

Bedrijven en milieuzonering

datum 11 juni 2020
vestiging Den Haag
uw kenmerk -
ons kenmerk M.2019.0164.02.N001
2e lezer/secr. BK|HW

project Bethelpark, Delft
betreft BMZ
versie 010
auteur ing. J.D. (Jasper) Pondman
contactpersoon ing. J.D. (Jasper) Pondman
e-mail/telefoon jpo@dgm.nl/088 346 78 17

Analyse van bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen met behulp van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering

1. Inleiding

BRE Bethelpark Delft B.V. ontwikkelt het Bethelpark in Delft. Het gaat om een nieuwe woonwijk naast het ziekenhuis, bestaande uit circa 350 woningen met daarbij in de plint commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Dit betreft een oppervlakte van circa 44.000 m² BVO. Het huidige bestemmingsplan staat een woonwijk van dergelijke omvang op deze locatie momenteel niet toe. Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De ligging van het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven.



figuur 1: ligging plangebied

Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan is een onderzoek naar Bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is aantonen of bij gevoelige bestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden door de nieuwe woningen. Deze notitie beschrijft dit onderzoek.

2. Kader

Voor een analyse om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de gevoelige bestemmingen en of belemmeringen optreden voor bestaande bedrijvigheid, is aangesloten bij de systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. In de volgende paragraaf is deze methodiek beschreven.

2.1 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De VNG-publicatie is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. Deze publicatie is bedoeld om in nieuwe situaties te onderzoeken of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en kent hiervoor een stappenplan.

Milieuzonering zorgt ervoor dat bedrijven of activiteiten een passende locatie krijgen in de nabijheid van milieugevoelige functies en dat deze milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Op deze manier wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gecreëerd. De VNG-publicatie is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming voor de aspecten gevaar, stof, geluid en geur. In de VNG-publicatie staan voor deze milieuaspecten richtafstanden aangegeven per bedrijfscategorie.

Deze richtafstanden moeten gemotiveerd worden toegepast bij ruimtelijke inpassingen van milieugevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten. Hiermee wordt zoveel mogelijk hinder en gevaar voor omwonenden voorkomen en hebben bedrijven voldoende zekerheid dat zij hun activiteiten kunnen (blijven) uitoefenen.

Hoewel de richtafstanden in Bedrijven en milieuzonering indicatief zijn, ziet de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State¹ deze afstanden wel als harde eis bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen zijn gesitueerd. Van deze richtafstanden kan men afwijken². Door middel van een nader onderzoek moet dan gemotiveerd worden op welke wijze, op een kortere afstand dan de richtafstand, aan een acceptabel beschermingsniveau kan worden voldaan ter plaatse van de milieugevoelige functies (woningen).

Plangebied en gebiedstype

De VNG-publicatie kent twee typen omgeving, de *rustige woonwijk en rustig buitengebied* en *gemengd gebied*. De definities van deze gebiedstypen zijn hieronder opgenomen.

Omgevingstype *gemengd gebied*

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden opgenomen per milieucategorie. Deze zijn weergegeven in onderstaande tabel en zijn afhankelijk van het gebiedstype.

¹ ABRvS 18 februari 2004, bestemmingsplan Sportpark Kronenbergstraat (Tilburg)

² ABRvS 13 juli 2005, wijzigingsplan Abtswoude 42, bestemmingsplan Tanthof 1993 (Delft)

tabel 1: richtafstanden per gebiedstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied [m]	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied [m]
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

In sommige gevallen wordt niet gewerkt met de systematiek waarbij gebruik wordt gemaakt van richtafstanden. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, geldt dit bijvoorbeeld vanwege bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging. Vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies in dergelijke gebieden is de 'standaard' systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden.

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Staat van Bedrijven (SvB) 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.

In de SvB 'functiemenging' worden vier categorieën onderscheiden met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid van de betreffende functies:

- Categorie A
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 de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.
- 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 moeten 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.
- Categorie C
Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

3. Uitgangspunten

3.1 Gebiedstype

Rondom het plangebied liggen verschillende maatschappelijke en bedrijfsbestemmingen.

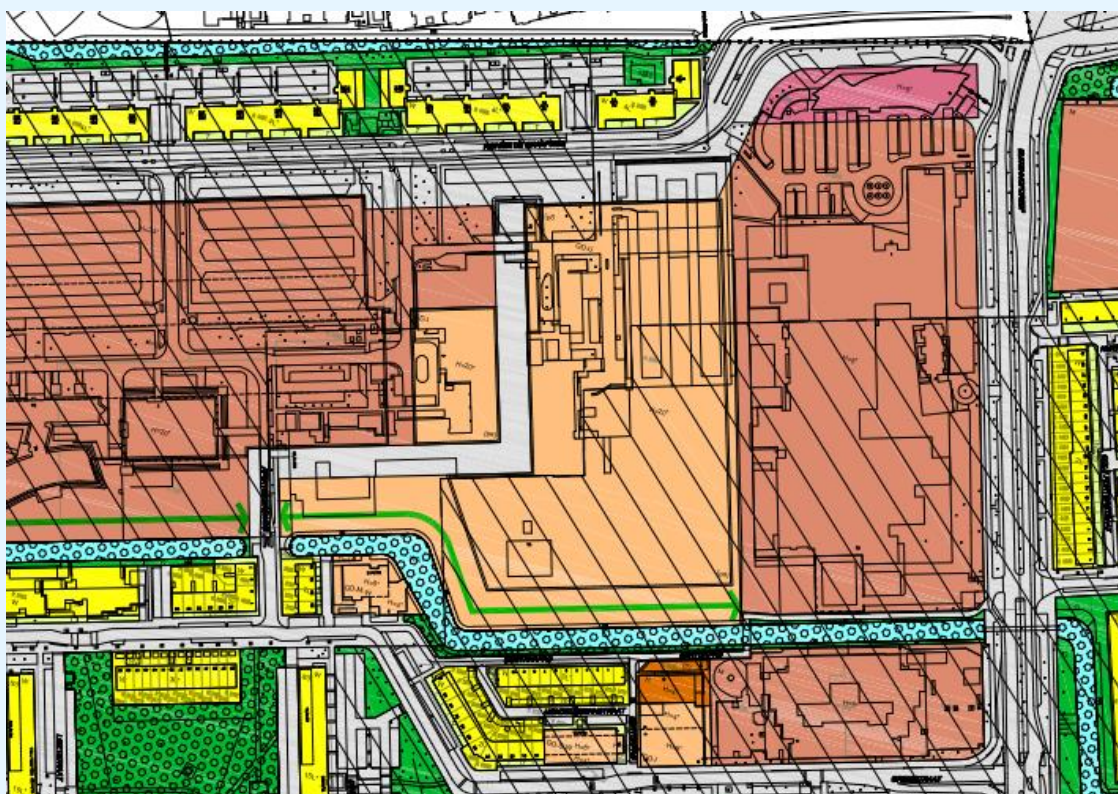
In de definitie van gemengd gebied is daarnaast opgenomen dat gebieden naast de hoofdinfrastructuur als gemengd gebied kunnen worden beschouwd. De verhoogde geluidsbelasting op deze locaties kan kleinere richtafstanden rechtvaardigen. In dit geval ligt het plangebied naast de Reinier de Graafweg, wat een belangrijke toegangsweg vormt vanaf de A4 richting het centrum Delft.

Op basis van deze twee argumenten is voor het plangebied sprake van gemengd gebied. Dat betekent dat de richtafstanden voor gemengd gebied hier ook van toepassing zijn.

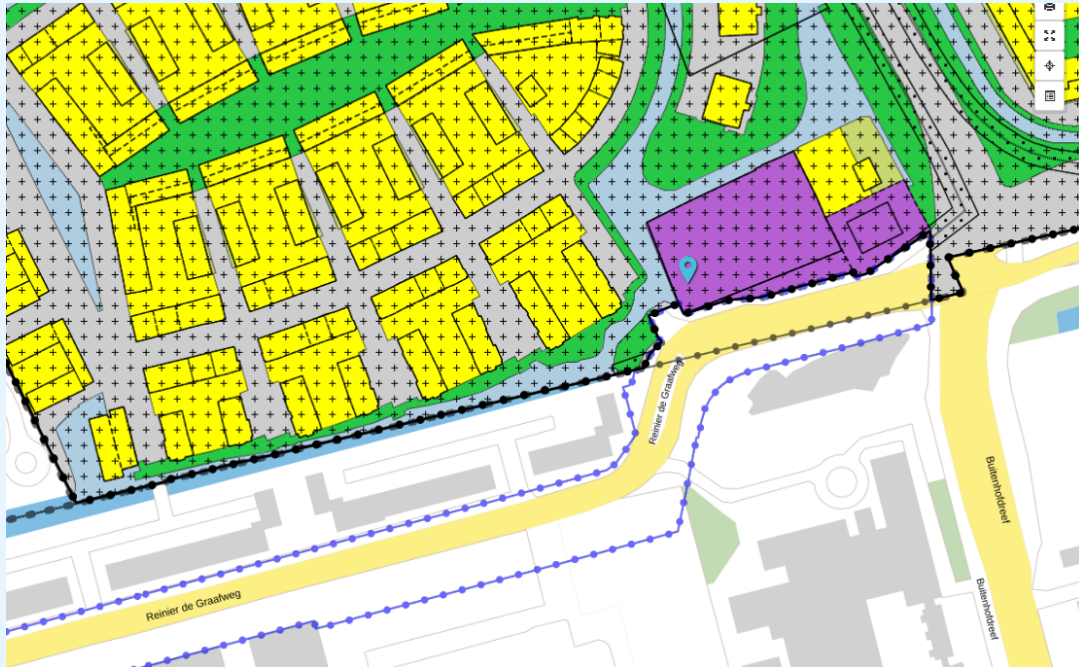
Ook binnen het plan zelf is functiemenging opgenomen. In de plint komen enkele commerciële functies met daarboven woningen. Voor de aanpak van milieuzonering binnen het plangebied is aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'.

3.2 Bestemmingen

Op de locatie geldt het bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder) (zie figuur 2). In de directe omgeving ligt daarnaast bestemmingsplan Noordwest 2017 (zie figuur 3). Hieronder zijn de relevante bestemmingen in de omgeving van het plangebied opgenomen en geanalyseerd.



figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder)



figuur 3: uitsnede bestemmingsplan Noordwest 2 2017

3.2.1 Bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 2 (Buitenhof/Kerkpolder)

Het bestemmingsplan maakt de volgende bestemmingen mogelijk nabij de planlocatie:

- Gemengd 1
- Maatschappelijk
- Kantoren
- Horeca
- Gemengd Uit Te Werken

Voor Gemengd 1 geldt dat bedrijven, detailhandel, kantoren, dienstverlening of maatschappelijke functies mogelijk zijn, naast wonen. De bedrijven zijn van categorie 1 uit de lijst van bedrijven en daarnaast zijn enkele bedrijven mogelijk tot categorie 2. Deze categorie 2 betekent in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter.

Voor Maatschappelijk geldt dat maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. Daarbij is ook gemengd wonen mogelijk. Niet gedefinieerd is welke milieucategorie mogelijk is. Uit de VNG-publicatie blijkt dat maatschappelijke voorzieningen in milieucategorie 1 of 2 vallen. Ziekenhuizen, verpleeghuizen, kinderopvang en scholen vallen bijvoorbeeld onder categorie 2. Daarnaast zijn ook maatschappelijke functies met een hogere milieucategorie toegestaan. Aangezien dergelijke functies op dit moment niet aanwezig zijn en het niet te verwachten is dat deze zich hier vestigen, is in dit onderzoek uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor activiteiten met een milieucategorie 2. Van het ziekenhuis zijn de vergunningsvoorschriften voor geluid bekend. Daarom is in hoofdstuk 4 in detail ingegaan op de akoestische impact van het ziekenhuis.

Kantoren vallen volgens de regels van het bestemmingsplan onder categorie 1. Dit betekent een richtafstand van 0 meter.

Horeca is toegestaan tot milieucategorie 2. Dit betekent een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

Gemengd Uit Te Werken: hier geldt dat publieksgerichte functies op de gronden mogelijk zijn en daarnaast detailhandelsvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen en aan zorg gerelateerde voorzieningen. Deze voorzieningen vallen onder categorie A uit bijlage 4 van Bedrijven en milieuzonering. Dit betreft activiteiten die zodanig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat ze aanpandig uitgevoerd kunnen worden.

3.2.2 Bestemmingsplan Noordwest 2 2017

In dit plan is één kavel mogelijk relevant (zie figuur 3). Het betreft de bestemming bedrijf, met nadere omschrijving dat bedrijven tot categorie 2 zijn toegestaan. In gemengd gebied geeft dit een richtafstand van 10 meter.

3.2.3 Plan

In de regels bij het bestemmingsplan is opgenomen dat commerciële en maatschappelijke functies met maximaal 1.400 m² bvo zijn toegestaan, waaronder ten hoogste één detailhandelsvestiging van ten hoogste 200 m² bvo. De horeca is gemaximaliseerd op 360 m² bvo en beperkt tot type 1B, aan de detailhandelsfunctieverwante horeca.

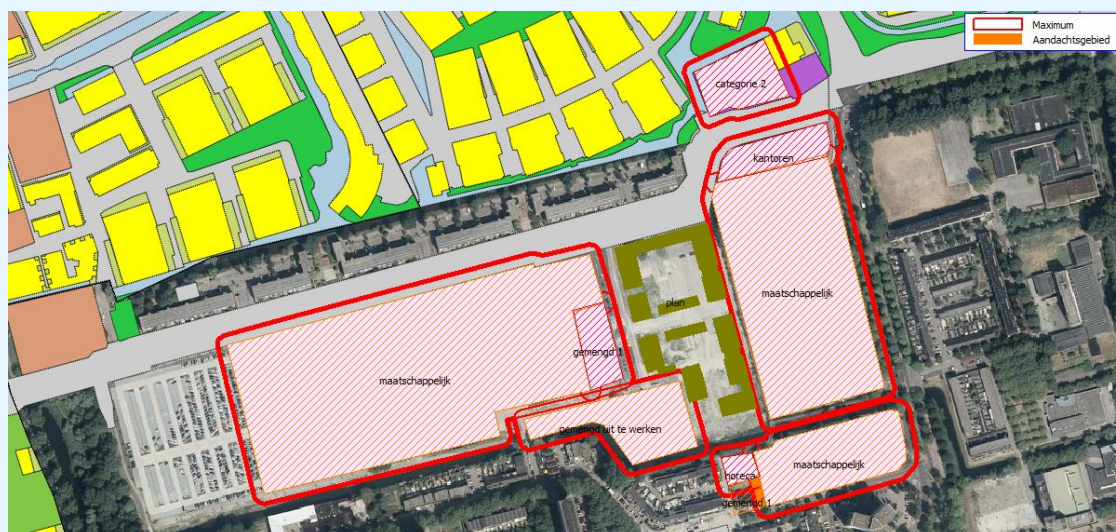
Voor de beoogde functies binnen het plan wordt aangesloten bij de Staat van Bedrijven 'functiemenging'.

De voorzieningen vallen onder categorie A en B1.

Dit betreft activiteiten die zodanig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat ze aanpandig uitgevoerd kunnen worden.

4. Resultaat

In onderstaande figuur zijn de bestemmingen en de richtafstanden weergegeven. In bijlage 1 is deze figuur groter weergegeven en zijn details van deze figuur groter weergegeven.



figuur 4: resultaten

Uit de figuur blijkt dat de contouren van de omliggende bedrijvigheid enkel aan de zuidwestzijde overlappen met het plan. Daarnaast blijkt dat het plan voor het grootste deel van het gebied geen belemmeringen vormt voor de omliggende bedrijven. Op het gebied aan de zuidwestzijde gaan we verderop in deze notitie in. Ook gaan we nader in op het gebied aan de oostzijde en op het nabijgelegen ziekenhuis. De contouren liggen ingezoomd aan de oostzijde net voor de gevels in het plangebied. Aangezien in het plan enkel activiteiten mogelijk worden gemaakt die aanpandig kunnen worden uitgevoerd, geeft dit geen belemmeringen richting naastgelegen woonbestemmingen. Het plan leidt daarmee tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij deze woonbestemmingen.

Nadere analyse oostzijde

Voor de activiteiten aan de oostzijde van het plangebied is het van belang dat door de indeling van het gebied de activiteiten ter plaatse van het perceel alleen kunnen plaatsvinden binnen het bouwvlak. De strook tussen het bouwvlak en de bestemmingsgrens is dusdanig smal, dat het niet aannemelijk is dat deze strook ten behoeve van de maatschappelijke functies in gebruik wordt genomen. In de praktijk blijkt het gebied buiten het bouwvlak ook niet als zodanig in gebruik te zijn; er is sprake van een groenstrook. Daarbij zijn gebouwen aan de zijde van het plangebied niet naar de buitenruimte georiënteerd. Gezien het voorgaande is in dit specifieke geval voor het bepalen van de richtafstand niet gerekend vanaf de inrichtingsgrens/bestemmingsgrens, maar vanaf het bouwvlak. Aan de richtafstand van 10 meter tot aan de nieuwe woningen wordt in dat geval voldaan.

Nadere analyse ziekenhuis

Het ziekenhuis beschikt over een omgevingsvergunning voor het aspect milieu. De voorschriften voor geluid zijn op 1 april 2019 aangeleverd door de gemeente Delft. In tabel 2 zijn de toetswaarden weergegeven.

tabel 2: toetswaarden

Toetsing	Dag	Avond	Nacht
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau			
Aan de zuidzijde van de inrichting op de gevel van een kinderdagverblijf aan het Reinier de Graafpad 1	53	--	--
Aan de zuidzijde van de inrichting op de gevel van overige geluidsgevoelige gebouwen	45	40	35
Aan de noord-, west en oostzijde van de inrichting op de gevel van een gevoelig gebouw	50	45	40
Maximaal geluidsniveau			
Gevel van gevoelige gebouwen	70	65	60

Voor het Reinier de Graaf Gasthuis is een nadere analyse uitgevoerd om te bepalen of het ziekenhuis belemmeringen ondervindt door het plan. Deze analyse is beschreven in DGMR-notitie M.2019.0164.02.N002. Uit deze analyse blijkt dat het ziekenhuis als gevolg van haar activiteiten bij de nieuwe woningen van het plan Bethelpark niet aan de huidige voorschriften kan voldoen. Op 4 juni 2020 heeft het RdGG een aanvraag ingediend voor een aangepaste omgevingsvergunning. In deze aanvraag vraagt het ziekenhuis onder meer om aanpassing van de geluidvoorschriften ter plaatse van de woningen in het plan Bethelpark. De geluidsbelasting bedraagt in dat geval ten hoogste 56 dB(A) in de dagperiode, 48 dB(A) in de avondperiode en 41 dB(A) in de nachtperiode. De aangevraagde langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus zijn noodzakelijk om de huidige en toekomstige activiteiten van het ziekenhuis onbelemmerd uit te kunnen voeren. Uit de notitie blijkt dat met de verhoogde voorschriften voor geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen in Bethelpark.

Met aanpassing van de vergunningsvoorschriften van het ziekenhuis is bij de woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt het ziekenhuis niet verder in haar mogelijkheden beperkt door het plan.

Nadere analyse zuidwestzijde

Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich een gebied met bestemming Gemengd Uit Te Werken. Dit gebied was groter, maar door de ontwikkeling van Bethelpark wordt de bestemming voor het grootste deel van dit gebied gewijzigd in de nieuwe bestemming wonen of gemengd.

Het gebied dat overblijft krijgt geen nieuwe bestemming. In dit gebied is momenteel een kinderdagverblijf gevestigd. Daarmee is praktisch het gehele resterende gebied gevuld. Het betreft een recent gebouwd complex. Het is niet aannemelijk dat dit op afzienbare termijn hier een andere functie komt of wijzigingen aan de indeling van het gebied komen.

Voor het kinderdagverblijf is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan afgegeven. Tussen het kinderdagverblijf en Bethelpark ligt nog een strook waar ouders kinderen kunnen afzetten.

Een kinderdagverblijf valt onder milieucategorie 2. Daarmee is de richtafstand 10 meter. Het maatgevende milieuaspect daarbij is geluid. De belangrijkste geluidsbron bij kinderdagverblijven is het stemgeluid van buiten spelende kinderen.

Om te bepalen of bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het kinderdagverblijf niet in haar activiteiten wordt beperkt, is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport M.2019.0164.12.R001). Hieruit blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het kinderdagverblijf geen beperkingen ondervindt van de aanwezigheid van de nieuwe woningen.

5. Conclusie

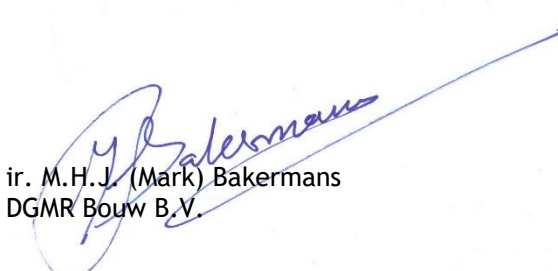
Uit het onderzoek naar bedrijven en milieuzonering blijkt dat bij gevoelige bestemmingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De afstand tot bedrijvigheid is voor het grootste gedeelte van het gebied groter dan de richtafstand. Daarmee blijkt ook dat deze bedrijvigheid in de omgeving niet belemmerd wordt door het plan.

Enkel aan de zuidwestzijde komt woningbouw binnen de richtafstand. Hiervoor is nader onderbouwd dat dit niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook leidt dit niet tot beperkingen voor de daar aanwezige bedrijvigheid.

Daarnaast is specifiek ingegaan op het ziekenhuis en haar vergunning. Door de voorschriften voor geluid voor het ziekenhuis conform de ingediende aanvraag aan te passen, wordt het ziekenhuis door de ontwikkeling niet in haar mogelijkheden beperkt. Ook is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied als gevolg van het ziekenhuis.

In het plangebied zijn kleinschalige commerciële voorzieningen opgenomen. Deze activiteiten zijn van categorie A of B1. Daardoor zijn de activiteiten aanpandig mogelijk. Daarmee is met deze voorzieningen in en rond het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van Bethelpark.



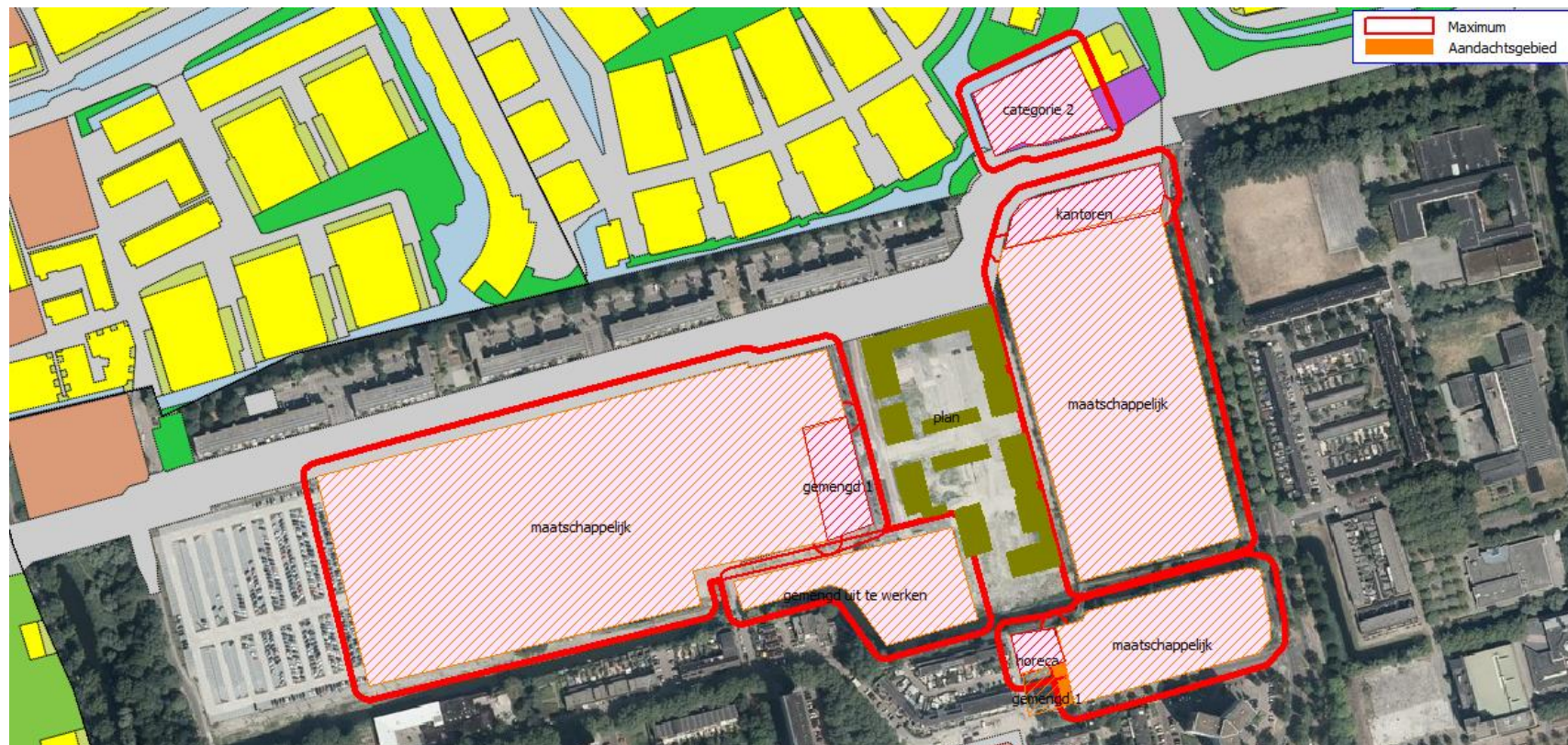
ir. M.H.J. (Mark) Bakermans
DGMR Bouw B.V.

Bijlage 1

Titel

Resultaat

Ligging richtafstanden



Details







