

Notitie

HaskoningDHV Nederland B.V.
Transport & Planning

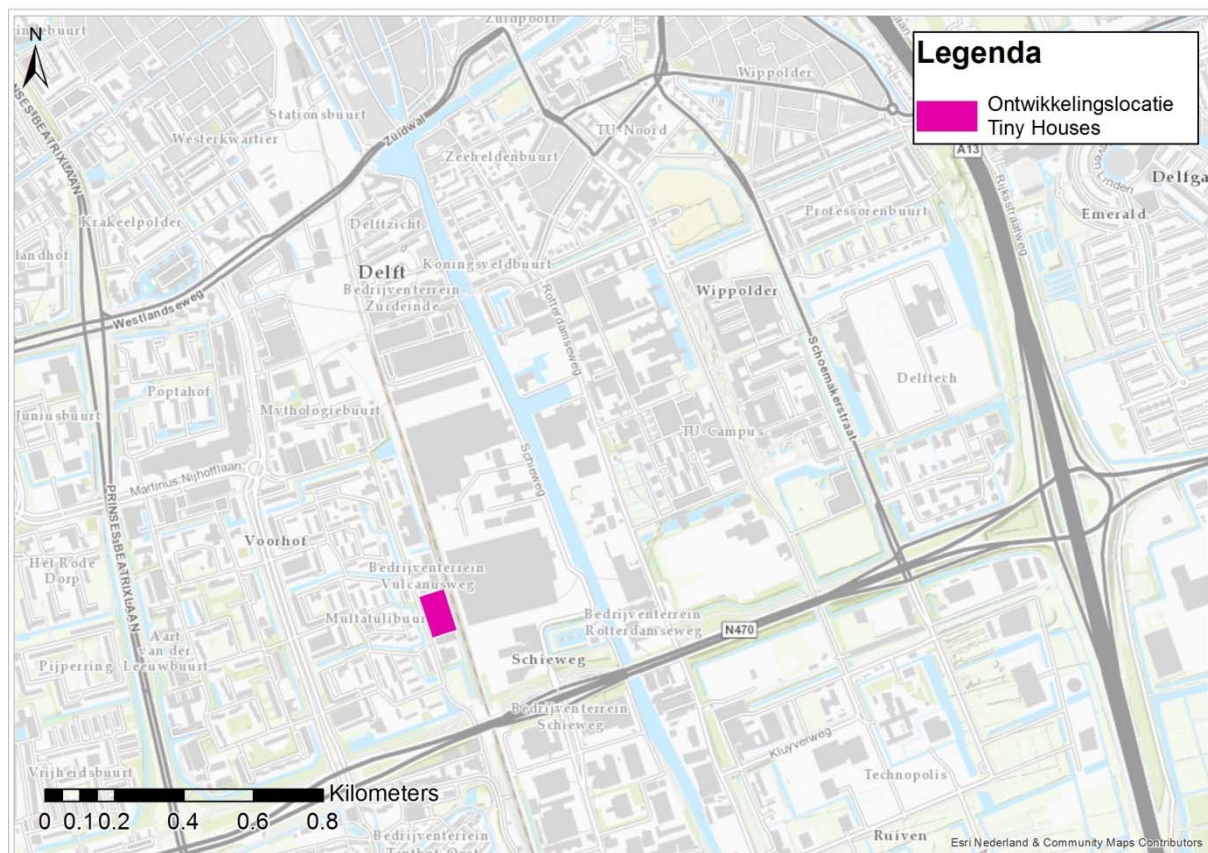
Aan: Gemeente Delft
Van: Femke Baarslag
Datum: 20 maart 2018
Kopie: -/
Ons kenmerk: T&PBF9163N001F0.1
Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: Bedrijven en milieuzonering Tiny Houses Delft

1 Inleiding

Aan de Vulcanusweg 295-305 in Delft zijn op een gemeentelijke kavel maximaal 60 Tiny Houses gepland. De ligging is weergegeven in figuur 1

In de voorliggende notitie zijn de effecten van de ontwikkeling van 60 Tiny Houses in kaart gebracht voor het aspect bedrijven en milieuzonering. Deze Tiny Houses dienen in het kader van de planologische inpassing als volwaardige woningen te worden beschouwd.



Figuur 1: Ligging ontwikkelingslocatie Tiny Houses

2 Beleid

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder voor de (woon-)omgeving veroorzaken door lawaai, onaangename geuren, stof, trillingen, verkeers- en parkeeroverlast. Daarom is het nodig om bedrijfsactiviteiten (of andere functies die het leefmilieu belasten) op een aanvaardbare afstand van woningen of andere hindergevoelige functies te situeren, al dan niet gecombineerd met het treffen van speciale maatregelen. Voor de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009).

Methodiek

In de publicatie worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in zes categorieën, variërend van lichte tot zeer zware milieuhinder. Per milieucategorie zijn richtafstanden tot hindergevoelige functies opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee gebiedstypen: een rustige woonwijk en een gebied met een menging van functies. In tabel 1 zijn deze richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Tabel 1: Richtafstanden per milieucategorie

Milieu-categorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

De VNG-publicatie is geen wet, maar wel een algemeen aanvaarde richtlijn voor de toepassing van milieuzonering in een ruimtelijk plan. Niettemin gaat de publicatie uit van richtafstanden, die in algemene zin bepaald zijn op basis van gemiddelde productieprocessen. Dat betekent dat bij de toepassing van de publicatie altijd ook de feitelijke situatie ter plaatse in ogenschouw moet worden genomen.

3 Onderzoek

Dit onderzoek biedt een eerste inzicht in de milieusituatie tussen het voornemen en omliggende inrichtingen. Hierbij wordt gekeken naar twee aspecten:

1. externe werking; past het voornemen in de omgeving;
2. interne werking; laat de omgeving het voornemen toe.

Externe werking

Een woonfunctie is geen milieubelastende functie, derhalve zal het woon- en leefklimaat van omliggende woningen niet worden aangetast.

Interne werking

Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Voorhof' (vastgesteld 6 november 2014). Voorhof bestaat voornamelijk uit een rustige woonwijk, maar aan de oostzijde is een tweetal bedrijventerreinen gelegen. Het plangebied is gelegen op één van deze twee terreinen en wel op het

gemengde bedrijventerrein langs de Vulcanusweg. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. De ligging van het plangebied is weergegeven op een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Voorhof' (figuur 2).



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan 'Voorhof' met rood omlijnd het plangebied

Het plangebied laat zich, door zijn ligging op een bedrijventerrein, typeren als een gemengd gebied. Derhalve kunnen de richtafstanden tot aan een 'gemengd gebied' gehanteerd worden.

Bedrijventerrein Vulcanusweg

Direct noordelijk van het plangebied mogen zich op het bedrijventerrein bedrijven tot en met milieucategorie 2 vestigen. Middels een afwijkingsbevoegdheid zijn ook bedrijven uit categorieën 3.1 en 3.2 toegestaan. Deze bedrijven zijn enkel toegestaan indien zij (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm alsmede getoetst aan de aangegeven maatgevende milieuaspecten) geacht kunnen worden te behoren tot maximaal categorie 2. De minimaal aan te houden afstand tussen deze bedrijfsactiviteiten en de Tiny Houses bedraagt 10 meter. De exacte locatie van de Tiny Houses is nog niet bekend. Geadviseerd wordt de woningen op minimaal 10 meter van de bedrijfsactiviteiten gelegen noordelijk van het plangebied te realiseren.

Bouwbedrijf Vulcanusweg 307

Zoals hiervoor aangegeven zijn op het bedrijventerrein aan de Vulcanusweg bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Bestaande bedrijven van een hogere milieucategorie hebben een maatbestemming gekregen. Dit geldt voor het bedrijf aan de Vulcanusweg 307, direct zuidelijk van het plangebied. Hier is een bouwbedrijf van milieucategorie 3.2 gelegen. Anders dan een bouwbedrijf mag

hier niet gevestigd worden. Indien dit bedrijf verdwijnt, mag er enkel bedrijvigheid uit categorie 2 (of met een omgevingsvergunning met categorie 2 vergelijkbaar) terugkeren.

De minimaal aan te houden afstand tussen het bouwbedrijf en de Tiny Houses bedraagt, op basis van de VNG-publicatie, 50 meter. Deze afstand wordt bepaald door het aspect geluid. Ten aanzien van de aspecten stof en geur geldt een afstand van respectievelijk 10 en 0 meter.

Ten aanzien van het aspect geluid is een onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelastingen (Cumulatieve geluidbelastingen tijdelijke woonunits Vulcanusweg 295-305, Royal HaskoningDHV, 26 april 2016) van diverse bronnen in de omgeving van het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van de geluidemissie van het dak van de houtbewerkingsplaats van het bouwbedrijf tot een waarneemhoogte van 7,5 meter (1^e-3^e woonlagen) de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden wordt. Aangezien de Tiny Houses niet hoger worden dan twee bouwlagen, wordt er geen geluidhinder verwacht als gevolg van het bouwbedrijf gelegen aan de Vulcanusweg 307.

De minimaal aan te houden afstand tussen deze bedrijfsactiviteiten en de Tiny Houses bedraagt 10 meter. De exacte locatie van de Tiny Houses is nog niet bekend. Geadviseerd wordt de woningen op minimaal 10 meter van het bouwbedrijf aan de Vulcanusweg 307 te realiseren.

Woongebied Voorhof

Westelijk van het plangebied is het woongebied Voorhof gelegen. Ter plaatse zijn enkel aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Deze aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten dienen aan een aantal criteria te voldoen, waardoor kleinschaligheid van de bedrijfsmatige activiteit en daarmee de woonfunctie als belangrijkste functie gewaarborgd blijft. Deze bedrijfsmatige activiteiten hebben derhalve een minimale impact op de omgeving en passen binnen een woongebied. Derhalve worden geen afstanden tot aan deze activiteiten gehanteerd en passen de Tiny Houses naast deze functies.

Bedrijventerrein Schieoevers

Aan de oostzijde van het plangebied is aan de overzijde van de spoorlijn het bedrijventerrein Schieoevers gelegen. Ter plaatse zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. De minimaal aan te houden afstand tussen deze bedrijfsactiviteiten en de Tiny Houses bedraagt 30 meter. Het plangebied ligt op ongeveer 85 meter van het bedrijventerrein Schieoevers. Het plangebied ligt op ruim voldoende afstand van het bedrijventerrein Schieoevers.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Schieoevers. Uit nader akoestisch onderzoek zal moeten blijken waar de Tiny Houses gerealiseerd kunnen worden, of er hogere waarden verleend dienen te worden en of er maatregelen getroffen dienen te worden.

4 Conclusie

Het plangebied laat zich, door zijn ligging op een bedrijventerrein, typeren als een gemengd gebied. Derhalve kunnen de richtafstanden tot aan een 'gemengd gebied' gehanteerd worden.

Wanneer de Tiny Houses op minimaal 10 meter vanaf de bedrijfspanden noordelijk en zuidelijk van het plangebied gebouwd worden kan het plan uitvoerbaar worden geacht ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering. Uit nader akoestisch onderzoek zal moeten blijken waar de Tiny Houses gerealiseerd kunnen worden ten opzichte van het gezoneerde industrieterrein Schieoevers, of er hogere waarden verleend dienen te worden en of er maatregelen getroffen dienen te worden.