



Memo

Aan	Gemeente Pijnacker- Nootdorp – René Broekhuizen
Van	Ruimtemeesters Advies – Ron Visscher
Datum	15-03-2022
Betreft	Notitie inpasbaarheid burgerwoning op bedrijventerrein Oostambacht - Nootdorp

Geachte heer Broekhuizen,

U heeft ons gevraagd een notitie op te stellen over de inpasbaarheid van een burgerwoning op het bedrijventerrein Oostambacht te Nootdorp. De woning is gelegen aan de Industrieweg 12 en wordt sinds midden jaren '80 als woning gebruikt. Hoewel het vermoeden bestaat dat deze woning destijds eigenlijk bedoeld was als bedrijfswoning blijkt dat niet uit de beschikbare stukken. Er wordt alleen maar gesproken over 'woning'. Onderstaande afbeelding toont de betreffende woning.



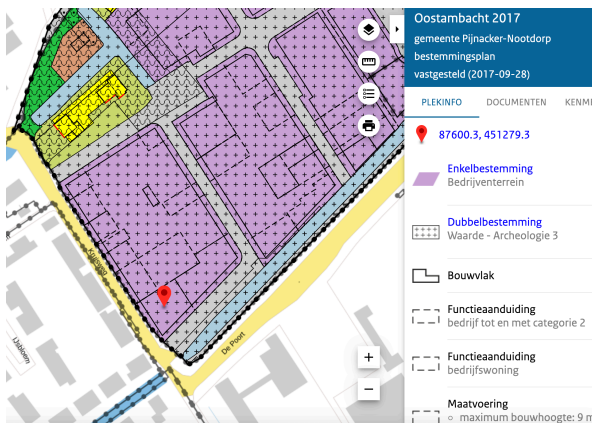
De gemeente Pijnacker-Nootdorp zou graag een advies ontvangen op basis waarvan men kan besluiten om aan de woning een 'gewone' bestemming 'wonen' toe te kennen. Daarbij is het de bedoeling om de toegestane milieucategorie van omliggende bedrijven af te stemmen op de feitelijke bedrijfsactiviteiten en de toelaatbare milieucategorie op termijn naar dat niveau terug te brengen.

Ook wilt u graag weten hoe dit geregeld wordt onder de Omgevingswet en vraagt u ons om in te gaan op de mogelijkheid om lokaal maatwerk mogelijk te maken.





Bestemmingsplan Oostambacht 2017



Het bestemmingsplan geeft het perceel Industrieweg 12 de bestemming 'Bedrijventerrein' met een specifieke functieaanduiding 'bedrijfswooning'.

Ter plaatse van deze functieaanduiding is wonen in een bedrijfswooning toegestaan. Bedrijfswoningen worden daarbij als volgt gedefinieerd:

'een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon of gezin, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is'.

Deze definitie zou betekenen dat de woning alleen gebruikt mag worden als woning behorende bij een bedrijfs-

pand of terrein als beheerderswoning. Aangezien de woning hier los van de bedrijven is gesitueerd en al lange tijd los functioneert lijkt het dat deze woning al langere tijd (wellicht zelfs sinds de jaren '80) als burgerwoning in gebruik is.

Bedrijven en Milieuzonering

In uw vraag geeft u aan de woning al vaker getoetst te hebben aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG en dat u van mening bent dat op basis van deze handreiking een woonbestemming niet kan worden toegekend aan de woning.

Niet duidelijk is echter of en zo ja aan welk bedrijf / welke inrichting de huidige bedrijfswooning is gekoppeld en ten opzichte van welke bedrijfsactiviteiten milieuhinder van bedrijven dus zou zijn toegestaan.

In de VNG-brochure staat dat de richtafstandentabel niet zonder meer worden toegepast als gevoelige functies op een bedrijventerrein voorkomen. Het gaat hier om historisch gegroeide situaties waar burgerwoningen (verspreid of gegroepeerd) 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. Deze situaties vallen buiten de kaders van de richtafstandentabel. Dat neemt niet weg dat de in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden een indicatie kunnen vormen voor de aanvaardbaarheid van bedrijfswoningen.

De richtafstanden van de VNG zijn voor deze specifieke situaties dus niet bruikbaar, maar geven wel een indicatie in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij zijn de afstanden zoals in de toelichting van het bestemmingsplan een indicatie van welke bedrijven planologisch gezien tot hinder zouden kunnen en mogen leiden. Omdat er bedrijven zijn die dicht op de woning staan dan de richtafstanden is maatwerk noodzakelijk om de woning tot burgerwoning te kunnen bestemmen.

Wanneer de 'bedrijfswooning' als 'burgerwoning' wordt bestempeld zal de woning vanwege de 'nieuwe' functie weer strikt aan de richtafstanden van omliggende bedrijven getoetst moeten worden. Met name de direct omliggende locaties waar bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2 (richtafstand 10 meter in gemengd gebied) is toegestaan vormen hierbij een knelpunt omdat deze op minder dan 10 meter van de woning zijn gelegen. De bedrijfslocaties waar milieucategorie 3.1 is toegestaan liggen op voldoende afstand en staan een functie als burgerwoning niet in de weg.

Toekennen van woonbestemming aan bedrijfswoningen

Zoals gezegd biedt de VNG handreiking 'Bedrijven & milieuzonering' op deze specifieke situatie geen uitkomst omdat het hier om een historisch gegroeide situatie gaat. De woning kan dus niet volledig worden beschermd tegen de omliggende bedrijven als bedrijfswooning. Vraag is of dit bij het omzetten naar een burgerwoning op deze locatie dan wel zo zou moeten zijn.

Activiteitenbesluit

Bij het omzetten van een bedrijfswooning naar een burgerwoning moet tevens worden gekeken naar de milieuregelgeving. Dienst- of bedrijfswoningen die **niet** tot de eigen inrichting behoren zijn woningen van derden.





Deze dienst- of bedrijfswoning moet door andere inrichtingen dan de eigen inrichting als gevoelige functie worden gezien en zij moeten hier daarom rekening mee houden. De dienst- of bedrijfswoning geniet met andere woorden bescherming tegen hinder als gevolg van omliggende bedrijven die niet bij de woning horen.

De meeste bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein (zeker die in milieucategorie 1 of 2) vallen onder het Activiteitenbesluit. Deze bedrijven moeten aan dit besluit voldoen. Als er een nieuwe (bedrijfs-)woning komt, dan moet worden beoordeeld of omliggende bedrijven (van derden) nog aan het Activiteitenbesluit kunnen voldoen. Is dit het geval? Dan worden deze niet onevenredig belemmerd.

Omdat de bedrijfswoning aan de Industrieweg 12 niet tot een specifieke inrichting behoort worden omliggende bedrijven via het Activiteitenbesluit ook nu al belemmerd door de aanwezigheid van deze bedrijfswoning. Het omzetten van deze woning naar een burgerwoning levert hiermee vanuit milieuregels geen verandering en dus geen onevenredige belemmering op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Dit zou op zichzelf staand al een onderbouwing zijn voor om het gebruik als burgerwoning toe te staan.

Het is belangrijk om ter voorbereiding van een procedure voor de omzetting naar woning bij de Omgevingsdienst Haaglanden na te gaan of er in de directe omgeving van de woning specifieke meldingen of vergunningen zijn afgegeven met specifieke maatwerkvoorschriften. Hiermee kunnen aanvullende eisen/rechten gelden ten opzichte van de algemene regels.

Omgevingswet

Op 1 januari 2023 wordt de Omgevingswet ingevoerd, onderdeel van deze wetswijziging is het opgaan van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Activiteitenbesluit in de Omgevingswet. Het Activiteitenbesluit wordt middels de zogenaamde 'bruidsschat' in het tijdelijk Omgevingsplan opgenomen. Hiermee worden de algemene regels uit het Activiteitenbesluit automatisch regels in het kader van het Omgevingsplan. De bedrijfslocaties rondom de woning zijn daarmee per 01-01-2023 automatisch dus ook via de Omgevingswet, het 'omgevingsplan van rechtswege' en de daarin opgenomen bruidsschat ingeperkt. Van een verdergaande beperking van de bedrijfsvoering is dan ook geen sprake. Om deze reden is het logisch om nu al gecombineerd te beredeneren vanuit Wro en Milieuwetgeving vooruitlopend op de Omgevingswet.

Goed woon- en leefklimaat

Naast het beoordelen of de omzetting naar burgerwoning een belemmering oplevert voor omliggende bedrijven moet ook worden beoordeeld of bij en in de woning kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Hiermee is niet de planologische en theoretische situatie aan de orde, maar moet ook worden gekeken naar de feitelijke situatie tussen woning en bedrijven. Hierbij mag uit worden gegaan van de richtlijnen van de VNG waardoor alleen de direct omliggende bedrijven van milieucategorie 2 onderzocht moeten worden.

Indien de milieubelasting vanuit de naastgelegen bedrijven onder de wettelijke normen blijft staat niks een omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning in de weg. Indien de waarden worden overschreden zal er of een bouwkundige oplossing moeten worden gezocht om de woning en de bedrijfsactiviteiten nog beter te scheiden in verband met milieubelasting (geluid, geur, stof, veiligheid) of er moet handhavend worden opgetreden tegen de geconstateerde overschrijding. In beide gevallen zou je daarmee een goed woon- en leefklimaat kunnen creëren.

Planologische procedure

Omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik (kruimelgeval)

Aangezien het om een bestaand bouwwerk gaat waar alleen het gebruik van wordt gewijzigd (van bedrijfswoning) naar burgerwoning komt deze wijziging in aanmerking om met een reguliere procedure te worden opgepakt. Bij het opstellen van het volgende bestemmingplan/verzamelplan kan de woning vervolgens positief worden bestemd.

Bestemmingplanherziening

Om de bestemming voor de toekomst goed te borgen en ook eventuele uitbreiding van de woning in de toekomst mogelijk te maken zonder extra procedure is een herziening van de bestemming voorstelbaar. Zeker als deze kan worden meegenomen in een zogenaamd verzamelplan waarin meerdere herzieningen en locaties tegelijkertijd worden meegenomen.

