

Onderwerp:	Oosterblokker 61, Oosterblokker Advies omgevingsvergunning planologische strijdigheid/bestemmingsplan t.b.v. wijziging bedrijfsbestemming in woonbestemming
Aan:	Gemeente Drechterland t.a.v. Martin Groefsema
Datum advies:	09 juli 2015
Kenmerk RUD NHN:	RUD15.160936
Kenmerk gemeente:	
Contactpersoon:	Marianne de Hoop
Doorkiesnummer:	06 - 19671116
E-mail	mdehoop@rudnhn.nl
Bijlagen:	
Paraaf afdelingsmanager:	

Samenvatting

Advies omgevingsvergunning planologische strijdigheid/bestemmingsplan	
Bedrijven en milieuzonering	Voor een goede ruimtelijke onderbouwing dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de nieuw te realiseren woning de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.
Bodem	Indien er geen graaf-/bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden en er ook geen sprake is van een tuin bij de woning, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet nodig. Indien er wel graaf-/bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden en/of er sprake is van een tuin dan dient er wel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
Geluid	Omdat verwacht wordt dat niet voldaan

	kan worden aan de voorkeursgrens- waarde dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om hier gelijk een onderzoek naar de binnenwaarde bij te betrekken (indien de voorkeursgrens- waarde wordt overschreden).
Externe veiligheid	Geen belemmering.

1. Inleiding

De gemeente Drechterland heeft de RUD om een advies gevraagd met betrekking tot een omgevingsvergunning voor het onderdeel planologische strijdigheid/bestemmingsplan voor een woning aan Oosterblokker 61 in Oosterblokker.

Een binnenplanse wijziging is mogelijk om de bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. De wijziging is mogelijk mits de omliggende bedrijven/gronden niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

De gemeente vraagt de RUD in hoeverre sprake is van beperking van de mogelijkheden van het gebruik van de omliggende gronden.

Op grond van het bestemmingsplan zijn bedrijven categorie 1 en 2 toegestaan op de percelen naast/achter Oosterblokker 61. Op adres Oosterblokker 63 bevindt zich Fox modelbouw.

Aangrenzend aan de woning bevindt zich een bedrijfspand, waarin zich een showroom van schilders- en afwerkingsbedrijf Lakeman en Kool bevindt.

2. Milieuadvies Ruimte

2.1 Omgeving

De woning bevindt zich aan een doorgaande weg met woningen, bedrijfsperven en agrarische percelen.

In de omgeving van de woning zijn de volgende relevante bedrijven/geluidbronnen (bestaand en gepland) aanwezig:

- Fox modelbouw, Oosterblokker 63;
- Lakeman en Kool schildersbedrijf, Oosterblokker 61 (en 114).

2.2 Bedrijven en milieuzonering

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De uitgave "Bedrijven en milieuzonering" biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven.

De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Immers binnen bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is zodoende niet te bepalen.

Op grond van het bestemmingsplan zijn bedrijven categorie 1 en 2 toegestaan op de percelen naast/achter Oosterblokker 61. Uit de richtafstandenlijst blijkt dat voor categorie 2 bedrijven een richtafstand van 30 meter van toepassing is. Deze afstand wordt niet gehaald.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de nieuw te realiseren woning de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Met name de toegangswegen kunnen voor nadelige akoestische gevolgen zorgen.

2.3 Geluid

Geluidshinder kan leiden tot lichamelijke en/of psychische klachten. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging zijn onder andere de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wetten bieden onder andere geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen en kinderdagverblijven) bescherming tegen geluidhinder van bedrijven en bijbehorend verkeer op de openbare weg.

Wegverkeerslawaaï

Het bouwplan is gelegen binnen de zone van de Oosterblokker.

Met een akoestisch onderzoek moet aangetoond worden of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden. Wanneer niet voldaan kan worden dient onderzocht te worden welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om alsnog te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden. Wanneer dit niet haalbaar is vanwege technische, landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, dient bij een ruime afwijking van het bestemmingsplan of een wijziging van het bestemmingsplan een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarde worden ingediend. Het college van burgemeester en wethouders kan hierop een hogere waarde vaststellen. Ook is in dat geval een vaststelling van de geluidswering van de woning op grond van het Bouwbesluit nodig.

Bij de overige planologische besluiten dient in de motivering van het besluit de hogere waarde opgenomen te worden.

Omdat verwacht wordt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Geadviseerd wordt om hier gelijk een onderzoek naar de binnenwaarde bij te betrekken (indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden).

2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven zouden kunnen komen.

De betreffende locatie (wijziging bedrijfsfunctie naar woonfunctie) is gelegen buiten het invloedsgebied van risicobronnen.

(Op ca. 185 meter afstand liggen twee hoge druk buisleidingen van de Gasunie met elk een invloedsgebied van 95 meter, de betreffende locatie is hier dus buiten gelegen).

Het aspect Externe Veiligheid is voor deze locatie niet relevant.

2.5 Bodem

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies.

Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Van de locatie is geen bodemonderzoek beschikbaar.

In dit stadium is alleen globaal iets over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik te zeggen. Dit wordt op basis van de bodemkwaliteitskaart, in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie gedaan.

- De locatie ligt in zone W2 van de regionale bodemkwaliteitskaart. De gemiddelde kwaliteit van de bodem is hier kwaliteit Wonen Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.
- In de omgeving zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn voornamelijk lichte tot matige verontreinigingen gemeten
- In het historisch bodembestand zijn in de directe omgeving van de locatie diverse vermeldingen van bodembedreigende activiteiten opgenomen.

Op buurpercelen staan vermeldingen van schildersbedrijf, bouwbedrijf, timmerwerkplaats, benzinepompinstallatie, ondergrondse HBO0 en benzine tank.

Op basis van de beschikbare gegevens kan geen betrouwbare uitspraak worden gedaan over de geschiktheid van de bodem.

Bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen zonder tuin wordt niet gezien als een wijziging naar een gevoeliger bestemming. Indien er een tuin bij de woning komt, dan is er wel sprake van een wijziging naar een gevoeliger bestemming.

Geadviseerd wordt:

- Indien er geen graaf-/bouwwerkzaamheden plaats gaan vinden (enkel inpandige verbouwing) en er ook geen sprake is van een tuin bij de woning dan is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk
- Indien er wel graaf-/bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden en/of er sprake is van een tuin dan dient er WEL een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.