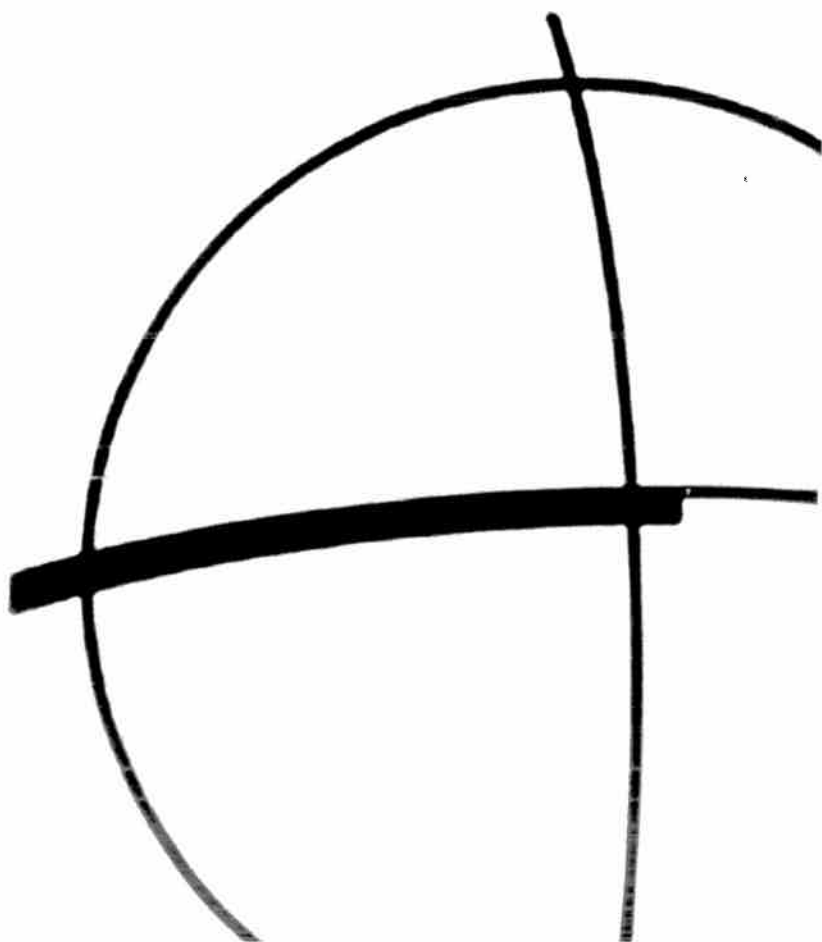


Onderzoek wonen-bedrijven
bedrijventerrein De Hemrik

12 februari 2008
Projectnummer 129.00.00.11.00



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
2	Geldende bestemmingsplanregeling	11
3	Achtergronden	13
3.1	Bedrijfswoningen versus gewone woningen	13
3.2	Status bedrijfswoningen Ceresweg	13
3.3	Ruimtelijke ordening en milieu	15
3.3.1	Gezoneerd bedrijventerrein	15
3.3.2	VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering	16
4	Onderzoeksvragen	19
5	Conclusies en aanbevelingen	27
5.1	Bestaande bedrijfswoningen	27
5.2	Nieuwe bedrijfswoningen	27
6	Milieucategorie aanwezige bedrijven	31

Bijlage

Inleiding



In 2002 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik" vastgesteld. Dit plan is op 1 april 2003 goedgekeurd door de provincie Fryslân. In dit bestemmingsplan is prioriteit gegeven aan "pure" bedrijfsfuncties en zijn de mogelijkheden tot het wonen bij bedrijven beperkt tot enige nieuwe ontwikkelingen in de zuidwesthoek van het plangebied (een mix van wonen en werken) en het inbestemmen van een aantal bedrijfswoningen dat aanwezig was en waar bouwvergunning voor was verleend. Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is geweest prioriteit te geven aan de bedrijfsfunctie met een middelzwaar karakter. Het gaat om bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 4 uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering, waarbij de minimale afstanden tussen burgerwoningen en bedrijven variëren van 10 meter (categorie-1 bedrijven) tot 300 meter (categorie-4 bedrijven). Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het bestaande "schone" karakter (weinig zware milieubelastende bedrijvigheid) in acht genomen. Een aantal eigenaren van percelen aan de zuidzijde van Ceresweg heeft in het kader van de bestemmingsplanprocedure achtereenvolgens inspraakreacties bij het college van B&W, zienswijzen bij de gemeenteraad, bedenkingen bij Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân en beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) ingediend. De perceelseigenaren in kwestie wilden in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen zien een bedrijfswoning te kunnen realiseren op hun percelen. Een aantal eigenaren had reeds een deel van hun bedrijfspand in gebruik als bedrijfswoning. Bij alle instanties zijn de bezwaren van de hand gewezen. Het realiseren van bedrijfswoningen bij recht anders dan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" dan wel na vrijstelling anders dan binnen het gebied met de bedrijfsklasse-aanduiding "I" is niet mogelijk. Het bestemmingsplan is, na de uitspraak van de ABRvS ten aanzien van het heroverwegingsbesluit van Gedeputeerde Staten, sinds 5 december 2007 in zijn geheel onherroepelijk geworden.

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENTERREIN DE HEMRIK

Reeds ten tijde van de bestemmingsplanprocedure heeft de gemeente de eerste stappen van een handhavingstraject ten aanzien van het gebruik van bedrijfsgebouwen voor wonen op de percelen Ceresweg 16, 18, 22 en 28 opgestart. Uiteindelijk zijn de eigenaren aangeschreven en aan hen is in maart 2005 door het college van B&W een last onder dwangsom opgelegd. De eigenaren hebben hiertegen een bezwaarschrift ingediend bij het college van B&W. Ook hebben zij de voorzieningenrechter van de rechtbank Leeuwarden verzocht om voorlopige voorziening.

HANDHAVINGSTRAJECT BEDRIJFSWONINGEN

De voorzieningenrechter heeft op 18 mei 2005 geoordeeld dat het gebruik van de percelen in kwestie voor de functie wonen gelet op de voorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan "Hemrik" uit 1970 niet in strijd was met de bepalingen van dat plan. Het gebruik van de gronden voor wonen viel hiermee onder het overgangsrecht van het inmiddels vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik". Dit gebruik mocht dus worden voortgezet en het college van B&W was niet bevoegd handhavend op te treden. De Adviescommissie bezwaarschriften heeft zich aangesloten bij deze uitspraak en heeft geadviseerd de bezwaarschriften gegrond te verklaren en het besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom te herroepen. Het college van B&W heeft op 19 juli 2005 conform dit advies besloten. In hoofdstuk 3 van deze notitie worden de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State en de Voorzieningenrechter nader besproken.

STATUS QUO

Vervolgens is er een status quo ontstaan. Nieuwe verzoeken voor bedrijfswoningen worden geweigerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik", ook al zijn deze qua ruimtelijke situering vergelijkbaar met de vier bedrijfswoningen aan de Ceresweg die onder het overgangsrecht van dat bestemmingsplan vallen.

INITIATIEFVOORSTEL VVD-FRACTIE

Deze situatie is voor de VVD-fractie in de gemeenteraad mede aanleiding geweest een initiatiefvoorstel in te dienen. De VVD-fractie heeft voorgesteld de situatie te heroverwegen en te bekijken of het mogelijk is in het plangebied een logisch afgebakend gebied aan te wijzen waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarbij dient te worden gekeken naar de gedoogde situatie(s) en verder moet worden gekeken naar eventuele belemmeringen voor toekomstige ontwikkelingen c.q. uitbreiding van bedrijven. De gemeenteraad heeft op 26 november 2007 besloten het college van B&W te verzoeken voor het aspect wonen/werken op bedrijventerrein De Hemrik een quickscan op te laten stellen door een externe deskundige om, voor enkele varianten van een logisch afgebakend gebied op basis van de reeds aanwezige bedrijfswoningen in de zuid/zuidwesthoek van het bedrijventerrein, de (on-)mogelijkheden weer te geven om eventueel in het bestemmingsplan bedrijfswoningen toe te staan, en de consequenties van de varianten aan te geven (met name voor de overige bedrijvigheid op het bedrijventerrein en in relatie tot het windmolenbeleid op het bedrijventerrein). Op basis van dit besluit heeft de gemeente een negental onderzoeksvragen geformuleerd die in onderhavige notitie beantwoord zullen worden.

LEESWIJZER

In deze notitie wordt allereerst ingegaan op de vigerende bestemmingsplanregeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 enige algemene achtergrondinformatie gegeven die relevant is bij het beantwoorden van de onderzoeksvragen.

Het betreft informatie over bedrijfswoningen in algemene zin, de bedrijfswoningen aan de Ceresweg 16, 18, 22 en 28 in het bijzonder, geluidgezoneerde bedrijventerreinen en de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. In hoofdstuk 4 komen de onderzoeksvragen aan bod. Ten slotte worden in hoofdstuk 5 enkele aanbevelingen gedaan op grond van de conclusies die uit de onderzoeksvragen kunnen worden getrokken.

In onderhavige notitie wordt gesproken van twee bestemmingsplannen: het "oude" bestemmingsplan "Hemrik" uit de jaren 70 van de vorige eeuw en het nu geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik" dat de gemeenteraad in 2002 heeft vastgesteld. De plannen worden steeds op deze wijze genoemd.

TWEE BESTEMMINGSPANNEN

Geldende bestemmings- planregeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik". Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân op 1 april 2003. Het grootste gedeelte van het bestemmingsplan is sinds de uitspraak van de ABRvS op 28 april 2004 onherroepelijk. In deze uitspraak zijn de door de eigenaren van de percelen aan de Ceresweg ingestelde beroepen ongegrond verklaard. De beroepen die zijn ingesteld ten aanzien van de vrijstellingsregeling voor windturbines zijn gegrond verklaard. Gedeputeerde Staten heeft deze regeling op 6 maart 2007 opnieuw goedgekeurd. De ABRvS heeft hiermee ingestemd en de beroepen ongegrond verklaard. Sinds de uitspraak van de ABRvS op 5 december 2007 is het bestemmingsplan in zijn geheel onherroepelijk.

De gronden aan en in de omgeving van de Ceresweg kennen alle de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". De verschillen zijn met name gelegen in het soort bedrijvigheid dat plaats is toegestaan. Zo zijn in het gebied aan de Avondsterweg/Venusweg uitsluitend bedrijven toegestaan die worden genoemd onder milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijven die als bijlage 1 bij de voorschriften is opgenomen (artikel 4, sub A, onder 1).

BEDRIJVIGHEID

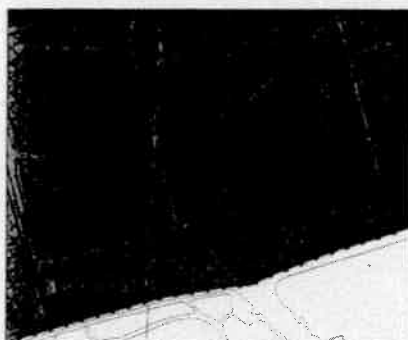


Figuur 1 Gebied Avondsterweg/Venusweg

In het gebied ten zuiden en ten noorden van de Ceresweg en de gronden gelegen aan de Zuiderkruisweg, Poolsterweg en Vestaweg zijn bedrijven in zwaardere milieucategorieën mogelijk.

Dit loopt op van categorie 1, 2 en 3 voor de gebieden die zijn voorzien van de aanduiding "klasse II" tot categorie 1, 2, 3 en 4 voor de gebieden die zijn voorzien van de aanduiding "klasse III" (artikel 4, sub A, onder 2 en 3).

Voor bedrijven die qua aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die in een bepaalde milieucategorie zijn genoemd, is een vrijstellingsbepaling opgenomen (artikel 4, sub C, onder 1, 2 en 3).



Figuur 2. Gebied Ceresweg/Poolsterweg

BEDRIJFSWONINGEN

Bedrijfswoningen zijn volgens de voorschriften alleen toegestaan op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" (artikel 4, sub A, onder 4 en artikel 4, sub B, onder 1b). Per bedrijf is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan (artikel 4, sub B, onder 1e). In de voorschriften is een vrijstellingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt bedrijfswoningen te bouwen op de gronden die niet zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan", mits de gronden zijn aangeduid met "klasse I" en de geluidsbelasting van de gevels van de bedrijfswoning niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde (artikel 4, sub D, onder 2)¹. Tevens geldt dat nieuwe bedrijfswoningen slechts zullen worden toegelaten als in relatie met de bedrijfsvoering de noodzaak is aangetoond. Ook dient gelet te worden op de milieuhinder die een bedrijfswoning zal ondervinden, waarbij een zo geluidluw mogelijke situatie het uitgangspunt is. Tevens dient te worden voorkomen dat vestigings- en/of uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven beperkt worden vanwege de dan ontstane milieusituatie (artikel 3, sub 2.1).

¹ Omdat het hier een op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd bedrijventerrein betreft, waarop voor woningen geen voorkeursgrenswaarde geldt, gaan wij er van uit dat de voorkeursgrenswaarde betrekking heeft op wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Achtergronden

3

Bedrijfswoningen versus gewone woningen ^{3.1}

De wens om bij een bedrijf te wonen is vaak praktisch. De nabijheid heeft voordelen en het kan inbraken voorkómen. Daarnaast kan het financieel aantrekkelijk zijn om op bedrijventerreinen te wonen, de grondprijs per m² ligt vaak een stuk lager dan die van een "gewone" woningbouwlocatie. Het wonen bij een bedrijf maakt de woning echter geen bedrijfswoning. Er is namelijk wel degelijk een verschil tussen bedrijfswoningen en gewone woningen.

Een veel gehanteerde definitie van bedrijfswoning, zo ook in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik", is:

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

Bij bedrijfswoningen gaat het dus om woningen die noodzakelijk zijn op het terrein. Deze woning dient reële betekenis te hebben voor de bedrijfsvoering. De bewoner hoeft niet het bedrijf uit te oefenen maar moet daar wel wonen met het doel bij te dragen in onderhoud of toezicht. De bedrijfsactiviteiten moeten echt tijd vragen en moeten structureel zijn. Als hier niet aan wordt voldaan, kan niet gesproken worden van een bedrijfswoning en kan binnen een bestemming waar bedrijfswoningen zijn toegestaan andere bewoning dus als in strijd met de bestemming worden getypeerd.

Status bedrijfswoningen Ceresweg ^{3.2}

De ABRvS en de voorzieningenrechter van de rechtbank Leeuwarden hebben beide geoordeeld over de bedrijfswoningen aan de Ceresweg 16, 18, 22 en 28.

De ABRvS heeft geconstateerd dat de bedrijfswoningen zonder vergunning gerealiseerd zijn, niet mochten worden gebouwd binnen de bestemmingen van het "oude" bestemmingsplan "Hemrik", aangevraagde vergunnin-

ABRVs

gen voor de bouw van een bedrijfswoning niet zijn verleend en de gemeente voornemens was handhavend op te treden.

Gelet op voorgaande en het feit dat één van de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik" was geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan, was er naar oordeel van de ABRvS geen reden de vier bedrijfswoningen aan de Ceresweg als zodanig in te bestemmen. De omstandigheid dat in het vorige bestemmingsplan geen expliciet verbuiksgebod was opgenomen, kon aan het voorgaande dan ook niet afdoen, aldus de ABRvS. De ABRvS heeft geoordeeld over de vraag of de bedrijfswoningen positief bestemd zouden moeten worden en komt tot de conclusie dat dit niet zo is. Er zijn namelijk planologische overwegingen die in dit geval zwaarder wegen dan de belangen van de eigenaren Ceresweg 16, 18, 22 en 28. Bovendien heeft de gemeente aangegeven dat het voornemen bestond tegen de illegale bedrijfswoningen op te treden zodat het aannemelijk was dat het strijdige gebruik binnen de planperiode zou worden beëindigd. De ABRvS constateert dat het om illegaal gebruik ging waartegen nog handhavend kon worden opgetreden. Om die reden hoeven de woningen dan ook niet positief bestemd te worden.

VOORZIENINGENRECHTER

De Voorzieningenrechter heeft geconstateerd dat de bewoning van de bedrijfsgebouwen aan de Ceresweg reeds plaats vond vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik". Het gebruik van de gronden was niet passend binnen de voorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan "Hemrik". Omdat in dit plan geen verbod was gesteld op gebruik dat niet in overeenstemming was met de voorschriften, was bewoning van bedrijfsgebouwen echter niet in strijd met het bestemmingsplan. Er was dus geen sprake van strijdig gebruik dat van het overgangsrecht zoals dat was opgenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik", kon worden uitgesloten. De Voorzieningenrechter was van oordeel dat het ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik" bestaand gebruik op grond van het overgangsrecht mocht worden voortgezet. Het college van B&W werd daarom niet bevoegd geacht handhavend op te treden.

Voor de opstelling van de Voorzieningenrechter kan aansluiting worden gevonden in de jurisprudentie. Er moet sprake zijn van een expliciete verbodsbepaling in het bestemmingsplan, wil handhavend optreden mogelijk zijn. Nu die er in het "oude" bestemmingsplan "Hemrik" niet was, kon de bewoning van bedrijfsgebouwen niet als gebruik in strijd met de bestemming worden aangemerkt en was er van illegaal gebruik dat van het overgangsrecht kon worden uitgesloten, geen sprake. Het gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen als bedrijfswoning valt daarmee onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik".

Ruimtelijke ordening en milieu ^{3.3}

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met allerlei wetgeving op het gebied van milieu, zoals de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Enerzijds omdat de regeling in een bestemmingsplan gevolgen kan hebben voor de milieueisen die voor een bepaalde functie gelden, anderzijds omdat milieuregelgeving bepalend kan zijn voor de functies die in een bestemmingsplan worden toegekend. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Ten behoeve van een goede afstemming tussen ruimtelijke functies en milieuregelgeving wordt veelal gebruik gemaakt van milieuzonering. Ook op bedrijventerrein De Hemrik is sprake van verschillende soorten van zonering. Deze zullen in het navolgende behandeld worden.

Gezoneerd bedrijventerrein ^{3.3.1}

Bedrijventerreinen die zogenoemde grote lawaaimakers toestaan, worden in Nederland gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het bedrijventerrein De Hemrik is zo'n gezoneerd terrein. De Wet geluidhinder noemt dit soort bedrijventerreinen Industrierreinen. De zone rond zo'n terrein geeft aan waar de 50 dB(A)-grens ligt. Eenvoudig gezegd mag op die zone dus maximaal 50 dB(A) worden gehoord. Woningen die liggen binnen deze zone en buiten het Industrierrein krijgen/hebben een hogere waarde toegekend. Deze waarde geeft de maximale geluidsbelasting die mag worden gehoord op de gevel van die woning. De (bedrijfs)woningen op deze terreinen zijn vogelvrij. Ze kennen op basis van de Wet geluidhinder geen grenswaarden. Algemeen uitgangspunt (ook van de provincie Fryslân, Handleiding Gemeentelijke Plannen pag. 167) is dat de geluidsbelasting op dergelijke woningen niet meer zou moeten bedragen dan 65 dB(A). Eén ander is echter niet wettelijk vastgelegd en hiervan kan, mits gemotiveerd, worden afgeweken.

WET GELUIDHINDER

Richtwaarden voor woningen op industrierreinen

	gezoneerd terrein	niet-gezoneerd terrein
burgerwoning	niet mogelijk	streven naar 55 dB(A) doch maximaal 65 dB(A)
bedrijfswoning	formeel geen grenswaarden te stellen, in ieder geval streven naar maximaal 65 dB(A)	streven naar 55 dB(A) doch maximaal 65 dB(A)

Voorgaande betekent niet dat geen wet- en regelgeving ten aanzien van geluid voor woningen op een gezoneerd bedrijventerrein geldt.

AZAVB 3 MILIEUBEHEER

Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik" golden voor een groot aantal bedrijven op het bedrijventerrein geluidsnormen uit een bepaalde Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) op grond van de Wet milieubeheer. Voor deze bedrijven golden niet de specifieke regels van een milieuvergunning, maar algemene regels uit de AMvB. Deze bedrijven werden ook wel meldingsplichtige inrichtingen genoemd. In veel gevallen bedroeg voor deze bedrijven de norm 50 dB(A) op de gevels van woningen en 35 dB(A) in woningen. De bedrijven mochten niet meer lawaai produceren dan deze normen. Deze eis gold niet alleen op gewone bedrijventerreinen maar ook op gezoneerde bedrijventerreinen als De Hemrik.

ACTIVITEITENBESLUIT

Inmiddels is per 1 januari 2008 het Activiteitenbesluit in werking getreden. Dit besluit vervangt een groot aantal van de bovenbedoelde AMvB's. In het Activiteitenbesluit zijn de eerder genoemde geluidsnormen zoveel mogelijk overgenomen maar is tevens bepaald dat deze normen niet gelden op een gezoneerd bedrijventerrein.

BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit is nog wel een norm opgenomen voor de binnenzijde van de woning. De grenswaarde is hierin gesteld op 35 dB(A) als binnenvaarde. Dit kan inhouden dat geluidsreducerende maatregelen aan de gevel van de woning getroffen dienen te worden.

VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering ^{3.3.2}

STATUS BROCHURE

In bijlage 1 bij de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen Staat van Bedrijven is gebaseerd op de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (versie 1999). Het doel van deze brochure is het bieden van handreikingen voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven².

Deze bedrijvenlijst is dus ooit bedoeld als handreiking maar heeft het afgelopen decennium door de jurisprudentie bijna de status van regelgeving gekregen. Bij het niet gebruiken van de lijst of het afwijken van de lijst wordt een (niet al te lichte) motivering vereist.

AFSTANDEN

De afstanden tussen woningen en bedrijven, die in de brochure zijn genoemd, zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- het betreft 'gemiddelde' nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het definieerde bedrijfstype;
- het betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer;
- de afstand geldt in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

² Het gaat hier om zogenaamde interne milieuzonering in tegenstelling tot de eerder genoemde externe milieuzonering op grond van de Wet geluidhinder.

Inmiddels is de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering in 2007 integraal herzien. Allereerst is het uitgangspunt van de brochure aangepast: het gaat om gemotiveerd toepassen in plaats van afwijken. Daarnaast is voor een aantal bedrijven de richtafstand aangepast. In de brochure wordt nu ook duidelijk uitgegaan van gemengde gebieden waar wonen en werken mogelijk is en waar een aangepaste normering zou moeten gelden.

Zoals aangegeven is het uitgangspunt in de VNG-brochure de afstand tussen bedrijfactiviteiten en woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer. In de brochures uit 1999/2001 en 2007 wordt dan ook slechts beperkt ingegaan op bedrijfswoningen op een bedrijventerrein:

BEDRIJFSWONINGEN

Bedrijven en Milieuzonering 2001 (pag. 67)

De aanwezigheid van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein kan tot ongewenste situaties leiden (...). Bedrijfswoningen worden bij voorkeur alleen toegelaten via vrijstelling, zodat een toetsingsmoment is gecreëerd. Daarbij moet worden gelet op de beperkingen die een eenmaal gevestigde bedrijfswoning vanuit het oogpunt van milieu kan inhouden voor te vestigen nieuwe bedrijven. In elk geval moet worden voorkomen dat de aanwezigheid van een bedrijfswoning als milieugevoelig object beperkend is voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven. In dit verband moet men zich terdege afvragen of de twee functies (bijvoorbeeld categorie 4-bedrijven en bedrijfswoningen) zich wel met elkaar verdragen of dat de ene functie zich moet aanpassen aan de andere. Problemen doen zich vooral voor in het kader van de milieuevergunningverlening.

Bedrijven en Milieuzonering 2007 (pag. 32/33)

De richtlijnafstanden kunnen niet zonder meer worden toegepast indien gevoelige functies op een bedrijventerrein voorkomen. Het gaat hierbij om historisch gegroeide situaties waar burgerwoningen zijn vermengd met milieubelastende bedrijvigheid. Het gaat ook om gevoelige functies die bewust op een bedrijventerrein of industrieterrein zijn gesitueerd zoals bedrijfswoningen of een kinderdagverblijf. Hier kan een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat worden aanvaard. Voor deze functies is niettemin een minimaal beschermingsniveau noodzakelijk. Tegelijkertijd dient te worden voorkomen dat naburige bedrijven in het milieuevergunningenspoor onevenredig worden belemmerd door de aanwezigheid van gevoelige functies.

Bestaande en nieuwe bedrijfswoningen dienen (...) daarom bij de uitwerking van milieuzonering te worden betrokken.

Voor de regeling in het bestemmingsplan kunnen de volgende uitgangspunten als leidraad dienen:

- Bij de toelating van nieuwe gevoelige functies wordt mede rekening gehouden met de belangen van bestaande bedrijven (inclusief

eventuele planschade). Om nieuwe knelpunten te voorkomen kan de gemeente er voor kiezen om nieuwe gevoelige functies slechts via een binnenplanse vrijstelling toe te laten;

- Nieuwe gevoelige functies zijn in het algemeen niet gewenst in gebieden waar bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.2 en hoger (richtafstand 100 meter en meer) zijn gevestigd of toelaatbaar zijn.
- De locaties van bestaande - te handhaven - gevoelige functies worden strak begrensd; het verdient aanbeveling hier mogelijk planschade-effecten mee te wegen.

CORRECTIE

In de VNG-brochure (zowel versie 1999/2001 als 2007) is het uitgangspunt dat wanneer een gebied niet als een rustige woonwijk kan worden aangemerkt er een correctie van de afstanden mag plaats vinden. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, bijvoorbeeld binnen een gebied met een sterke functiemenging of veel verkeer. De richtafstanden kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd.

Ook in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik" heeft een reductie van de afstanden plaatsgevonden voor het gebied Avondsterweg/Venusweg (pag. 31 toelichting bestemmingsplan):

Tevens moet in de directe omgeving van dit gebied de toegelaten bedrijvigheid worden beperkt tot milieucategorie 3. In het algemeen geldt op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering met betrekking tot deze categorie een grootste afstand van 100 meter tot een milieugevoelige functie (zoals wonen). Gelet op de aard van het woongebied, zijnde een bedrijventerrein met woningen, kan een kortere afstand worden aangehouden, namelijk 50 meter.

Onderzoeksvragen



1. Wat zijn de consequenties voor bedrijven op het bedrijventerrein indien de huidige situatie wordt gehandhaafd (dus met gerealiseerde bedrijfswoningen (gedoogd en of vallend onder het overgangsrecht) en niet ingepast in het bestemmingsplan)?

Zoals eerder aangegeven valt het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van bewoning onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik" en mag het gebruik gedurende de planperiode worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover die strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemming in dit plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

In planologische zin heeft dit geen betekenis voor de bedrijven nabij deze percelen. Ter plaatse zijn namelijk bij recht de bedrijven uit de aangegeven categorieën toegestaan. Indien een bedrijf passend is binnen een dergelijke categorie, is dat bedrijf ter plaatse toegestaan.

In milieutechnische zin heeft een één en ander wel degelijk gevolgen. Bij verlening of herziening van een milieuvergunning zal namelijk wel moeten worden gekeken naar de feitelijke situatie. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Dit kan er toe leiden dat een bedrijf uit een milieucategorie in planologische zin wél en in milieutechnische zin niet passend is ten opzichte van een aanwezige bedrijfswoning. Een gevolg kan zijn dat een bedrijf dat voorheen meldingsplichtig was in de zin van de Wet milieubeheer, nu vergunningplichtig wordt. De maatregelen die bedrijven moeten nemen, kunnen variëren van het simpelweg indienen van een aanvraag milieuvergunning tot omvangrijke aanpassingen aan gebouwen en installaties om aan de wettelijke normen te kunnen voldoen. Recente ontwikkelingen in milieuwetgeving, zoals bijvoorbeeld de Wet geurhinder en veehouderij, laten overigens wel een tendens zien waarin de planologische situatie steeds bepalender wordt voor de milieusituatie.

Overigens zal er een oplossing gezocht moeten worden voor de bedrijfswoningen die onder het overgangsrecht vallen. Deze oplossing kan bestaan uit het uitkopen van eigenaren of het met toestemming van de eigenaren verplaatsen van het bedrijf naar een locatie waar wel een bedrijfswoning is toegestaan.

Indien de eigenaren geen medewerking willen verlenen zal er onteigend moeten worden. Eén en ander brengt lange procedures en hoge kosten met zich mee.

Een andere, meer voor de hand liggende, mogelijkheid is een herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik", waarbij wordt voorzien in een passende regeling voor de bedrijfswoningen. Uitgangspunt in de jurisprudentie is daarbij dat bestaand gebruik dat reeds onder het overgangrecht van het voorgaande plan was gebracht niet opnieuw onder het overgangsrecht mag worden gebracht. Dit betekent dat conform de systematiek van het bestemmingsplan de gronden waarop de bedrijfswoningen zich bevinden, moeten worden voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan"³.

2. Moeten er aanpassingen plaatsvinden aan de milieuclassificaties van de bedrijven rond de Ceresweg, indien (de zuidzijde van) de percelen Ceresweg 16, 18, 22 en 28 conform de uitspraak van de rechtbank ook in het bestemmingsplan een aanduiding "bedrijfswoning" krijgen? Zo ja, wat zijn dan deze aanpassingen?

In beginsel is een aanpassing van de interne milieuzonering of classificaties van bedrijven niet noodzakelijk indien de gemeente besluit uitsluitend de bedrijfswoningen aan de Ceresweg 16, 18, 22 en 28 te voorzien van een aanduiding "bedrijfswoning toegestaan". Een dergelijke werkwijze is ook gehanteerd bij het inbestemmen van reeds bestaande bedrijfswoningen, bijvoorbeeld aan de Plutoweg, in het kader van het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein De Hemrik.

De gemeente heeft naar aanleiding van inspraakreacties ten aanzien van de situaties waar al gewoond wordt, een inventarisatie gemaakt of die woonsituaties overeenkomen met de geldende bestemming. Voor zover dat nog niet was gebeurd, is het bestemmingsplan daarop aangepast. Volledigheidshalve werd benadrukt dat met de geldende bestemming strijdige woonsituaties niet worden inbestemd. Eén en ander heeft niet geleid tot aanpassing van de milieuclassificaties rond deze woningen.

Nu is gebleken dat er bij de woningen aan de Ceresweg geen sprake is van illegale bewoning, zou voor dezelfde redenering kunnen worden gekozen. Bovendien gaat het hier om incidentele gevallen die het gevolg waren van een verouderd bestemmingsplan en waartegen niet meer handhavend kan worden opgetreden.

³ Een variant op het laatste is om in het bestemmingsplan persoonlijk overgangsrecht op te nemen voor de betreffende eigenaren. Persoonlijk overgangsrecht geeft de huidige bewoners het recht om er te blijven wonen. Het is dus beperkter dan een aanduiding die ook nieuwe eigenaren het recht geeft de bedrijfswoningen te laten bewonen.

Er wordt dan ook niet afgeweken van de in het bestemmingsplan opgenomen beleidslijn dat er behoudens bestaande bedrijfswoningen en het gebied Avondsterweg/Venusweg, geen (nieuwe) bedrijfswoningen op bedrijventerrein De Hemrik zijn toegestaan. Eén en ander kan, zoals onder vraag 1 reeds aangegeven, in het milieuspoor wél gevolgen hebben voor de omliggende bedrijven (milieuvergunningen en meldingen Wet milieubeheer). Dergelijke beperkingen zijn voor deze bedrijven echter een voldoende feit nu handhavend optreden niet langer mogelijk is. Ze zullen daarom ook niet snel kunnen leiden tot planschade.

De aanwezigheid van de woningen aan de Ceresweg 16, 18, 22 en 28 heeft overigens daarnaast wel consequenties voor het gemeentelijk windmolenbeleid. De gemeenteraad heeft op 18 december 2006 de herziening van dit beleid vastgesteld. Bij deze herziening behoort een kaart waarop de locaties zijn aangegeven waar windmolens op de Hemrik zijn toegestaan. Voor windmolens gelden onder meer de eisen uit het Activiteitenbesluit (voorheen was het één en ander geregeld in het Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer). Het betreft onder andere eisen ten aanzien van geluid en slagschaduw. Door de aanwezigheid van de vier woningen, bestaat de kans dat de toekomstige windturbines in een deel van het aangewezen gebied niet zullen kunnen voldoen aan de wettelijke eisen. Het gebied waarbinnen windmolens feitelijk kunnen worden toegelaten, zal in dat geval verkleind worden dan wel zullen de windmolens binnen een deel van het aangewezen gebied niet optimaal kunnen functioneren.

3. Indien de aanpassingen worden doorgevoerd, kan dan ook voor andere (aangrenzende) percelen langs de zuidzijde van de Ceresweg een bedrijfswoning worden toegestaan? Zo ja, in welke mate/op welke locaties? Heeft dit dan nog aanvullende consequenties voor de bedrijven rond de Ceresweg. Zo ja, welke?

Naar aanleiding van vraag 2 is geconcludeerd dat de milieucategorieën van de bedrijven rond de Ceresweg niet behoeven te worden aangepast indien uitsluitend de op de percelen Ceresweg 16, 18, 22 en 28 bedrijfswoningen worden toegestaan. Deze bedrijfswoningen zullen op de plankaart worden voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan". Het betreft een incidentele situatie waartegen niet meer handhavend kan worden opgetreden.

Indien de gemeente buiten de percelen Ceresweg 16, 18, 22 en 28 op meer percelen bedrijfswoningen wil toestaan, dan zal de gemeente allereerst een gebied moeten aanwijzen waar zij bedrijfswoningen wil toestaan.

Hierbij kan gedacht worden aan het gebied aan de zuidzijde van de Ceresweg, tussen de Vestaweg en de Venusweg gelegen, dus rond de reeds

bestaande woonsituaties aan de Ceresweg waartegen niet langer kan worden opgetreden. Om de consequenties voor het plangebied zo beperkt mogelijk te houden, kan het gewenst zijn de strook te beperken tot de zuidelijke helft (direct langs het Ouddeel) van dit gebied.

Indien de gemeente besluit op meer locaties aan de Ceresweg bedrijfswoningen toe te staan, verdient het de voorkeur bedrijfswoningen uitsluitend na vrijstelling toe te staan, zoals ook voor het gebied Avondsterweg/Venusweg is geregeld. Op deze manier is namelijk een toetsingsmoment in te bouwen. Een dergelijke werkwijze wordt ook door de provincie aanbevolen, zo blijkt uit de Handreiking Gemeentelijke Plannen (2000):

Wij dringen er daarom op aan het oprichten van bedrijfswoningen op dergelijke bedrijfsterreinen niet bij recht maar slechts door middel van een nader beoordelingsmoment toe te staan (bijvoorbeeld via vrijstelling ex art 15 WRO of wijziging ex art. 11 WRO). Als criteria voor de toelaatbaarheid dienen:

- De milieuhygiënische inpasbaarheid;
- De noodzaak vanuit de bedrijfsvoering;
- De mogelijk gevolgen voor bestaande bedrijven bij toekomstige milieuvergunningverlening;
- De consequenties voor de toekomstige verkaveling en uitgifte van het terrein.

Nadat de gemeente een gebied heeft aangewezen waar deze bedrijfswoningen na vrijstelling mogelijk zijn, dienen vervolgens de milieucategorieën van de gebieden te worden aangepast waarbij rekening wordt gehouden met het karakter van het bedrijventerrein. Voor het gebied waarbinnen de bedrijfswoningen zijn toegestaan (zuidzijde Ceresweg) gelden dan de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 (50 meter). Voor ongeveer de helft van de gebieden aan de noordzijde van de Ceresweg gelden de milieucategorieën 1, 2, 3.1. en 3.2 (100 meter). Indien er bedrijven voorkomen die niet binnen deze classificaties passen, moeten deze van een passende aanduiding worden voorzien. Dit is in het vigerende bestemmingsplan ook gebeurd voor bijvoorbeeld de scheepswerf aan de Neptunusweg. Voor het overige kunnen de bestaande milieucategorieën gehandhaafd blijven.

Naast de consequentie dat delen van het plangebied een lagere milieucategorie gaat gelden, zijn er zoals eerder aangegeven ook consequenties in de zin van het gemeentelijk windmolenbeleid. Hoe meer woningen er rond de Ceresweg worden toegestaan des te groter zullen de consequenties zijn voor het gebied waarbinnen de windmolens zijn toegestaan.

4. Als er geen aanpassingen aan de milieuclassificaties van de bedrijven rond de Ceresweg hoeven plaats te vinden bij inbestemming van de "gedoogde" bedrijfswoningen, is het dan mogelijk voor andere percelen langs de Ceresweg ook bedrijfswoningen toe te staan? Zo ja, in welke mate/op welke locaties? Wat zijn dan de consequenties voor de bedrijven rond de Ceresweg (moeten bijvoorbeeld de milieuclassificaties van de bedrijven alsnog worden aangepast)?

Zoals onder de onderzoeksvragen 2 en 3 is aangegeven, hoeven de milieuclassificaties van de bedrijven niet te worden aangepast, indien uitsluitend de woningen aan de Ceresweg 16, 18, 22 en 28 worden inbestemd. Het gaat hier namelijk om Incidentele gevallen die vergelijkbaar zijn met situaties elders op De Hemrik. Het is in dat geval echter niet mogelijk op andere locaties dan de aangeduide gronden bedrijfswoningen toe te laten. Op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik" zijn slechts op de gebieden met de aanduiding "klasse I" na vrijstelling van het bestemmingsplan nieuwe bedrijfswoningen mogelijk. De gronden aan de Ceresweg kennen de aanduiding "klasse II".

Indien de gemeente ook op andere percelen aan de zuidzijde van de Ceresweg bedrijfswoningen wil toestaan, moeten de milieuclassificaties wel worden aangepast. Dat vraagt nader onderzoek en andere afwegingen waarbij niet alleen de interne milieuzonering (classificaties) moet worden heroverwogen maar ook de ligging van de externe geluidzone moet worden heroverwogen.

5. Hoe verhouden de nu gevestigde bedrijven rond de Ceresweg zich tot de toegestane milieucategorie uit het bestemmingsplan?

De meeste van de aan de zuidzijde van de Ceresweg aanwezige bedrijven zijn bedrijven in de milieucategorie 1, 2, en 3 (50 meter en 100 meter). Dit komt overeen met de aan de zuidzijde van Ceresweg toegelaten bedrijvigheid. In de meeste gevallen gaat het om bedrijven in de milieucategorie 3 (50meter). Afwijkend en in beginsel in strijd met de milieuzonering in het bestemmingsplan zijn Vriemee aan de Ceresweg 30 en Hartkamp aan de Ceresweg 36. Deze bedrijven zijn op basis van Bedrijven en Milieuzonering aan te merken als bedrijven in categorie 4.1 (afstand 200 meter). Voor deze bedrijven geldt dat de omvang van de activiteiten dusdanig is dat deze gelijk gesteld kunnen worden met bedrijven in de milieucategorie 1 tot en met 3.2. Aan de noordzijde van de Ceresweg zijn uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3 (50 meter en 100 meter) gelegen.

Kortom, bedrijven in hogere milieucategorieën 4.1 (200 meter) en 4.2 (300 meter) komen in zeer beperkte mate voor in het gebied rondom de

Ceresweg. Op het bij dit advies gevoegde kaartje zijn de diverse milieucategorieën van de bedrijven rond de Ceresweg weergegeven.

6. Zijn er mogelijkheden om de toegelaten milieucategorie te verlagen zonder de autonome groei van de gevestigde bedrijven te beperken waardoor er meer kansen ontstaan voor bedrijfswoningen langs de zuidzijde van de Ceresweg?

Voor een deel van de bedrijven zal door de verlaging van de milieucategorieën de autonome groeimogelijkheden van bestaande bedrijven niet worden aangetast en voor een ander deel wel.

Voor een aantal bedrijven is uitsluitend de aard van de bedrijfsactiviteiten doorslaggevend voor de milieucategorie van een bedrijf. Deze bedrijven kunnen met deze activiteiten doorgroeien binnen de bestaande milieuklasse of specifieke aanduiding op de kaart. Een voorbeeld hiervan is de aan de Ceresweg 25 gelegen groothandel in imkerijbenodigdheden.

In andere gevallen is de milieucategorie mede afhankelijk gesteld van de bedrijfs- of productieoppervlakte van een bedrijf, zoals bij bouw- en aannemersbedrijven. Indien een bouwbedrijf een bedrijfsoppervlakte heeft van 2000 m² of minder, is het een bedrijf in de milieucategorie 3.1 met een afstand van 50 meter. Indien de oppervlakte meer dan 2000 m² bedraagt is de bijbehorende milieucategorie 3.2 met een afstand van 100 meter. Soms kan ook een uitbreiding van het soort activiteiten er toe leiden dat een bedrijf in een hogere milieucategorie moet worden geplaatst. Zo vallen handel in en reparatie van auto's en motorfietsen in milieucategorie 2 met een afstand van 30 meter. Indien het bedrijf met een autospuiterij wordt uitgebreid, wordt de categorie 3.1 met een afstand van 50 meter. In deze gevallen kan de autonome groei van bedrijven dus beperkt worden door een verlaging van de milieucategorie in het gebied, omdat de groei/uitbreiding van het bedrijf niet past binnen de dan geldende milieucategorie.

7. Indien die bestemmingsplanwijzigingen (aanpassen milieucategorieën en toestaan meer bedrijfswoningen) worden doorgevoerd, vormen ze dan aanleiding tot planschade?

Een wijziging van de milieucategorieën alsmede het toestaan van bedrijfswoningen aan de Ceresweg gaat gepaard met een wijziging van het planologisch regime. De mogelijkheid tot vestiging van bedrijven wordt in een aantal gevallen beperkt ten opzichte van wat er momenteel mogelijk is op basis van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik".

Ook het als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan moeten voldoen aan strengere milieueisen is een grondslag voor schadevergoeding, zo blijkt uit de jurisprudentie van de ABRvS. Kortom, de aanpassing van de milieucategorieën kan een grondslag vormen voor planschade. Of ook daadwerkelijk sprake is van planschade zal door een onafhankelijke instantie moeten worden vastgesteld.

8. Zijn er andere mogelijkheden dan bestemmingsplanwijziging voor het toelaten van meer bedrijfswoningen (bijvoorbeeld via vrijstellingsprocedures die vervolgens niet worden verwerkt in het bestemmingsplan)? Welke consequenties heeft dit voor de bedrijven? Levert dit planschade op?

Ja, de gemeente kan gebruik maken van vrijstellingsprocedures op basis van artikel 19 WRO. Ook deze vrijstellingen kunnen een grondslag vormen voor planschade. Deze vrijstellingen hebben gevolgen voor de vergunningen/meldingen in het kader van de Wet milieubeheer die vergelijkbaar kunnen zijn met de herziening van het bestemmingsplan. Overigens worden de mogelijkheden van vrijstellingen buiten het bestemmingsplan om beperkt in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De vrijstelling op basis van artikel 19 WRO komt namelijk te vervallen. Voor de opvolger (het projectbesluit) geldt dat een dergelijk besluit binnen één jaar alsnog in een bestemmingsplan moet worden ingepast.

9. Welke voorwaarden moeten worden gesteld aan bedrijfswoningen (bijvoorbeeld qua bouw of om het echte bedrijfswoningen te laten zijn/blijven)?

Zoals gezegd, is het wenselijk bedrijfswoningen pas toe te staan na een nadere afweging (vrijstelling). Aan deze vrijstelling kan een aantal voorwaarden worden gekoppeld. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op onder meer de noodzaak tot een bedrijfswoning, de milieuhygiënische inpasbaarheid maar ook op de vorm van een bedrijfswoning. Zo kan bijvoorbeeld als voorwaarde worden gesteld dat de bedrijfswoning inpandig in het bedrijfsgebouw dient te zijn. Bij "losse" bedrijfswoningen is de kans op afsplitsing van de bedrijfswoning van het bedrijfsgebouw namelijk aanmerkelijk groter dan wanneer de bedrijfswoning in het pand wordt geïntegreerd.

Conclusies en aanbevelingen

5

Uit voorgaande hoofdstukken kan een aantal conclusies worden getrokken. Hierbij moet een onderscheid gemaakt worden tussen de "bestaande" bedrijfswoningen aan de Ceresweg 16, 18, 22 en 28 en eventuele nieuwe bedrijfswoningen op andere percelen rond de Ceresweg.

Bestaande bedrijfswoningen 5.1

De reeds bestaande bedrijfswoningen aan de Ceresweg 16, 18, 22 en 28 vallen onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik". Tegen deze bedrijfswoningen kan niet meer handhavend worden opgetreden. Voor deze woningen zal een passende oplossing moeten worden gevonden. Deze oplossing kent twee varianten. In de eerste plaats kan de gemeente het gebruik dat onder het overgangsrecht valt doen beëindigen, bijvoorbeeld door het uitkopen of onteigenen van de eigenaren van de percelen. Een dergelijke oplossing brengt hoge kosten en in geval van onteigening, lange procedures met zich mee.

Een meer voor de handliggende oplossing is een herziening van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik". Dit betekent dat conform de systematiek van het bestemmingsplan de gronden waarop de bedrijfswoningen zich bevinden, moeten worden voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan". Door deze oplossing worden bestaande rechten van de eigenaren van de percelen Ceresweg 16, 18, 22 en 28 gewaarborgd. Deze oplossing kan met minimale kosten worden uitgevoerd omdat dit geen verandering van de interne bedrijfszoning met zich mee hoeft te brengen.

Nieuwe bedrijfswoningen 5.2

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Hemrik" heeft de gemeente destijds prioriteit gegeven aan het in stand houden en verder ontwikkelen van de bedrijfsfunctie. Om deze functie zoveel mogelijk tot haar recht te laten komen is de mogelijkheid tot het realiseren van bedrijfswoningen beperkt tot een klein aantal plekken op het terrein. Op deze manier was het mogelijk ook bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën op grote delen van het bedrijventerrein toe te staan.

Ten tijde van het opstellen van het plan zijn de bedrijfspanden aan de Ceresweg 16, 18, 22 en 28 als bedrijfswoning in gebruik genomen. Uiteindelijk is gebleken dat tegen het gebruik van deze woningen niet meer handhavend kan worden opgetreden. De aanwezigheid van deze woningen doet echter geenszins af aan het uitgangspunt van het bestemmingsplan dat de bedrijfsfuncties voorop staan.

Indien het voorop blijven staan van de bedrijfsfunctie, zoals hierboven verwoord, als uitgangspunt voor dit gebied wordt genomen is een verdere toename van het aantal bedrijfswoningen rond de Ceresweg niet passend. De voorschriften uit het huidige plan maken één en ander niet mogelijk en tegen het gebruik van andere gebouwen als bedrijfswoning kan (en dient) de gemeente handhavend op te treden.

In hoofdstuk 6 is gebleken dat indien de gemeente op meer percelen dan de Ceresweg 16, 18, 22 en 28 toch bedrijfswoningen mogelijk wil maken, dit een forsere aanpassing van het bestemmingsplan vergt die verdergaande gevolgen met zich meebrengt dan wanneer alleen de bestaande bedrijfswoningen (zoals hierboven aangegeven) worden toegelaten.

In de eerste plaats dienen dan de milieucategorieën van de bestemmingsvlakken aan de Ceresweg te worden heroverwogen en aangepast. Dit leidt er toe dat bedrijven in de zwaardere milieucategorieën 4.1 (200 meter) en 4.2 (300 meter) niet langer zijn toegestaan. Voor een aantal bedrijven kan het dan zo zijn dat zij vergunningplichtig worden in de zin van de Wet milieubeheer. Dat kan weer betekenen dat er omvangrijke aanpassingen aan gebouwen en installaties moeten worden gedaan om aan de wettelijke normen te kunnen voldoen. Het beperken van de vestigingsmogelijkheden van bepaalde bedrijvigheid alsmede het als gevolg van de bepalingen van het bestemmingsplan moeten dan voldoen aan strengere milieueisen kan een grondslag voor planschade vormen.

In de tweede plaats is het dan passend dat de wettelijke geluidszone rond het industrieterrein wordt heroverwogen. Geluidsgezoneerde industrieterreinen, zoals De Hemrik, zijn niet bedoeld voor gewone woningen en hooguit voor echte bedrijfswoningen. Deze woningen worden niet beschermd door de wet geluidhinder in tegenstelling tot woningen die niet op dit soort terreinen liggen. In het algemeen moet dus geconcludeerd worden dat woningen op dit soort terreinen tot het uiterste moeten worden beperkt. Als de gemeente dus wat wil met meer bedrijfswoningen dan vraagt dat naast een strak handhavingsbeleid ook een heroverweging van de geluidszones. Dit laatste hoeft overigens dus niet te betekenen dat de zone ook daadwerkelijk wordt bijgesteld.

In de derde plaats dient ook de bedrijvenlijst nog eens gescreend te worden op bedrijven die kunnen worden toegestaan en zou dan gelijktijdig de vrijstellingsregeling voor het toestaan andere bedrijven kunnen worden nagekeken.

De bovengenoemde aanpassingen vragen meer onderzoek en zullen dus ook meer kosten met zich meebrengen. Daaronder kunnen ook planschadekosten vallen omdat bedrijven meer kosten moeten maken om hun voorziene ontwikkelingen nog te kunnen realiseren of omdat bedrijven domweg worden belemmerd in de verdere ontwikkelingen. Gezien de bedrijvenlijst met de huidige bedrijven worden op het eerste oog die planschadekosten overigens niet zo hoog geacht.

Gelet op de uitgangpunten van het bestemmingsplan, namelijk het vooropstellen van de bedrijfsfunctie waardoor ook de zwaardere bedrijvigheid mogelijk is op het terrein alsmede de planschadekosten die een bestemmingsplanwijziging met zich mee kan brengen indien op meer locaties rond de Ceresweg meer bedrijfswoningen worden toegestaan, adviseren wij de gemeenteraad af te zien van een verruiming van de mogelijkheden tot vestiging van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein De Hemrik en alleen een regeling voor de 4 aanwezige bedrijfswoningen te treffen.

Tot slot

In hoofdstuk 3 van deze notitie is er op gewezen dat gemeenten vaak nogal ruim met het begrip "bedrijfswoning" om gaan. Vaak wordt de noodzakelijkheid, zoals die in de begripsomschrijving van bestemmingsplannen en door de Raad van State duidelijk is verwoord in haar jurisprudentie, niet gehandhaafd wat later tot problemen leidt. De terreinen kunnen aantrekkelijk zijn vanwege de prijs of bijzondere situering en als de verkoop dan niet zo goed loopt kan dit leiden tot verkapte uitgifte van kavels. Daar is hier geen sprake van maar het is wel zaak om hiervoor te waken als zou worden overwogen het bestemmingsplan aan te passen. De aanbeveling dat bedrijfswoningen in dat geval uitsluitend na een afweging (en dus met vrijstelling) kunnen worden toegestaan is daarom in de beantwoording van vraag 3 opgenomen.