

## **Memo 'Woningen en geluidhinder bedrijventerrein Haveland'**

19 oktober 2021

## Inhoudsopgave

1. Aanleiding .....	2
2. Historisch gegroeide juridisch-planologische situatie .....	4
3. Mogelijke oplossingsrichtingen .....	7
4. Afweging en keuzes.....	9
5. Conclusie .....	15

# 1. Aanleiding

## **Actualisatie bestemmingsplan**

De gemeente Rheden is bezig met het actualiseren van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Haveland. Het bedrijventerrein is in 2009 opgenomen in het bestemmingsplan Rheden Oost (raadsbesluit van 31 maart 2009). In dat kader wordt de bestemmingsregeling voor het terrein opnieuw bezien.

## **Wettelijk kader: Wet geluidhinder**

Het bedrijventerrein Haveland is een ingevolge de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) geluidgezoneerd industrieterrein. Het terrein biedt namelijk ruimte aan 'grote lawaaimakers' als bedoeld in de Wgh (artikel 1 Wgh en Onderdeel D Bijlage I BOR). De Wgh schrijft in dat geval voor, dat om het terrein een zone wordt gelegd, waarbuiten de maximale geluidbelasting van alle bedrijven gezamenlijk de waarde van 50 dB(A) niet wordt overschreden.

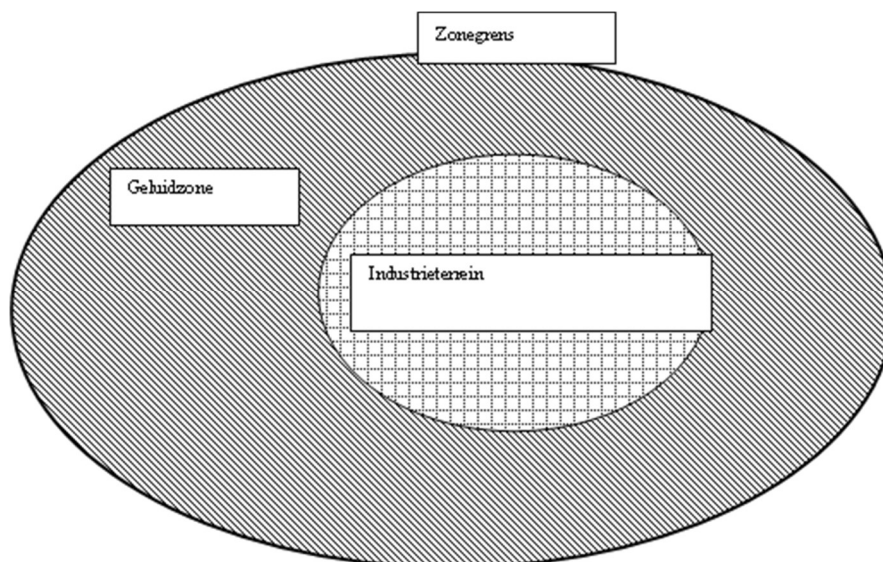
Ten aanzien van een gezoneerd industrieterrein zijn drie begrippen van belang: het industrieterrein, de geluidzone en de zonegrens.

Het industrieterrein is het terrein waar de bedrijfsactiviteiten van alle bedrijven waaronder de grote lawaaimakers zijn toegelaten.

De geluidzone is het gebied tussen het industrieterrein en de zonegrens.

De zonegrens is de 50 dB(A) contour. Het geluid van de bedrijven samen moet voldoen aan deze 50 dB(A) contour.

In de onderstaande tekening staat dit schematisch aangegeven.



Binnen de zone gelden beperkingen voor het bestemmen van woningen en andere geluidgevoelige objecten. Er geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), eventueel te verhogen tot een

maximale ontheffingswaarde van 55dB(A) voor nieuwe woningen in de zone en een maximale ontheffingswaarde voor bestaande woningen in de zone van 60 dB(A).

### ***Wettelijk kader: Wet milieubeheer***

De Wet milieubeheer en het bijbehorende Activiteitenbesluit maakt ten aanzien van de normering voor bedrijven onderscheid in woningen op en buiten gezoneerde industrieterreinen. De geluid normen gelden niet voor woningen op het gezoneerde industrieterrein. Dit volgt uit artikel 2.17 e.v. uit het Activiteitenbesluit. Wel kan een bedrijf opgelegd worden om vermijdbare geluidhinder ter voorkomen. Hierbij moet gedacht worden aan muziek van radio's of het sluiten van deuren. Dit laatste volgt uit jurisprudentie. Voor woningen in de zone gelden de normen wel.

### ***Huidige juridische situatie woningen op bedrijventerrein Haveland***

Op het bedrijventerrein Haveland zijn diverse woningen gelegen, die niet zijn bestemd noch anderszins van een regeling zijn voorzien (bijvoorbeeld middels een aanduiding). De woningen hebben een bedrijfsbestemming ('werken'). Deze woningen zijn daarmee onder het zogenaamde overgangsrecht geplaatst. Het overgangsrecht regelt voor de planperiode dat de woningen mogen blijven bestaan in hun huidige omvang en als zodanig mogen worden gebruikt. Gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is toegestaan. Geheel vervangen (bijvoorbeeld slopen en dan herbouwen) is niet toegestaan. Doelstelling van het overgangsrecht is het voorzien in een tijdelijke regeling. Het is geënt op uiteindelijke beëindiging van de strijdige situatie. Dit betekent dat er bij een nieuwe bestemmingsplanregeling moet worden voorzien in een permanente oplossing. Om die reden heeft het overgangsrecht geen repeterend karakter: in feite kan het niet meerdere opeenvolgende malen worden toegepast.

### ***Probleemstelling***

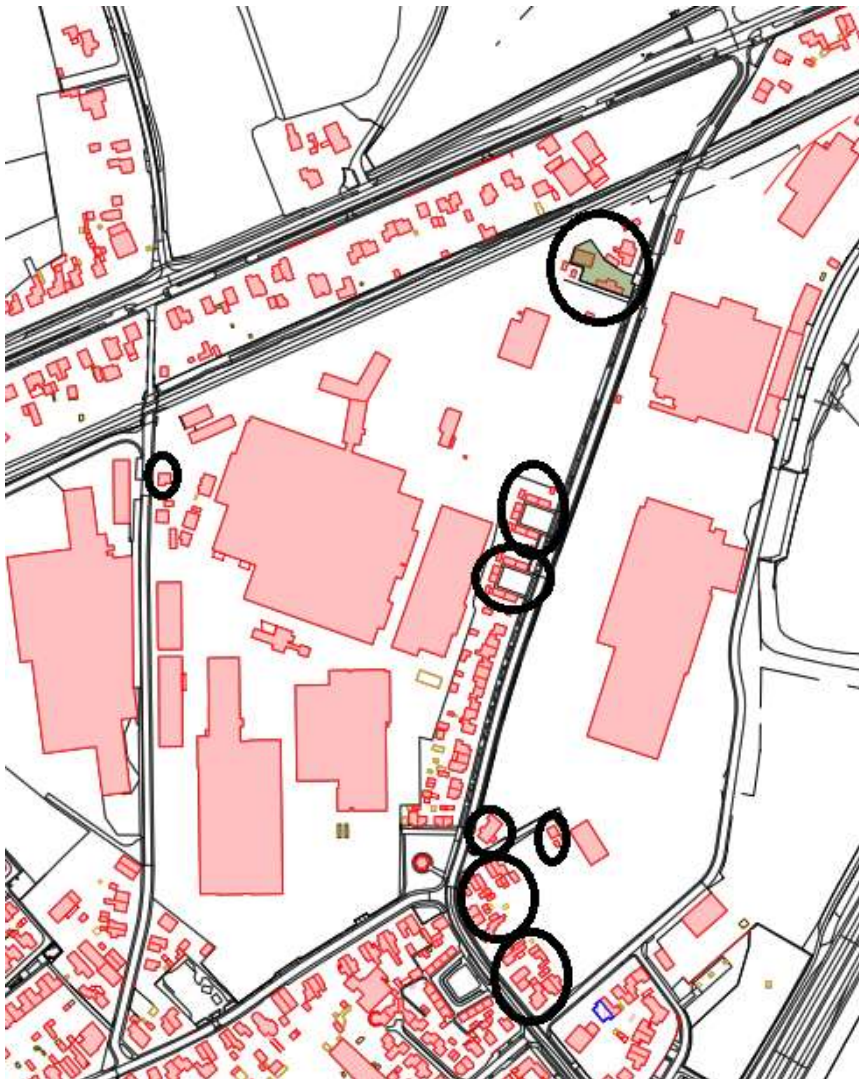
In het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Haveland moet worden voorzien in een regeling voor de woningen die in het gebied aanwezig zijn. Deze woningen zijn voor een groot deel niet bestemd en daarmee onder het overgangsrecht gebracht. Dit betekent, dat moet worden nagegaan of deze woningen alsnog kunnen worden bestemd binnen de kaders van de Wet geluidhinder en kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Voor de woningen moet dus ook een goed woon- en leefklimaat kunnen worden geborgd. Kan hier niet aan worden voldaan dan moet worden nagegaan op welke wijze een andere permanente oplossing kan worden bereikt. Daarbij is van belang, dat woningen die in planologische zin zijn losgeweekt van het bedrijventerrein en daardoor dus in de geluidzone komen te liggen, een hoger beschermingsniveau hebben dan panden die bewoond worden direct op het geluidgezoneerde bedrijventerrein. De uitgangspunten bij het vinden van een oplossing zijn tweeledig. Voor de bedrijven geldt, dat het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van de bedrijventerreinen voor de bedrijven. In de economische visie van de gemeente Rheden 'Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden' (maart 2016) wordt ingezet op het behoud en faciliteren van bestaande bedrijvigheid. Voor de woningen is het uit oogpunt van een goed en zorgvuldig bestuur belangrijk om te voorzien in een goed woon- en leefklimaat. De gemeentelijke structuurvisie 'Rheden, Mijn

dorp van Morgen' (september 2014) streeft daarbij naar het behoud van de woonfunctie op Haveland. Daarom is de wens opgenomen naar onderzoek naar de (geluid)technische, juridische en financiële consequenties van mogelijke oplossingen. De uitdaging bestaat dan ook uit het vinden van een permanente oplossing waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan beide uitgangspunten (behoud bedrijventerrein voor bedrijven en voorzien in een goed woon- en leefklimaat).

### **Om welke woningen gaat het**

Onderstaande woningen zijn nog niet juridisch-planologisch geregeld:

- Apollostraat 1-3-5-7-9-11-13-15
- Dorpsstraat 10a-10b
- Havelandseweg 2-2a
- Havelandseweg 47
- Havelandseweg 28 t/m 50 bis
- Pinkelseweg 3
- Veerweg 25-35-37-39-41
- Havelandseweg 4 (woonwagen)



*Woningen die geen woonbestemming hebben in het bestemmingsplan Rheden oost*

## 2. Historisch gegroeide juridisch-planologische situatie

Het is van belang om inzicht te hebben in de totstandkoming van de huidige juridisch-planologische situatie. Dit werkt verhelderend bij het maken van toekomstgerichte keuzes en draagt bij aan begrip voor de ontstane problematiek. Onderstaand wordt daarom een overzicht gegeven van de bestemmingsplangeschiedenis van de woningen op Haveland en de totstandkoming van de geluidzone.

### 1. Bestemmingsplan Rheden ten oosten van de Groeneweg 1968



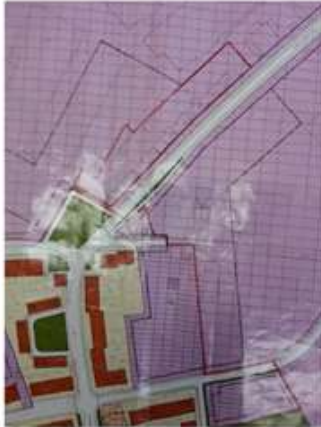
De woningen aan de Havelandsweg 52 t/m 88 hebben een woonbestemming. De andere woningen hebben een bestemming voor bedrijventerrein.

### 2. Bestemmingsplan Rheden-oost 1986

In 1982 is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het vaststellen van een geluidzone rondom industrieterreinen met geluidhinderlijke bedrijven.

In dit bestemmingsplan is destijds geprobeerd om een zone vast te stellen en te komen tot de volgende regeling van de woningen:

- Het bestemmen als dienstwoning van de woningen aan de Havelandseweg 52-88 overeenkomstig het toenmalige gebruik.
- Het bestemmen als woning van de woningen aan de Apollostraat overeenkomstig het toenmalige gebruik.
- Het voortzetten van de bestemming voor industrieterrein voor de andere woningen.



De provincie Gelderland heeft in 1987 goedkeuring onthouden aan een deel van het nieuwe bestemmingsplan Rheden oost, inclusief de zone. Ook is goedkeuring onthouden aan het bestemmen als dienstwoningen van de woningen aan de Havelandseweg en als woningen van de woningen aan de Apollostraat en van een aantal woningen aan de Veerweg.

Doordat goedkeuring is onthouden van een deel van het bestemmingsplan is voor die delen het bestemmingsplan uit 1968 in werking gebleven. De woningen hebben dus uiteindelijk de bestemming als industrieterrein gehouden.

### 3. Koninklijk Besluit van 22 juni 1993

Bij Koninklijk Besluit van 22 juni 1993 is van rijkswege de geluidzone van het industrieterrein vastgesteld.



### 4. Bestemmingsplan Rheden oost 2009

In dit (nu geldende) bestemmingsplan vallen de woningen binnen de bestemming bedrijven en hebben zij dus nog steeds geen woonbestemming of aanduiding. De

woningen zijn gelet op de ligging binnen de geluidzone en de daarmee samenhangende problematiek onder het overgangsrecht gebracht.



### 3. Mogelijke oplossingsrichtingen

#### **Achtergrond: systematiek Wet geluidhinder**

De Wet geluidhinder gaat in feite uit van panden die zijn losgeweekt van het geluidgezoneerde industrieterrein. Met 'losgeweekt' bedoelen wij dat deze panden geen bedrijfsbestemming/industriebestemming hebben op het industrieterrein, maar een (woon)bestemming in de geluidzone. De Wet geluidhinder biedt aan deze woningen in de geluidzone bescherming voor de te ontvangen geluidbelasting vanwege het industrieterrein. Deze bescherming biedt de Wet geluidhinder niet aan woningen die zijn gesitueerd op de voor industrie/bedrijventerrein bestemde gronden.

De Wet geluidhinder vindt de aanwezigheid van woningen op het industrieterrein ongewenst. Immers de gronden op het industrieterrein zijn bedoeld om grote lawaaimakers de ruimte te bieden. Dit vertaalt zich in een laag beschermingsniveau voor de woningen op het industrieterrein. Ook vertaalt dit zich in een terughoudend kader ten aanzien van de mogelijkheden voor de aanwezigheid van woningen. In feite zijn alleen bestaande woningen toegestaan. Als bestaande woningen worden alleen woningen aangemerkt die juridisch-planologisch bestaan. Met andere woorden: woningen die nooit planologisch zijn geregeld, zijn in de systematiek van de Wet geluidhinder niet bestaand.

Dit volgt uit artikel 1 van de Wet geluidhinder:

*Woning: gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, bedoeld in [artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening](#), of, indien met toepassing van [artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht](#) van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in [artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet](#);*

Verder kent de Wet geluidhinder het begrip bedrijfswoning niet. Deze valt daarmee onder het begrip 'woning'.



Hieronder worden de mogelijke oplossingsrichtingen besproken:

- Bestemmen als woning
- Woning opkopen
- *Woning onder het algemene overgangsrecht brengen*
- *Woning onder het algemene overgangsrecht brengen*
- Woning regelen door het opnemen van een uitsterfregeling
- Woning regelen zonder uitsterfregeling

### ***Bestemmen als woning***

Uitgaande van een geluidgezoneerd bedrijventerrein biedt de Wet geluidhinder voor de volgende categorieën van woningen de mogelijkheid om als woning bestemd te worden:

- Aanwezige woningen die al planologisch geregeld zijn en aan de Wgh-geluidnormen voldoen. Voor de Wet geluidhinder zijn dit bestaande woningen.
- Aanwezige woningen die weliswaar niet aan de Wgh-geluidnormen voldoen, maar die al planologisch geregeld zijn. Voor de Wet geluidhinder zijn dit bestaande woningen.
- Aanwezige woningen die nog niet planologisch geregeld zijn maar die wel aan de Wgh-geluidnormen voldoen. Voor de Wet geluidhinder zijn dit nieuwe woningen. Woningen kunnen al feitelijk aanwezig zijn, echter het gaat in de Wet geluidhinder om de vraag of ze een planologische regeling hebben als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder. Als woningen geen planologische regeling hebben worden ze in de Wet geluidhinder beschouwd als nieuw.

### ***Woning opkopen***

Door woningen die buiten de wettelijke kaders vallen op te kopen, vervalt het probleem.

### ***Woning onder het algemene overgangsrecht brengen***

Door een woning onder het overgangsrecht te brengen wordt deze planologisch niet erkend. Het gaat om een overgangssituatie waarvan aannemelijk is dat deze na de planperiode is beëindigd. De Wet geluidhinder kent deze categorie woningen niet. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening kan het overgangsrecht eenmalig worden toegepast, daarna moet worden voorzien in een permanente oplossing.

### ***Woning onder het persoonsgebonden overgangsrecht brengen***

Het persoonsgebonden overgangsrecht is geregeld in artikel 3.2.3 en heeft zich onder invloed van de jurisprudentie ontwikkeld. Het is een speciale vorm van overgangsrecht die persoonsgebonden is. Het bestaande gebruik wordt niet bestemd, maar het wordt gekoppeld aan een persoon. Als het gebruik door de betreffende persoon wordt beëindigd, is het daaraan gekoppelde overgangsrecht uitgewerkt. Het persoonsgebonden overgangsrecht kan in meerdere planperiodes worden toegepast als het dezelfde personen betreft. Een keuze voor het persoonsgebonden overgangsrecht moet goed worden gemotiveerd met argumenten die zijn toegespitst op de concrete omstandigheden van het geval.

### ***Woning regelen door het opnemen van een uitsterfregeling***

Als het niet mogelijk is om een reguliere woonbestemming toe te kennen, dan kan overwogen worden om een uitsterfregeling in het bestemmingsplan op te nemen. Bij een uitsterfregeling wordt een functie positief geregeld in het bestemmingsplan zolang het gebruik voortduurt. Een

uitsterfregeling is dus niet aan de persoon gekoppeld maar aan het gebruik. Bij definitieve beëindiging van het gebruik is het niet toegestaan het gebruik te hervatten.

### **Woning regelen zonder uitsterfregeling**

Als het niet mogelijk is om een reguliere woonbestemming toe te kennen, dan kan besloten worden de woning middels een aanduiding binnen een onderliggende bestemming toe te staan. Het gebruik als woning wordt erkend en er wordt geen beperking aan opgelegd.

## **4. Afweging en keuzes**

De hierboven weergegeven oplossingsrichtingen zijn onderzocht op haalbaarheid en wenselijkheid. Centraal daarbij staan de uitgangspunten van het duurzaam behouden van het bedrijventerrein voor de bedrijven, in combinatie met het voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

### **Akoestisch onderzoek**

Om inzicht te krijgen in de actuele geluidsniveaus bij de woningen vanwege de bedrijven is door DGMR in opdracht van de gemeente Rheden akoestisch onderzoek verricht (DGMR, Woningen op industrieterrein Haveland, rapportnr. M.2014.0623.00.R001, 14 oktober 2021).

De uitkomsten van het onderzoek zijn gebruikt om te beoordelen of de nog niet bestemde woningen een woonbestemming kunnen krijgen. Daarbij moeten de huidige bedrijfsactiviteiten mogelijk blijven, en ook moet er voldoende toekomstperspectief blijven bestaan.

Als wettelijke kaders gelden de Wet geluidhinder. Ten aanzien van de piekgeluiden wordt aangesloten bij de VNG bedrijven en milieuzonering.

Uit het onderzoek volgen de volgende rekenresultaten:

<b>Adres</b>	<b>L<sub>Ar,LT</sub> in dB(A) etmaalwaarde</b>	<b>L<sub>Amax</sub> in dB(A) dag/avond/nacht</b>
Havelandseweg 28, 28 bis, 30, 30 bis	61	77/71/61
Havelandseweg 32, 34	58	71/71/58
Havelandseweg 36, 36 bis, 38 en 38 bis	60	73/65/59
Havelandseweg 40, 40 bis, 42, 42 bis	60	71/62/57
Havelandseweg 44, 46	57	71/62/57
Havelandseweg 48, 48 bis, 50 en 50 bis	59	71/62/56
Havelandseweg 2, 2a	61	73/69/69
Havelandseweg 4 (woonwagenstandplaats)	60	74/69/69
Havelandseweg 47	58	74/65/65
Veerweg 25	62	78/75/75
Veerweg 35, 37	63	80/63/63
Veerweg 39, 41	55	69/60/57
Apollostraat 1, 3	54	66/61/52
Apollostraat 5	52	66/57/49
Apollostraat 7, 9	53	65/55/55
Apollostraat 11, 13	53	65/54/52
Apollostraat 15	50	61/53/53
Dorpsstraat 10a	54	69/55/55
Dorpsstraat 10b	54	66/55/55
Pinkelseweg 3	57	70/70/43

Hieruit volgt een drietal categorieën:

#### Categorie 1

Woningen waarvan de geluidbelasting op 2 onderdelen zonder maatregelen past binnen de wettelijke kaders:

- Voldaan wordt aan de wettelijke kaders uit de Wet geluidhinder namelijk voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) dan wel hogere waarde voor nieuwe situaties 50-55 dB(A) én
- Voldaan wordt aan te houden waardes voor de piekbelasting van 70-65-60 dB(A).

#### Categorie 2

Woningen waarvan de geluidbelasting slechts op 1 onderdeel zonder maatregelen past binnen de wettelijke kaders:

Voldaan wordt aan de wettelijke kaders uit de Wet geluidhinder - voorkeursgrenswaarde 50 dB(A) dan wel hogere waarde voor nieuwe situaties 50-55 dB (A) - echter de piekbelasting is boven de 70-65-60 dB(A) waarbij nog wel een maatwerkvoorschrift mogelijk is. Hiervoor wordt alleen gekozen als de piekbelasting in de dagperiode hoger is, het heeft de voorkeur om in het kader van een goed woon en leefklimaat in de avond en nachtperiode wel te voldoen aan de toegestane piekgeluiden.

#### Categorie 3

Woningen waarvan de geluidbelasting op geen onderdeel past binnen de wettelijke kaders:

- Niet voldaan wordt aan de Wet geluidhinder, de waarde is boven 60 dB(A) of tussen de 55 en 60 dB(A) én
- De piekbelasting is boven de 70-65-60 dB(A)

#### ***Beoordeling mogelijkheid toekennen woonbestemming***

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek is bekeken welke woningen voor een woonbestemming in aanmerking komen.

#### Categorie 1

De belasting op deze woningen valt bij de huidige en bij de toekomstige bedrijfsactiviteiten binnen de wettelijke kaders van beide onderdelen. Er zijn daarom geen bezwaren om deze woningen uit de zone te halen en als woning te bestemmen.

Dit betreft onderstaande woningen:

- Veerweg 39-41
- Apollostraat 1-3-5-7-9-11-13-15

#### Categorie 2

De belasting op deze woningen valt op 1 onderdeel binnen de wettelijke kaders. Er is dus sprake van een enkelzijdige overschrijding van de norm. Gelet op de historisch gegroeide situatie vinden wij dat binnen bepaalde grenzen uit oogpunt van een acceptabele ruimtelijke ordening voor deze woningen toch een woonbestemming binnen de rede ligt. Deze grenzen leggen wij bij de in de Wgh genoemde maximale hogere waarde voor bestaande situaties, te weten 60 dB(A). Dit wordt

via een hogere waarden besluit vastgelegd. Of bij een overschrijding van de piekbelasting die door een aan het bedrijf op te leggen maatwerkvoorschrift evenwel op te lossen is. Het maatwerkvoorschrift zal bestaan uit een verruiming van de milieuvergunning. Onder deze condities vinden wij het gewenst dat deze legaal opgerichte woningen als woning te bestemmen. In het voorliggende plangebied bevinden zich geen woningen die onder deze categorie vallen.

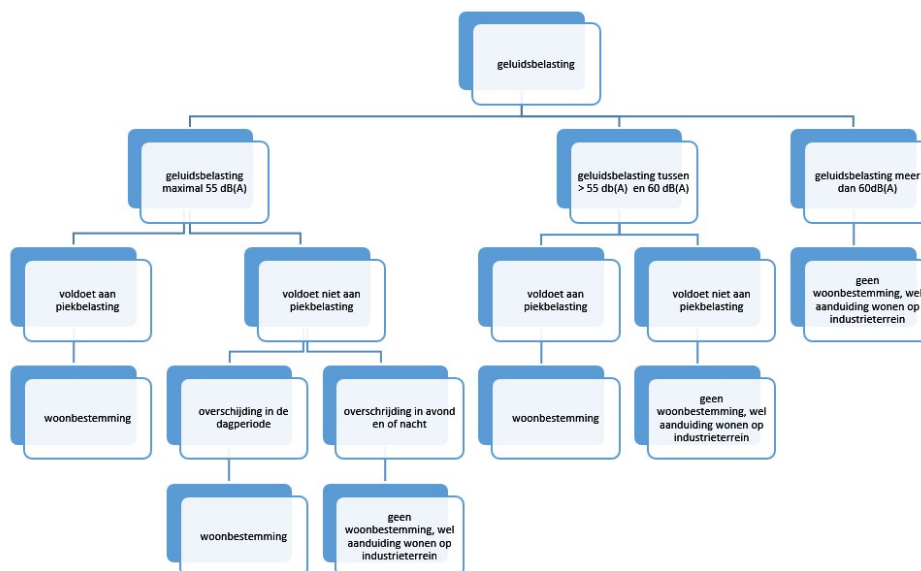
### Categorie 3

De belasting op deze woningen valt op geen onderdeel binnen de wettelijke kaders. Er is sprake van een tweezijdige overschrijding van de norm. Wij vinden de combinatie van twee bovenwettelijke uitzonderingen ongewenst en merken dit aan als een te vergaande stapeling van uitzonderingen. Het toekennen van een woonbestemming ligt niet in de rede aangezien er geen goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Ook verdraagt dit zich niet met het uitgangspunt van het duurzaam behouden van het bedrijventerrein. Wij vinden het niet gewenst deze woningen als woning te bestemmen.

Dit betreft onderstaande woningen:

- Dorpsstraat 10a-10b
- Havelandseweg 2-2a en de woonwagenstandplaats
- Havelandseweg 47
- Havelandseweg 28 t/m 50 bis (deze duplexwoningen zijn in eigendom van Vivare)
- Pinkelseweg 3
- Veerweg 25- 35-37

In onderstaand stroomschema is de route van de gemaakte keuzes schematisch weergegeven:



### ***Opkopen woningen***

Voor de woningen die niet kunnen worden ondergebracht in een woonbestemming, kan opkopen een uitkomst bieden. Van gemeentewege zijn de financiële consequenties hiervan globaal in beeld gebracht. Uitgangspunt is hierbij de WOZ waarde van de eventueel uit te kopen woningen. Een externe taxateur heeft geadviseerd bovenop deze waarde vergoedingen te rekenen voor aankoopkosten, verhuiskosten, aanpassingskosten en de premie uit handen breken. Uitgangspunt is verder dat de grond nog verkocht kan worden als industriegrond. Wel zijn dan eerst sloopkosten nodig, om de woningen te slopen. In totaal komt de waarde dan uit op 4 miljoen euro inclusief de woningen Dorpsstraat 10 en Dorpsstraat 10a. Wanneer deze twee woningen kunnen blijven staan gaat het om totaal 3,5 miljoen euro. Dit is prijspeil 2016. In 2019 is ingeschat dat gezien de ontwikkelingen op de woningbouwmarkt beide genoemde bedragen 10 procent hoger zouden liggen dus rond de 4,4 en 3,85 miljoen euro. Het is te verwachten dat in de tussentijd de waarde verder gestegen zal zijn.

Vanuit de eigenaren/bewoners is geen urgentie om te verhuizen aangegeven. Dit in combinatie met de hoge kosten die met opkopen gepaard gaan maakt, dat het opkopen van de woningen niet als een wenselijke oplossing wordt aangemerkt.

### ***Algemeen overgangsrecht***

Voor de woningen die niet kunnen worden ondergebracht in een woonbestemming is het wegbestemmen en daarmee wederom onderbrengen onder het overgangsrecht niet mogelijk. Er is immers geen zicht op beëindiging van de juridisch-planologisch strijdige situatie en een permanente oplossing blijft buiten beeld. Los van het gebrek aan haalbaarheid vinden wij dit ongewenst met het oog op de rechtszekerheid van de eigenaren/bewoners. Het onderbrengen van deze woningen onder het algemene overgangsrecht merken wij dan ook niet aan als een wenselijke oplossing.

### ***Persoonsgebonden overgangsrecht***

Bij een persoonsgebonden overgangsregeling wordt het bestaande gebruik niet bestemd. Wel wordt het aan een bepaald persoon toegestaan het strijdige gebruik voort te zetten. Het is een recht dat exclusief aan de genoemde persoon toekomt en niet overdraagbaar is. Het kan niet aan een rechtspersoon worden toegekend (zoals een woningcorporatie). Deze regeling is erg beperkend voor de eigenaren/bewoners en biedt geen positieve oplossing. Ook kan deze deels leiden tot ongewenste leegstand. Gelet op het feit dat de woningen legaal tot stand zijn gekomen zien wij een dergelijke regeling als onevenredig bezwarend. Het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht vinden wij dan ook geen wenselijke oplossing.

### ***Positieve regeling in combinatie met uitsterfregeling***

De uitsterfregeling is een mengvorm tussen een positieve bestemming en het overgangsrecht. Het gebruik wordt toegestaan zolang het voortduurt. Bij onderbreking van het gebruik gedurende een nader te bepalen periode eindigt het gebruiksrecht. Na sloop is geen herbouw meer mogelijk. Omdat het gebruik als woning positief wordt geregeld is het toegestaan om te vernieuwen en verbouwen. Zolang het gebruik voortduurt is er geen sprake van beperkingen.

Zoals eerder al aangegeven, is het toekennen van een woonbestemming voor een deel van de woningen niet wenselijk. Het weg bestemmen van de woningen is echter ook niet wenselijk, onder meer omdat het een historisch gegroeide situatie betreft en de woningen legaal tot stand zijn gekomen. Het opnemen van een uitsterfregeling kan een oplossing bieden waarbij voldoende rechtszekerheid aan de eigenaren/bewoners wordt geboden, immers het gebruik mag onbeperkt worden voortgezet en opgevolgd. Echter het is daarbij niet gewenst om de uitsterfregeling aan een tijdelijke onderbreking van het gebruik te koppelen. Wij zien dit als onredelijk beperkend. Wij vinden het daarentegen wél redelijk om de sloop van een woning te koppelen aan een uitsterfregeling (uitgezonderd sloop ten gevolge van een calamiteit). Indien de woning eenmaal onbruikbaar is geworden, vinden wij het niet gewenst om nog mee te werken aan nieuwbouw. Onder deze constructie kan het gebruik als woning kan worden toegestaan middels een aanduiding op de verbeelding, waarmee het juridisch-planologisch wordt erkend. Onderliggende bestemming blijft een bedrijfsbestemming. Hiermee wordt het beëindigen van de woonfunctie gestimuleerd maar niet afgedwongen. Stimulering van beëindiging op termijn vinden wij gewenst gelet op de geluidbelasting ter plekke en de nadelen daarvan voor alle partijen.

Door het opnemen van een dergelijke regeling zullen de woningen geen blokkade vormen voor de bedrijfsvoering, wat bij een woonbestemming wél het geval zou zijn. De doelstelling van het duurzaam behouden van het bedrijfsterrein blijft daarmee overeind.

Samengevat merken wij het opnemen van een positieve gebruiksregeling in combinatie met een stimulerende uitsterfregeling aan als een wenselijke oplossing.

### ***Positieve regeling zonder uitsterfregeling***

Het gebruik als woning kan worden toegestaan middels een aanduiding op de verbeelding, waarmee het gebruik juridisch-planologisch wordt erkend. Onderliggende bestemming blijft een bedrijfsbestemming. Er is geen enkele stimulans om het gebruik op termijn te beëindigen. Gelet op de geluidbelaste situatie ter plekke vinden wij deze oplossing niet wenselijk.

### ***Gevolgen voor bedrijven***

Het duurzaam behouden van het bedrijventerrein is uitgangspunt van het gemeentelijk beleid. Dit is verwoord in de nota 'Een actuele economische beleidsnota van en voor de gemeente Rheden' (maart 2016). De gekozen oplossingsrichting moet dan ook in lijn zijn met dit uitgangspunt. Dit wil niet zeggen, dat van de bedrijven geen bijdrage mag worden gevraagd ter bevordering van een goed woon- en leefklimaat, om zodoende meer balans te krijgen tussen de belangen van de bewoners en van de bedrijven.

Door de woonbestemming uitsluitend op te nemen voor die woningen, die al planologisch geregeld zijn, dan wel binnen de geluidkaders van de Wet geluidhinder, én waarvan geen overschrijdingen plaatsvinden van de piekbelastingen, zullen de bedrijven niet worden gehinderd in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering voor zover deze zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek behorend bij het bestemmingsplan. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van het akoestisch zonemodel. Hierin zijn de milieuvergunningen en meldingen van de bedrijven op het

industrieterrein in opgenomen. Voor het onderzoek is ook gekozen om voor de akoestisch relevante bedrijven na te gaan of de bedrijfsactiviteiten corresponderen met de vigerende vergunning of meldingen. Ook zijn eventuele toekomstverwachtingen van de bedrijven meegenomen in het onderzoek.

Voor de woningen die wel passen binnen de geluidkaders, maar waarbij overschrijdingen van de piekbelastingen plaatsvinden, zullen maatwerkvoorschriften ten aanzien van de piekbelastingen wenselijk zijn. Het bedrijf krijgt dan meer geluidruimte ten aanzien van de piekgeluiden zodat het bedrijf niet belemmerd wordt ten aanzien van de huidige werkzaamheden. Door deze woningen niet los te weken van het industrieterrein, zullen zij vanuit geluid geen belemmeringen met zich mee gaan brengen.

### ***Gevolgen voor woningeigenaren***

De woningen die in het huidige bestemmingsplan niet zijn bestemd, hebben geen juridisch-planologische status. Zowel het zelfstandig bestemmen als woning als het aanduiden van de woning binnen de bestemming bedrijfsterrein, betekenen dat de woningen juridisch-planologisch worden erkend. De woningen mogen dan worden verbouwd en hun bestaansrecht is zeker gesteld. Voor de aangeduide woningen geldt evenwel dat door de uitsterfconstructie, geen herbouw na sloop mogelijk zal zijn.

Ten aanzien van geluid is er een onderscheid tussen:

- woningen die een woonbestemming krijgen en die dus in de zone komen te liggen
- woningen met de aanduiding wonen op industrieterrein

Woningen met een woonbestemming in de zone worden ten aanzien van geluid beschermd door de normering uit de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer en het bijbehorende Activiteitenbesluit. Voor de woningen met de aanduiding wonen op industrieterrein is deze normering niet van toepassing. Wel kan een bedrijf opgelegd worden om vermijdbare geluidhinder bij deze woningen te voorkomen. Hierbij moet gedacht worden aan muziek van radio's of het sluiten van deuren. Dit laatste volgt uit jurisprudentie.

Voor zowel de te bestemmen als de aan te duiden woningen geldt, dat wij van mening zijn dat het woon- en leefklimaat bij deze keuzes voldoende op peil zal zijn.

### ***Aanvullend: mogelijkheid tot het treffen van geluidwerende maatregelen***

Bij het akoestisch onderzoek én bij de te maken keuzes, zijn eventueel te treffen geluidwerende maatregelen in de buitenruimte, zoals het plaatsen van geluidschermen, buiten beschouwing gelaten. Omdat de bedrijven al aanwezig zijn en de woningen ook, is het namelijk niet mogelijk de realisatie en instandhouding daarvan afdoende af te dwingen en te borgen. Eventueel te treffen maatregelen zien wij daarom als aanvullende optimalisatiemaatregelen en hebben wij buiten de reikwijdte van deze notitie gehouden.

## 5. Conclusie

In hoofdstuk 1 van deze memo is aangegeven:

*De uitdaging bestaat dan ook uit het vinden van een permanente oplossing waarbij zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan beide uitgangspunten (behoud bedrijventerrein voor bedrijven en voorzien in een goed woon- en leefklimaat).*

In dat kader is nagegaan hoe een situatie kan worden bereikt die recht doet aan de belangen van bestuur, bedrijven en inwoners. Gegeven de omstandigheden is het niet mogelijk om de actualisatie van het bestemmingsplan dusdanig vorm te geven, dat aan de kaders vanuit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Daar waar dit niet mogelijk is, is gezocht naar oplossingen die het resultaat zijn van een evenredige belangenafweging.

Dit heeft geleid tot de volgende keuzes voor het op te stellen actualisatieplan voor het bedrijventerrein Haveland:

<b>Toekennen woonbestemming op de onderstaande adressen.</b>	<b>Opnemen van een aanduiding 'wonen' binnen de bedrijfsbestemming, gekoppeld aan een uitsterfregeling op onderstaande adressen:</b>
Apollostraat 1-3-5-7-9-11-13-15	
Dorpsstraat 10a-10b	
	Havelandseweg 2-2a Havelandseweg woonwagenstandplaats (aanduiding woonwagenstandplaats) Havelandseweg 28 t/m 50 bis Havelandseweg 47
	Pinkelseweg 3
	Veerweg 25-35-37
Veerweg 39-41	