

Advies

Aan : Remie Klaassen
Van : José Mesa *19/8200 f. n. h. 11/10*
Telefoon : 072-5488451
Onderwerp : perceel Zuiderstraat 109 te West-Graftdijk; wijzigen bestemming 'atelier' naar 'woondoeleinden'
Datum : 19 augustus 2010
Bijlage : -

Inleiding

Het perceel Zuiderstraat 109 te West-Graftdijk heeft nu de bestemming 'atelier'. De nieuwe eigenaar wil de bestemming gewijzigd hebben in 'woondoeleinden'. Gemeente Graft-De Rijk vraagt MRA of, en zo ja onder welke voorwaarden, de gewenste wijziging geëffectueerd kan worden.

Bodem

Bij deze interne verbouwing wordt de bodem niet geroerd. Er is in feite ook geen sprake van een functiewijziging, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Immers, het verblijf van personen wordt – zij het in een andere vorm – gecontinueerd.

Wanneer sprake is van een bodemonverdachte locatie of een door de provincie beschikte saneringslocatie (de vereiste bodemsanering is afgerond en goedgekeurd) kan worden gebouwd zonder veldonderzoek NEN-5740.

Op de locatie Zuiderstraat 89 is een bodemsanering uitgevoerd. De verontreiniging strekt zich uit tot het perceel Zuiderstraat 109. De bodemsanering is beschikt en goedgekeurd door de provincie. N.B. Desgewenst kan/kunnen delen van het bodemsaneringsdossier bij de MRA worden ingezien.

Omdat bij dit 'bouwplan' de bodem niet wordt geroerd, is geen saneringsplan vereist. Er is geen sprake van risico voor de mens, risico voor verspreiding van de verontreiniging of risico voor het ecosysteem. De bodem ter plaatse is namelijk ernstig verontreinigd, maar niet spoedeisend om te saneren.

Ingeval de bodem toch wordt geroerd, dan is alsnog een bodemsaneringsplan of een zogenoemde BUS-melding bij de provincie vereist in het kader van de Wet bodembescherming. Ontgraving en verwerking van ernstig verontreinigde grond valt namelijk onder de regels van de Wet bodembescherming. In dat geval – dus wanneer de bodem wordt geroerd – treedt artikel 52a Woningwet in werking. De bouwvergunning is dan van rechtswege niet verleend (opgeschort) totdat de vereiste bodemsanering is uitgevoerd. Het is zinvol dit op te nemen als vergunningvoorwaarde, bijvoorbeeld als volgt: "Wanneer de bodem wordt geroerd is artikel 52a Woningwet van toepassing en dient eerst een bodemsanering te worden uitgevoerd, voordat de bouw wordt gestart. Tot die tijd is de bouwvergunning opgeschort en van rechtswege niet verleend".

Geluid

Het perceel ligt op een afstand van circa 160 meter vanaf de provinciale weg N244. Aangezien het hier gaat om een zogenaamde nieuwe situatie (een nieuwe woning langs een bestaande weg) dient er een akoestisch onderzoek naar de te verwachten geluidbelasting te worden uitgevoerd. De geluidwering van de gevels van het pand dienen in elk geval te voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit.

Omgeving

Vanuit de beginselen van een goede ruimtelijke ordening kan het bevoegd gezag medewerking verlenen aan de gewenste bestemmingswijziging mits:

- een goed woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners is gewaarborgd;
- derden niet onevenredig worden benadeeld.

In dit kader is het navolgende relevant. Op het perceel Zuiderstraat 107 is 'Onderhoudsbedrijf Kuijper' gevestigd. Dit is een klussenbedrijf. Op het huisperceel vindt vooral de opslag van bouwmaterialen en dergelijke plaats. Deze worden op locatie verwerkt/toegepast. Deze inrichting valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). De hierin opgenomen (geluid)voorschriften moeten nageleefd worden.

Een atelier is geen geluidgevoelig gebouw, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Een woning is dat wel. In de huidige situatie zal de inrichting van de heer Kuijper relatief eenvoudig aan de geluidvoorschriften van het besluit kunnen voldoen. Zodra het naastgelegen perceel een woonbestemming krijgt, kunnen zich problemen voordoen. In het ergste geval moet inrichtinghouder aanvullende maatregelen of voorzieningen treffen om aan de voorschriften te kunnen voldoen. In dat geval mag je stellen dat derden onevenredig worden benadeeld. Echter, omdat binnen de inrichting uitsluitend of in hoofdzaak opslagactiviteiten plaatsvinden, is het niet aannemelijk dat de inrichtinghouder aanvullende maatregelen of voorzieningen zal moeten treffen om aan zijn milieuverplichtingen te kunnen voldoen. Evenmin is het aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners – door de aanwezigheid van het klussenbedrijf – nadelig zal worden beïnvloed.

Samenvatting

Het perceel is ernstig verontreinigd, maar er is op dit moment geen saneringsurgentie. Zodra de bodem wordt geroerd, dient eerst een saneringsplan voorgelegd te worden aan de provincie.

Voordat de bouwvergunning wordt verleend (lees: bestemmingswijziging wordt geëffectueerd), moet eerst een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer worden uitgevoerd. Ook dient de geluidwering van de gevels te voldoen aan het Bouwbesluit.

Het is niet aannemelijk dat derden vanwege de bestemmingswijziging onevenredig benadeeld zullen worden. Omgekeerd lijkt het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners voldoende gewaarborgd te zijn.

Conclusie

De bouwvergunning moet worden aangehouden totdat de resultaten van het akoestisch onderzoek zijn beoordeeld.

Advies

Aan : Remie Klaassen
Van : José Mesa *7/12 2010* *17/12*
Telefoon : 072-5488451
Onderwerp : perceel Zuiderstraat 109 te West-Graftdijk; wijzigen bestemming 'atelier' naar 'woondoeleinden'
Datum : 16 december 2010
Bijlage : -

1 Inleiding

Het perceel Zuiderstraat 109 te West-Graftdijk heeft nu de bestemming 'atelier'. De nieuwe eigenaar wil de bestemming gewijzigd hebben in 'woondoeleinden'. MRA heeft op 19 augustus 2010 advies uitgebracht met betrekking tot deze bestemmingswijziging. Mede naar aanleiding van dat advies heeft initiatiefnemer een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en naar de geluidwering van de gevels laten uitvoeren. MRA wordt nu verzocht advies uit te brengen naar aanleiding van het akoestisch onderzoek en de ruimtelijke onderbouwing. Dit advies voorziet daarin.

2 Geluid

Inleiding

Bij de gemeente Graft-De Rijk is het verzoek binnengekomen om de bestemming Zuiderstraat 109 te West-Graftdijk te wijzigen van atelierruimte naar woonfunctie. In de zin van de Wet geluidhinder is de nieuwe bestemming geluidsgevoelig en zal daarom moeten worden getoetst aan de gestelde grenswaarden voor het wegverkeerslawaaï. Het pand heeft twee bouwlagen.

Door adviesbureau DGMR is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeer in het kader van de Wet geluidhinder en tevens naar de geluidwering van de gevel in verband met de eisen uit het Bouwbesluit:

- rapport B.2010.1249.00.R001, akoestisch onderzoek t.b.v. verbouwing naar woonbestemming
- rapport B.2010.1249.00.R002, geluidwering van de gevel t.b.v. verbouwing naar woonbestemming

Beide rapporten zijn op 17 november 2010 opgesteld. Opdrachtgever is Abrahams Vastgoed te West-Graftdijk.

Akoestisch rapport algemeen

Beide rapporten zijn volledig en overzichtelijk uitgevoerd, overeenkomstig de regels die daarvoor gelden. Geadviseerd wordt beide rapporten inhoudelijk als voldoende te beschouwen.

Geluidbelasting wegverkeerslawaaï

Het bouwplan bevindt zich binnen de bebouwde kom van het dorp West-Graftdijk en ligt binnen de geluidzone van de op circa 160 meter ten noorden gelegen provinciale weg N244.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van het wegverkeer maximaal 53 dB bedraagt. De toetsingwaarde bedraagt hierbij 51 dB. De voorkeurgrenswaarde van 48 dB wordt dan met 3 dB overschreden.

Omdat akoestische maatregelen aan het wegdek (stiller asfalt) of afscherming (geluidscherm) voor deze ene woning niet doelmatig (lees: kosteneffectief) zijn wordt geadviseerd een hogere waarde aan te vragen.

Bepaling geluidwering gevels

In het tweede onderzoek wordt berekend welke bouwkundige voorzieningen aan de gevels, het dak en de ventilatievoorziening nodig zijn zodat voldaan kan worden aan het gestelde in de artikelen 3.1 en 3.2 van het Bouwbesluit.

De gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeer (provinciale weg N244 en Burgemeester Dalenbergstraat) is 56 dB. De eis uit het bouwbesluit voor een verblijfsgebied bedraagt 33 dB. De minimale geluidwering dient daarom 23 dB te bedragen.

- *gebalanceerd ventilatiesysteem*

De woning wordt voorzien van mechanische toe- en afvoer. Dit betekent dat er geen roosters of suskasten in de gevel nodig zijn.

- *bouwkundige voorzieningen*

Pagina 8 en 9 geven een overzicht van de bouwkundige uitgangspunten.

Uit de resultaten blijkt dat zonder extra bouwkundige voorzieningen ruim kan worden voldaan aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit.

3 Ruimtelijke onderbouwing

De milieuaspecten in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 19-11-2010, opgesteld door Architectenbureau ir Henri Leloup B.V., zijn door MRA beoordeeld en in orde bevonden. Aan paragraaf 4.2 (geluid) kan eventueel de zinsnede worden toegevoegd dat initiatiefnemer een zogenoemde hogere waarde dient aan te vragen vanwege het wegverkeer op de N244. Voorts kan daarbij worden opgemerkt dat de geluidwering van de gevels (ruimschoots) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Voor de volledigheid kan aan de ruimtelijke onderbouwing een paragraaf worden toegevoegd, waarin melding wordt gedaan van de aanwezigheid van een bedrijf in de directe omgeving. In ons advies van 19-08-2010 hebben wij hierover opgemerkt dat het niet aannemelijk is dat het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners nadelig zal worden beïnvloed door dit bedrijf. Omgekeerd is het ook niet aannemelijk dat het bedrijf benadeeld zal worden door de onderhavige bestemmingswijziging.

4 Conclusie en advies

a De akoestisch onderzoeken voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Geadviseerd wordt de rapporten te accepteren. Op basis daarvan dient initiatiefnemer een zogenoemde hogere waarde aan te vragen voor deze woning. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 51 dB en is ten gevolge van het wegverkeer op de N244.



- b De gemeente kan de ruimtelijke onderbouwing desgewenst laten aanvullen conform de door ons geplaatste opmerkingen (zie punt 3).
- c Naar het oordeel van MRA kan de gewenste bestemmingswijziging - met inachtneming van het vorenstaande – gehonoreerd worden.