

Milieudienst West-Holland

Correspondentie-adres: Bezoekadres: Telefoon: 071 408 36 00
 Postbus 159 Schipholweg 128 Fax: 071 408 36 01
 2300 AD Leiden 2316 XD Leiden www.mdwh.nl

Gemeente Zoeterwoude
 Mevrouw O. Groeneweg
 Postbus 34
 2380 AA ZOETERWOUDE

GEMEENTE ZOETERWOUDE	
datum	- 2 JULI 2010
REG.NR.	= 02496

Ro/

Contactpersoon: Claudia Lokman
Uw referentie:
Betref: Aanvullend advies wijzigen bestemming woningen Keerweer 14, 16, 19 en 21

Datum: 28 juni 2010
Kenmerk: 2010007518
Verseon in nr.: 2010007432

VERZONDEN 30 JUNI 2010

De Milieudienst West-Holland voert de milieutaken uit voor de gemeenten:

- Alphen aan den Rijn
- Hillegom
- Kaag en Braassem
- Leiden
- Leiderdorp
- Nieuwkoop
- Oegstgeest
- Rijnwoude
- Teylingen
- Zoeterwoude

Zij verricht ook milieuwerkzaamheden voor andere gemeenten.

Geachte mevrouw Groeneweg,

Hierbij ontvangt u een aanvullend advies over het wijzigen van de bestemming van dienstwoning in burgerwoning op de percelen Keerweer 14 en 16 en Keerweer 19 en 21 in Zoeterwoude. De bestemmingswijziging wordt opgenomen in het bestemmingsplan Dorp-West.

Op 29 september 2009 heeft de Milieudienst geadviseerd om eerst een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren naar de geluidsbelasting ten gevolge van de naastgelegen bedrijven op de woningen. Inmiddels is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het betreft de volgende onderzoeken:

- Akoestisch rapport "Geluid naar de omgeving ten gevolge van Th. Lubbe Reizen te Zoeterwoude-Dorp", Peutz, rapportnummer F 19570-1-RA, 20 april 2010;
- Geluidonderzoek Dienstwoningen Keerweer 14 en 16 te Zoeterwoude, Witteveen+Bos, Zoet24-1/djd2/001, 10 juni 2010.

De Milieudienst heeft de onderzoeken beoordeeld. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

Woningen

De woningen Keerweer 14, 16, 19 en 21 zijn volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd als dienstwoning. Uit onderzoek van de gemeente blijkt dat de woningen feitelijk altijd als burgerwoningen zijn gebruikt.

Het gebruik van de woningen als burgerwoning mag op grond van het overgangsrecht worden voortgezet. De gemeente wil deze woningen in het bestemmingsplan Dorp-West bestemmen als burgerwoning.

Om te kunnen beoordelen of dit mogelijk is, moet gekeken worden of de naastgelegen bedrijven worden belemmerd door het bestemmen van de woningen als burgerwoningen. Daarnaast moet ter plaatse van de burgerwoningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Doorkiesnummer:
 071 4083306
 E-mail:
 c.lokman@mdwh.nl



Belemmering bedrijven

Aanpandig aan de woning Keerweer 14 is Bouwbedrijf Tizo B.V. Keerweer 12 gevestigd. Dit is een aannemersbedrijf met werkplaats. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Op Keerweer 10 zit stofferingsbedrijf Kampschreur BV. Ook dit bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. De woning Keerweer 16 ligt direct naast de woning Keerweer 14.

Naast de woning Keerweer 19 is aanpandig het bedrijf Th. Lubbe Reizen BV, Keerweer 17 gevestigd. De woning Keerweer 21 ligt op iets grotere afstand van het bedrijf. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit.

In het Activiteitenbesluit zijn geluidsnormen opgenomen, waaraan moet worden voldaan ter plaatse van gevoelige gebouwen. In artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit is in de definitie van gevoelige gebouwen aangegeven dat gebouwen die bij de inrichting horen (dienst- of bedrijfswoningen) geen geluidsgevoelig object zijn waarvoor de grenswaarden uit het besluit gelden.

Aangezien de woningen feitelijk in gebruik zijn als burgerwoning behoren zij niet tot de inrichting. Dit betekent dat volgens het Activiteitenbesluit de bedrijven nu al moeten voldoen aan de (geluids)normen ter plaatse van de woningen. Het wijzigen van de bestemming in burgerwoning verandert hier dus eigenlijk niets aan.

Om te beoordelen of de bedrijven voldoen aan de geluidsnormen ter plaatse van de woningen is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit de onderzoeken blijkt dat in de huidige situatie de bedrijven voldoen aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

In de woning Keerweer 14 zou een overschrijding van het piekgeluidniveau kunnen plaatsvinden als gevolg van stootgeluiden tegen de muur tijdens het verplaatsen van materiaal in de opslag en de airco's op het dak indien deze in de nachtperiode zouden worden ingeschakeld. Mocht dit in de praktijk tot klachten leiden, dan is het laatste met een tijdschakeling te onderwerpen en kunnen de stootgeluiden worden voorkomen door de wanden van de materiaalopslag te bekleden met 60 mm zacht schuimrubber.

In principe kunnen de bedrijven voldoen aan de geluidsnormen. De bedrijven worden niet belemmerd door het bestemmen van de dienstwoning als burgerwoning. De bedrijven moeten nu reeds rekening houden met het feitelijke gebruik van de woningen als burgerwoning.

Wel moet er rekening mee worden gehouden dat de bedrijven Tizo BV en Lubbe Reizen BV de indeling van de bedrijfsruimte niet zomaar kunnen wijzigen. In de aanpandige woningen kan dan een overschrijding van de geluidsnormen plaatsvinden. In de huidige situatie zijn kantoorruimtes naast de woningen gelegen.

In het kader van de handhaving van de milieuvoorschriften kan het bevoegd gezag bij wijziging van de bedrijfsindeling maatregelen verlangen.

Goed woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of ter plaatse van de woningen wel sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit en de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening.

Gelet op de ligging van de woningen op een bedrijventerrein is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie van het advies

In principe bestaat er geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming van de woningen Keerweer 14, 16, 19 en 21 van dienstwoning in burgerwoning. Zowel aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit als de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening kan worden voldaan.

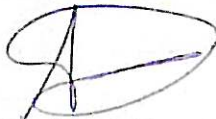
Gelet op de ligging van de woningen op het bedrijventerrein en de berekende geluidsniveaus is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijven worden niet belemmerd in de huidige bedrijfsvoering.

Wel moet rekening worden gehouden met feit dat vanwege de aanpandige woningen de bedrijven Tizo Bv en Th. Lubbe Reizen BV de indeling van de bedrijfsruimte niet zomaar kunnen wijzigen. De Milieudienst adviseert u om dit voorafgaand aan de wijziging van de bestemming met deze bedrijven te bespreken.

Verder adviseert de Milieudienst om bovenstaande onderbouwing op te nemen in het bestemmingsplan Dorp-West.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van dit advies, neemt u dan contact op met Claudia Lokman van de afdeling Leefmilieu, telefoonnummer 071 4083306.

Hoogachtend,



drs. A.L. de Zwart-Durieux
hoofd afdeling Leefmilieu

