

Steensedijk 100A Hulst

De woning Steensedijk 100A te Hulst is bestemd als bedrijfswoning maar niet meer als zodanig in gebruik. In het (ontwerp)bestemmingsplan 'De Statie Hulst' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming Bedrijf in Wonen met de volgende voorwaarden:

- het aantal woningen niet toeneemt;
- ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet in onevenredige mate worden geschaad.

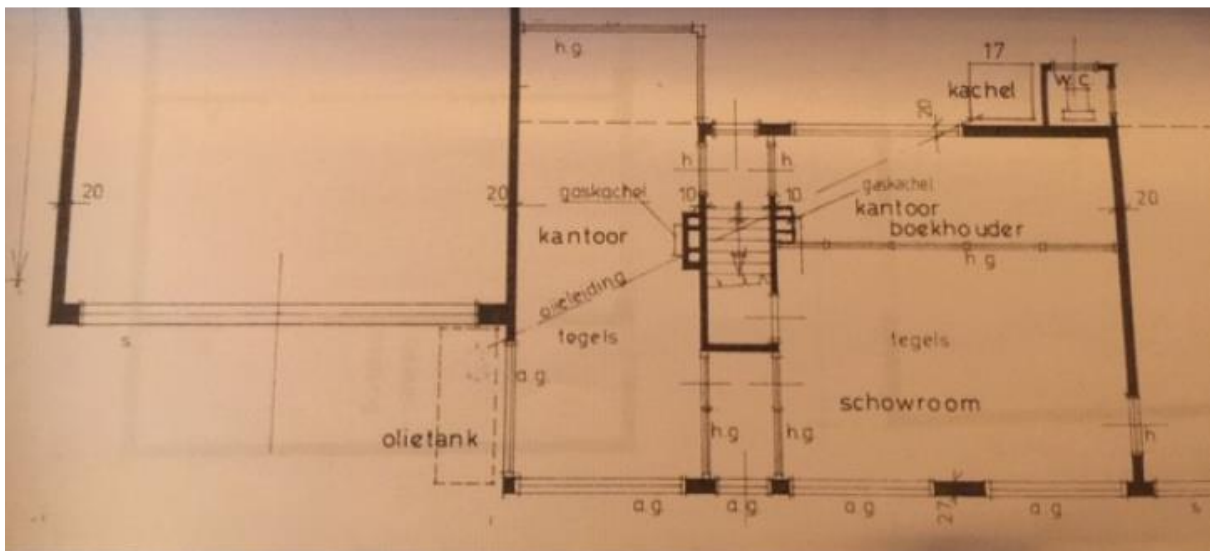
Ad a.

Het aantal woningen blijft gelijk. De bedrijfswoning wijzigt naar burgerwoning.

Ad b.

Om te bepalen of er bij het omzetten van de bestemming Bedrijf in Wonen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is met name de bodemkwaliteit een aandachtspunt. Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht moet namelijk beoordeeld worden of de bodemkwaliteit in relatie tot het beoogde gebruik geschikt is. Voor een bedrijfsbestemming gelden namelijk andere eisen dan voor een woonbestemming.

De locatie lijkt altijd gebruikt te zijn als wonen met tuin, hetgeen het niet specifiek verdacht maakt op mogelijk voorkomen van verontreiniging welke belemmerd is voor (voortgezette) gebruik als wonen met tuin. Op de locatie is wel een ondergrondse HBO tank in gebruik geweest. Deze is in nov 1993 gesaneerd (Kiwa certificaat aanwezig). Uit bouwtekeningen blijkt dat de tank niet op het woonperceel ligt, maar ter hoogte van de ingang van de loods onder de betonnen vloer (zie onderstaande tekening). De tank is onschadelijk gemaakt, open gemaakt en helemaal gevuld met zand.



Op basis van de bovenstaande bodemgegevens kan geconcludeerd worden dat er geen dringende redenen zijn aan te nemen dat er sprake zou zijn van een ernstige bodemverontreiniging welke belemmerend kan zijn voor een voortgezet gebruik als wonen met tuin.

Ad c.

In de directe omgeving van Steensedijk 100A te Hulst liggen verschillende bedrijfsbestemmingen. Om inzicht te krijgen in de eventuele gevolgen van het omzetten naar een woonbestemming voor de omliggende bedrijven is advies gevraagd aan de RUD Zeeland. De RUD overweegt en adviseert als volgt.

Het bestemmingsplan staat binnen de naastgelegen bedrijfsbestemmingen bedrijven toe tot en met categorie 2. Ter plaatse van de aanduiding (sb-sth) is tevens een steenhouwerij tot en met categorie 3.1 toelaatbaar. De bedrijfslocatie tussen Steensedijk 98 en 100A is volledig bestemd met laatstgenoemde aanduiding. Bij de beoordeling of het mogelijk is om de bestemming van de bedrijfswoning Steensedijk 100A te veranderen, mag aangenomen worden dat de aanduiding (sb-sth) mag komen te vervallen. Tussen Steensedijk 96 en 98 is de vigerende bestemming 'Garageboxen'.

Het omzetten van de bestemming van de bedrijfswoning Steensedijk 100A naar de bestemming 'Wonen' is mogelijk als:

1. de omliggende bedrijven niet belemmerd worden in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering; en
2. ter plaatse van deze woningen sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Uitgaande van het vervallen van de aanduiding (sb-sth) laten de bedrijfsbestemmingen ten westen en ten noorden van Steensedijk 100A bedrijven toe tot en met categorie 2. De bijbehorende richtafstand is derhalve 30 meter. Ten zuiden van Steensedijk 100A is sprake van een woonbestemming. Duidelijk is dat niet voldaan wordt aan de richtafstanden.

De woningen Steensedijk 102 en 104 zijn de maatgevende woningen voor de ten zuiden van Steensedijk 102 en 104 gelegen bedrijven. Bij de verdere beoordeling kunnen deze bedrijven derhalve verder buiten beschouwing gelaten worden.

Voor de omliggende bedrijven (en garageboxen) geldt dat de bedrijfswoning Steensedijk 100A (in de huidige situatie) een beperkende factor is. Dit omdat deze bedrijfswoning voor omliggende bedrijven (en garageboxen) een woning van derden is, waar de omliggende bedrijven moeten voldoen aan de vigerende milieunormen. Deze beperkende factor wordt voor de omliggende bedrijven niet groter door de omzetting van de bestaande bedrijfswoning Steensedijk 100A naar Wonen, daar de toetsingscriteria voor de milieunormen na deze omzetting gelijk blijven.

Voor het milieu-aspect geluid wordt dit onderstaand nader onderbouwd, daar bovenstaande volzin in strijd lijkt met het uitgangspunt dat (particuliere) woonbestemmingen meer bescherming genieten dan bedrijfswoningen (op een bedrijventerrein).

Geluid

Artikel 2.17, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer, bepaalt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax}, veroorzaakt door een bedrijf, niet meer mag bedragen dan 50 dB(A)-etmaalwaarde respectievelijk 70 dB(A)- etmaalwaarde. Artikel 2.17, lid 3 van het Activiteitenbesluit milieubeheer bepaalt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximaal geluidsniveau L_{Amax}, veroorzaakt door een bedrijf niet meer mag bedragen dan 55 dB(A)-etmaalwaarde respectievelijk 75 dB(A)-etmaalwaarde op de gevel van gevoelige

gebouwen op het bedrijventerrein, waarbij onder gevoelige gebouwen ook woningen worden begrepen. Hierdoor lijkt het uitgangspunt dat een woning meer beschermd wordt dan een bedrijfswoning bevestigd.

In het Activiteitenbesluit milieubeheer is het begrip bedrijventerrein gedefinieerd als “cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in een bestemmingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein.

“De toelichting op het begrip ‘bedrijventerrein’ luidt: “Het begrip bedrijventerrein is opgenomen omdat in artikel 2.17, derde lid, ten aanzien van gevoelige objecten die op een bedrijventerrein zijn gelegen, hogere geluidswaarden zijn vastgesteld. In de definitie van het begrip bedrijventerrein wordt aangesloten bij geldende bestemmingsplannen. Het komt vaak voor dat een bestemmingsplan dat een bedrijventerrein aanduidt, meer bestemmingen omvat dan alleen bedrijfsbestemmingen. Zo kan een natuurgebied of landelijk gebied deel uitmaken van een gebied dat in een bestemmingsplan is begrensd door een grens die een bedrijventerrein aanduidt. Het is niet de bedoeling dat de hogere waarden ook in die gebieden gelden. Anderzijds kan het voorkomen dat er één of enkele percelen zijn met een andere bestemming dan een bedrijfsbestemming, die omsloten zijn door percelen met bedrijfsbestemmingen. Voor dergelijke percelen, bijvoorbeeld een burgerwoning op het bedrijventerrein, zijn de hogere waarden wel van toepassing. Om die reden wordt het begrip beperkt tot een cluster percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen. Als een bepaald bedrijventerrein niet onder de definitie valt, bijvoorbeeld omdat nog geen bestemmingsplan is vastgesteld, kan een gemeente desgewenst via een gemeentelijke verordening een andere geluidswaarde vaststellen.”

Daar in onderhavige situatie sprake is van deze situatie, geldt dat voor een particuliere woonbestemming dezelfde geluidsnormen gelden als voor een bedrijfswoning.

De omliggende bedrijven worden derhalve niet (meer) belemmerd in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering door de omzetting van de bestemming bedrijfswoning naar Wonen.

In het vigerende bestemmingsplan is het woon- en leefklimaat van de bedrijfswoning Steensedijk 100A beoordeeld als goed. Door de bestemming bedrijfswoning op Steensedijk 100A om te zetten naar de bestemming Wonen, verdwijnt bij deze (voormalige bedrijfs)woning de milieubelasting, afkomstig van het bedrijf dat nu (potentieel) op Steensedijk 100A gevestigd (mag) zijn. Hierdoor verbetert het woon- en leefklimaat bij de woning Steensedijk 100 A ten opzichte van de bestaande situatie.

Aangenomen mocht worden dat bij het omzetten van de bestemming bedrijfswoning Steensedijk 100A de aanduiding (sb-sth) komt te vervallen. Dit betekent dat ten noorden van de (voormalige bedrijfs)woning Steensedijk 100A geen bedrijf meer zal zijn toegelaten tot en met categorie 3.1, maar slechts bedrijven zullen zijn toegelaten tot en met categorie 2. Hierdoor zal het woon- en leefklimaat bij de woning Steensedijk 100A verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.

Daar het woon- en leefklimaat bij de woning Steensedijk 100A verbetert ten opzichte van de bestaande situatie, blijft het woon- en leefklimaat uiteraard goed.

Conclusie

Het omzetten van de bestemming van de bedrijfswoning Steensedijk 100A naar de bestemming Wonen is mogelijk. Dit geldt ook als mocht blijken dat bij deze omzetting de aanduiding (sb-sth) niet komt te vervallen. Alleen zal de verbetering van het woon- en leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie dan kleiner zijn dan wanneer de aanduiding (sb-sth) wel komt te vervallen.

Voor het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar Wonen is in dit geval geen akoestisch onderzoek benodigd, als deze wijziging geschiedt middels een wijziging van het bestemmingsplan. Dit volgt uit artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder.

Op basis van dit advies kan worden aangenomen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet in onevenredige mate worden geschaad.