgevoerd naar de optredende geluidniveaus ten gevolge van de naastgelegen bedrijfshal ter plaatse van de gevels van beoogde woningen. Aangezien de toekomstige bedrijfsvoering van de bedrijfshal thans nog niet bekend is, is voor de beoordeling van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus uitgegaan van een over het terrein van de bedrijfshal verdeelde geluidbron, met een geluidproductie die representatief is voor een categorie 2-bedrijf.

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningblokken het optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) van de beschouwde situaties ten hoogste 51 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt. Een waarde van  $L_{Ar,LT}$  van 51 dB(A)-etmaalwaarde op de gevel van de woningen houdt in dat in het kader van het Activiteitenbesluit een maatwerkvoorschrift benodigd is. Als randvoorwaarde voor een dergelijk maatwerkvoorschrift geldt dat een binnenniveau van 35 dB(A)-etmaalwaarde gewaarborgd moet worden. In het kader van wegverkeerslawaaï is de geluidwering van de gevel van de woningen bepaald. Hieruit blijkt dat de karakteristieke geluidwering van de gevel tenminste 28 dB(A) bedraagt. Dit houdt in dat het binnenniveau ten gevolge van de activiteiten van de bedrijfshal ten hoogste 23 dB(A)-etmaalwaarde bedraagt (geluidniveau op de gevel van 51 dB(A)-etmaalwaarde minus de geluidwering van 28 dB(A)).

Deze waarde is ruimschoots lager dan voornoemde randvoorwaarde van 35 dB(A)-etmaalwaarde. Overigens is het verlenen van een maatwerkvoorschrift alleen noodzakelijk als de daadwerkelijk te realiseren bedrijfsvoering van de bedrijfshal dit noodzakelijk maakt. Deze gerealiseerde geluidwering van de gevel vormt geen belemmeringen voor het eventueel verlenen van een maatwerkvoorschrift.

Uit dit onderzoek volgt bovendien dat de hoogste waarde van het maximale geluidniveau ten gevolge van de laad- en losactiviteiten in de dagperiode 88 dB(A) bedraagt indien de laad- en losactiviteiten op relatief korte afstand van de woningblokken plaatsvinden. Indien de laad- en losactiviteiten tussen twee woningblokken worden uitgevoerd bedraagt het maximale geluidniveau 85 dB(A). Conform het Activiteitenbesluit blijven de maximale geluidniveaus ten gevolge van laad- en losactiviteiten in de dagperiode buiten beschouwing. In het kader van de ruimtelijke onderbouwing kunnen de optredende maximale geluidniveaus van 85 dB(A) 88 dB(A) echter als relatief hoog worden beoordeeld. In stedelijke situaties met bevoorrading van winkels op korte afstand van bovengelegen appartementen komt dit echter vaker voor. Met name als dit een beperkt deel van de dag plaatsvindt kan de ondervonden hinder beperkt zijn. In het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai (met kenmerk HA 6748-2-RA) is bovendien reeds rekening gehouden met de geluidbelasting ten gevolge van verkeer (waaronder enkele vrachtwagens) over de James Wattstraat.

Resumerend zal hiermee naar verwachting sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

### **3.1.2 Bedrijvigheid als onderdeel van de beoogde ontwikkeling**

Binnen het plangebied zelf zal tevens sprake zijn van bedrijvigheid. De beoogde ontwikkeling betreft immers naast woningen tevens maximaal 500 m<sup>2</sup> b.v.o. aan bedrijfsruimte. Er zal binnen het plangebied aldus sprake zijn van functiemenging. Aangezien deze beoogde bedrijfsactiviteiten in een woongebied zullen worden gesitueerd en kleinschalig van aard zijn, kan worden aangesloten op de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009). De bedrijfsactiviteiten worden hierin opgedeeld in de categorieën A, B en C.

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 toereikend.
- *Categorie B.* 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.

Om inzicht te verkrijgen in de inpasbaarheid van de bedrijfsactiviteiten binnen het plan wordt gekeken binnen welke categorie van functiemenging de beoogde bedrijfsactiviteiten vallen. De beoogde bedrijfsactiviteiten vallen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) onder categorie A of B.

Er zal naar verwachting bijvoorbeeld sprake zijn van kantoorruimte (categorie A), kleinschalige horeca (categorie A) of een klein aannemersbedrijf (categorie B). Categorie A activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit levert dan ook geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. Categorie B activiteiten dienen bouwkundig gescheiden te worden van woningen. Hiermee zal met de planuitwerking rekening gehouden worden, waardoor dit aspect geen belemmeringen zal opleveren voor de beoogde ontwikkeling en er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4 Conclusie**

De beoogde ontwikkelingen zullen op een passende afstand ten opzichte van bedrijvigheid gesitueerd worden. De huidige bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling. In de toekomstige situatie zal hiermee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de toekomstige invulling van de bestaande bedrijfshal aan de Mercuriusweg 16 vooralsnog niet bekend is, waarmee nog niet direct geconcludeerd kan worden dat in relatie tot de toekomstige bedrijfsactiviteiten sprake zal zijn van een passende afstand. Mogelijkerwijs is ten gevolge van de activiteiten ter plaatse van de bedrijfshal sprake van een beperkte overschrijding van de geluidgrenswaarden conform het Activiteitenbesluit. Dit houdt in dat in het kader van het Activiteitenbesluit een maatwerkvoorschrift benodigd kan zijn. Als randvoorwaarde voor een dergelijk maatwerkvoorschrift geldt dat een binnenniveau van 35 dB(A)-etmaalwaarde gewaarborgd moet worden. De karakteristieke geluidwering van de gevel zal tenminste 28 dB(A) bedragen, waarmee ruimschoots aan de eisen aangaande het binnenniveau wordt voldaan. Hiermee zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen. Overigens is het verlenen van een maatwerkvoorschrift alleen noodzakelijk als de daadwerkelijk te realiseren bedrijfsvoering van de bedrijfshal dit noodzakelijk maakt.

Tot slot zullen de beoogde bedrijfsactiviteiten van de bedrijven binnen het plangebied tevens geen belemmeringen vormen voor de beoogde realisatie van woningen.

Zoetermeer,

Deze notitie bevat 7 pagina's.