

Memo

Rapportage planologische gebruiksrechten Parallelweg Oost te Vlijmen

Datum: 1 maart 2012

Opsteller: Mr. J. Oosterkamp

Inleiding en vraagstelling

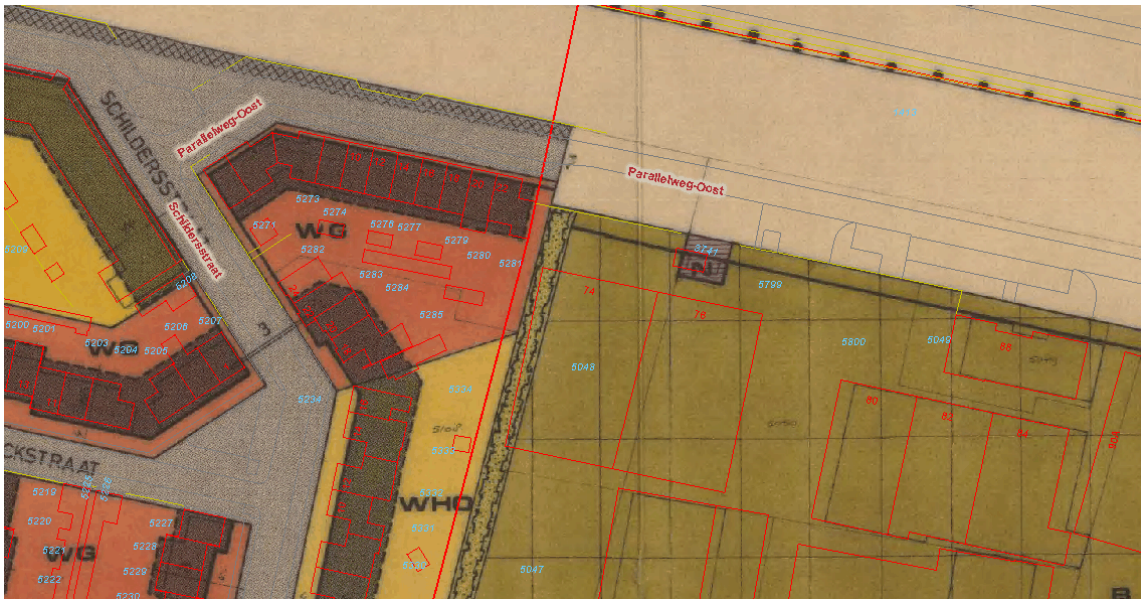
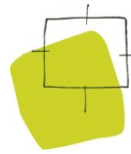
De gemeente Heusden werkt aan de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente. Het bestemmingsplan 'Vliedberg II-1991' maakt deel uit van de plannen die van een actueel planologisch kader worden voorzien. Dit bestemmingsplan omvat de oostkant van de kern Vlijmen. Het bestemmingsplan bevat een regeling voor de destijds reeds bestaande woningbouw en bedrijventerrein. Dit bedrijventerrein heeft de naam 'Nassaulaan'. Uitgangspunt van het nieuwe bestemmingsplan is dat de bestaande bouw- en gebruiksrechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Dit houdt in dat een conserverend plan wordt opgesteld. *In dat kader doet zich de vraag voor wat de geldende gebruiksrechten zijn op de gronden die krachtens dit bestemmingsplan zijn bestemd als 'bedrijventerrein' en, annex daaraan, welk gebruiksregime in het nieuwe bestemmingsplan aan deze gronden moet worden toegekend.*

Vigerende regeling

Ter toelichting op de vraagstelling dient het volgende. Onderstaand is een fragment van het plangebied afgebeeld, namelijk het deel waarop sprake is van een conflictueuze planologische situatie tussen de bestaande woningbouw en de naastgelegen bedrijvigheid. Meteen daaronder is het bijbehorende fragment van de plankaart afgebeeld.



Feitelijke situatie



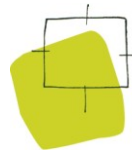
Fragment plankaart

Het conflictvrije karakter schuilt in het feit dat de bedrijvigheid direct grenst aan de woonfuncties (tuinen), terwijl het bestemmingsplan geen systeem van milieuzonering bevat. Het bestemmingsplan schrijft dus geen minimale afstandseisen voor tussen de bedrijfsfunctie en de woonfunctie. Hieraan ligt de volgende procedurele gang van zaken ten grondslag.

Het bestemmingsplan 'Vliedberg II-1991' is op 6 juli 1992 vastgesteld. In artikel 11 van de planvoorschriften werd een beperking aan de toelaatbaarheid van bedrijven opgelegd via een Staat van Bedrijven. Deze Staat van Bedrijven ging uit van een zestal categorieën. Het onderscheid tussen deze categorieën was kwalitatief omschreven en wel als volgt:

- Categorie 1:
Inrichtingen, welke door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen;
- Categorie 2:
Inrichtingen, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk- of buurtcentrum;
- Categorie 3:
Inrichtingen, welke door hun aard slechts toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken;
- Categorie 4:
Inrichtingen, welke door hun aard gescheiden dienen te zijn van woonwijken, bijvoorbeeld door middel van groenstroken, plantsoenen of water;
- Categorie 5:
Inrichtingen, welke door hun aard behoorlijk ver verwijderd moeten zijn van woonwijken;
- Categorie 6:
Inrichtingen, welke door hun aard uitsluitend op grote afstand van woongebieden gesitueerd kunnen worden.

Het bestemmingsplan beperkte de toegelaten bedrijven tot de categorieën 1, 2 en 3. GS verleenden goedkeuring aan het plan bij besluit van 10 februari 1993. Bij Koninklijk Besluit van 21 december 1994 werd evenwel goedkeuring onthouden aan artikel 11 (meer in het bijzonder aan lid B, onder 1 en lid E, onder 2.A, sub 1) en aan de Staat van Bedrijven. De onthouding van goedkeuring had uitsluitend betrekking op het onderdeel planvoorschriften en derhalve niet op het onderdeel plankaart. Het gevolg daarvan was, dat het bestemmingsplan aan de gronden met de bestemming



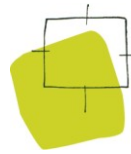
'bedrijventerrein' geen eisen oplegde voor wat betreft de relatieve afstanden tussen bedrijven en woningen. Volgens het systeem van de toenmalige wetgeving hield de onthouding van goedkeuring de verplichting in om binnen een jaar een bestemmingsplan vast te stellen, waarbij het goedkeuringsbesluit in acht diende te worden genomen. Uit het geraadpleegde elektronische databestand 'Geoweb' is gebleken dat een dergelijk reparatieplan niet is vastgesteld.

Het vorenstaande betekent dat op de percelen die krachtens het bestemmingsplan 'Vliedberg II-1991' zijn aangewezen voor 'bedrijventerrein' geen afstandseisen met betrekking tot de nabijgelegen woningen van kracht zijn. Dit laat overigens de toetsing van de bedrijfsactiviteiten aan het milieurecht geheel onverlet. Indien het bestemmingsplan een bepaalde bedrijfsactiviteit toestaat, wil dat niet direct betekenen dat die activiteit ook vergund kan worden. Daarvoor is bijvoorbeeld nodig dat aan de wijze waarop van het planologische recht gebruik wordt gemaakt voorwaarden worden gesteld. Het kan dan gaan om bedrijfstitijden, voorzorgsmaatregelen, afscherming etc.

Een tweede aspect betreft de groenstrook die op het bestemmingsplan is aangegeven bij wijze van groene zoom tussen wonen en bedrijven ('opgaand groen'). Uit de luchtfoto blijkt dat de bedrijfsbebouwing van de Parallelweg Oost 74 de groenstrook doorsnijdt. Feitelijk is van een groenstrook geen sprake. Namens de eigenaar van de gronden, de heer F.C. Verlouw, is betoogd dat hier sprake zou zijn van overgangsrecht, aangezien de desbetreffende gronden al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan verhard zouden zijn. In het kader van dit onderzoek kon die bewering (nog) niet worden geverifieerd.

Toekomstige regeling

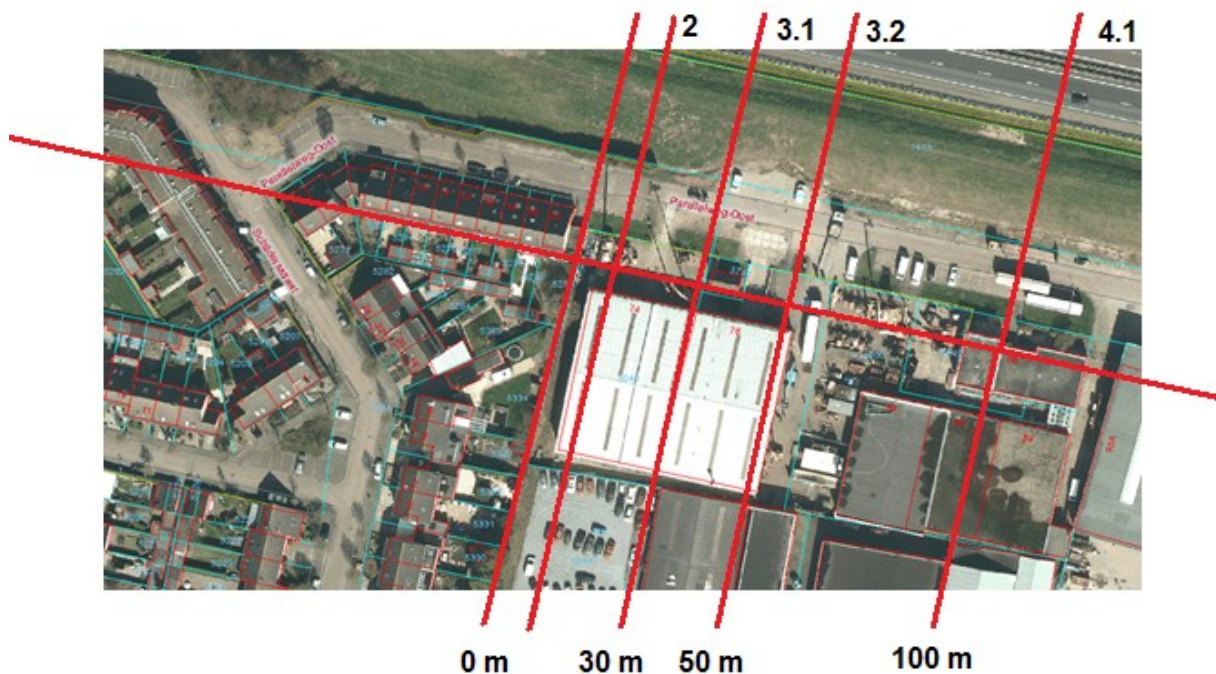
Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevat de verplichting om 'ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening' bestemmingen aan gronden toe te kennen. Volgens gangbaar recht houdt dit in dat gevoelige bestemmingen beschermd moeten worden tegen overlastveroorzakende bestemmingen. Dit wordt geëffectueerd via een systeem van milieuzonering. Concreet komt dit neer op een zodanige ordening dat uit het samenstel van regels en verbeelding minimale afstanden kunnen worden afgeleid tussen overlastgevoelige en overlastveroorzakende functies. Op die manier kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De algemeen aanvaarde richtlijn voor het aspect milieuzonering is de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Anders dan ten tijde van de inwerkingtreding van het vigerende bestemmingsplan, zijn de milieucategorieën daarin niet *kwalitatief*, maar *kwantitatief* omschreven. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in de onderstaande tabel.



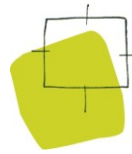
| Milieucategorie | Minimale afstand in meters rustige woonwijk | Minimale afstand in meters gemengd gebied |
|-----------------|--|--|
| 1 | 10 | 10 |
| 2 | 30 | 10 |
| 3.1 | 50 | 30 |
| 3.2 | 100 | 50 |
| 4.1 | 200 | 100 |
| 5.1 | 500 | 200 |
| 5.2 | 700 | 500 |
| 5.3 | 1.000 | 750 |

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype *gemengd gebied*. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, zoals het onderhavige plangebied, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit is mogelijk omdat een gemengd gebied vaak al een hogere milieubelasting kent.

Toepassing van de VNG-handreiking op het plangebied leidt tot de onderstaande zonering. Daarbij zijn de bestaande woningen als uitgangspunt genomen ter bepaling van de aan te houden richtafstanden voor bedrijven.



'Omgekeerde' zonering



De bedrijvigheid op het perceel Parallelweg-Oost 74 dient op grond van deze milieuzonering beperkt te blijven tot categorie 2. Op het perceel no. 76 is ten hoogste bedrijvigheid in categorie 3.1 toelaatbaar. Ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens is vervolgens maximaal categorie 3.2 toelaatbaar. De huidige activiteiten op de percelen nrs. 74 en 76 zijn te herleiden tot de volgende SBI-codes en categorisering:

- Groothandel in machines en apparaten, machines voor de bouwnijverheid SBI 466-1, cat. 3.2. (inherent aan de groothandel is onderhoud aan en reparatie van machines);
- Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen SBI 773, cat. 3.1;
- Verfspuitcabine, vergelijk met autospuitinrichtingen SBI 45204-C, cat. 3.1;
- Voor de activiteiten assemblage, reparatie en verkoop van accu's is geen exacte SBI code aanwezig. Deze activiteiten hebben een geringe milieubelasting. Aansluiting bij een groothandel in accu's ligt het meest voor de hand. Dat valt onder Overige groothandel SBI 466, 469, cat. 2.

Deze activiteiten maken dat de inrichting die bekend staat als ABB de Langstraat Verhuur B.V. te kwalificeren is als een cat. 3.1 bedrijf.

De huidige bedrijfsvoering op de beide percelen die direct grenzen aan de woonbebouwing is derhalve niet in overeenstemming met de maximaal toelaatbare milieucategorie. Strikt genomen zou dit moeten leiden tot een aanpassing van de bedrijfsvoering, zodanig dat deze alsnog met het zoneringsmodel in overeenstemming is. Dit is echter niet reëel. De praktijk is dat de bestaande bedrijfsvoering sedert jaar en dag op deze locatie wordt toegepast en dat dit het woon- en leefmilieu (dan wel de beleving daarvan) niet in betekende mate negatief heeft beïnvloed. Zo is van klachten uit de omgeving met betrekking tot de naastgelegen bedrijvigheid geen sprake geweest. Onder die omstandigheden is er aanleiding om de bestaande *feitelijke* situatie ook planologisch te bestendigen. Dit komt neer op een gelaagde bestemming, bestaande uit een generieke bedrijvenbestemming in de maximaal toelaatbare milieucategorie (dit is categorie 2), met daarbovenop een maatbestemming die exact de geldende bedrijfsvoering omvat.

Meer specifiek ten aanzien van de locatie Verlouw betekent dit dat aan het perceel generiek categorie 2 wordt toegekend aangevuld met categorie 3.1 voor wat betreft de bestaande bedrijfsvoering. In het bestemmingsplan zal voorts een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die de mogelijkheid biedt voor opheffing van de hogere milieucategorie indien en zodra de vergunde bedrijfsvoering blijvend wordt beëindigd, dan wel wordt omgezet de toegelaten categorie 2.