

AUTEURS RONALD GIJSEL (RONALDGIJSEL@MP.NL) EN JAN OUDELAAR

Benut de leegstand op industrieterreinen

Mengen wonen en werken door dezonering

Het tekort aan woningbouwlocaties en de leegstand en verpaupering van (gezoneerde) industrieterreinen zijn twee actuele problemen. Met dezonering kun je deze twee vliegen in één klap slaan, maar hiervoor is wel een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Grote lawaaimakers¹ mogen zich bovendien niet langer op het terrein vestigen. Voor een juiste afweging is gedegen onderzoek conform de Wet geluidhinder noodzakelijk.

De Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers (NVB) luidt de noodklok vanwege het tekort aan nieuwbouwlocaties voor woningen: 'Om het groeiende aantal inwoners te huisvesten, moeten de komende twintig jaar nog een miljoen woningen worden gebouwd.' Uit onderzoek van RIGO² blijkt bovendien dat de bevolkingsgroei groter is dan eerder werd verondersteld. Ook is er onvoldoende capaciteit in binnenstedelijke locaties om in de woningbehoefte te voorzien. Tegelijkertijd reppen diverse provincies over een overschot aan industrieterreinen. Opvallend, aangezien er naar schatting ruim een miljard euro is geïnvesteerd in de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Dit heeft echter niet geleid tot groei van het aantal bedrijven of van de werkgelegenheid³.

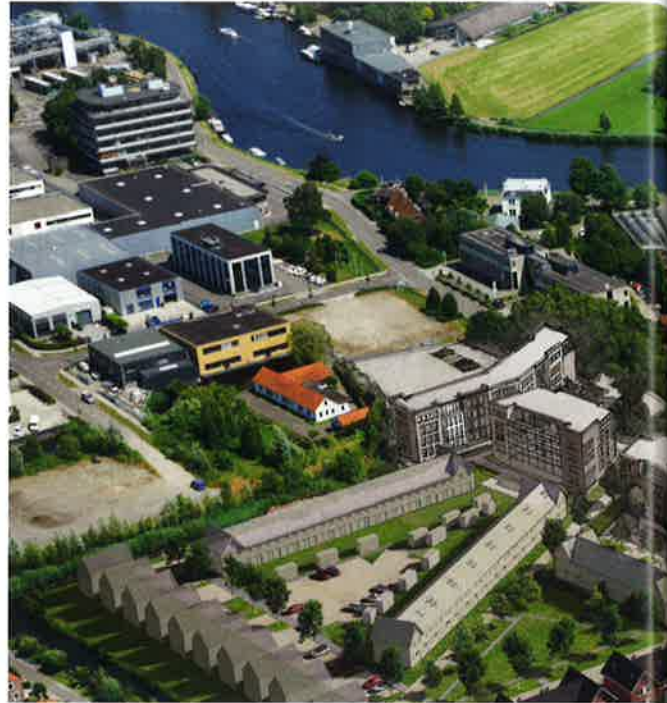
Als je 1 en 1 bij elkaar optelt en de veranderende regelgeving⁴ in die rekensom meeneemt, ligt het voor de hand te onderzoeken of het (deels) dezoneren van industrieterreinen een oplossing kan vormen voor het tekort aan woningbouwlocaties. Industrieterreinen zijn vaak ook nog aantrekkelijk gesitueerd aan het water. Wij pleiten er daarom voor dat ontwikkelings- en herstructureringsmaatschappijen hun pijlen richten op de ontwikkeling van woningbouw op industrieterreinen en de gemeenten ondersteunen bij het oplossen van de opgave.

Gezoneerde industrieterreinen⁵

In verband met de Wet geluidhinder (Wgh, 1979) zijn in de jaren 80 en 90 veel industrieterreinen voorzien van een geluidszone⁶. Het 'probleem' is dat je op een gezoneerd industrieterrein geen nieuwe (burger)woningen mag bouwen. Om een beeld te schetsen van de omvang: alleen de provincie Zuid-Holland kent al zo'n honderd van dit soort terreinen. Bij de totstandkoming van de Wgh was de toenmalige Circulaire Industrielawaai van kracht, waarin een lijst was opgenomen met bedrijven die zich alleen op een gezoneerd industrieterrein mochten vestigen. Deze zogenaamde categorie-A-inrichtingen worden nu veelal 'grote lawaaimakers' genoemd.

In de praktijk vind je op gezoneerde industrieterreinen echter een mix van grote lawaaimakers en akoestisch minder relevante inrichtingen, waardoor je een deel van het terrein kunt dezoneren. Want alleen de gronden bestemd voor grote lawaaimakers worden aangewezen als industrieterrein. Bovendien worden in de laatste versie van het Besluit omgevingsrecht (Bor) minder inrichtingen als grote lawaaimaker beschouwd, denk bijvoorbeeld aan een rioolwaterzuiveringsinrichting. Als dit de enige grote lawaaimaker op het terrein is, kun je zelfs het hele industrieterrein dezoneren. Op een gedezoneerd industrieterrein – of delen daarvan – kun je namelijk via een nieuw be- »

Ronald Gijssel en Jan Oudelaar zijn werkzaam bij M+P te Aalsmeer en betrokken bij diverse (de)zoneringsonderzoeken en bestemmingsplanwijzigingen.



stemmingsplan woningbouw mogelijk maken. Maar welke voor- en nadelen hangen er aan het opheffen van een geluidszone en welke andere aandachtspunten komen hierbij kijken?

Doelen

Het doel van de geluidszonering in de Wgh is het vastleggen van de geluidhinder in de omgeving van industrieterreinen. Bedrijven en de omgeving kunnen hieraan rechten en plichten ontleen. Enkele belangrijke aspecten hierbij zijn de aanwezigheid van de geluidszone als akoestisch onderzoeksgebied, een maximale geluidsbelasting van 50 dB(A) óp de zonegrens en een lagere waarde daarbuiten, de aanwezig-

heid van geluidemissiegrenswaarden voor geluidsgevoelige objecten binnen de zone en tot slot een toegestane geluidsbelasting van hoger dan 55 dB(A) in de geluidszone. Vanwege dat laatste punt is nieuwbouw van woningen in de zone niet toegestaan.

Dezoneren is exact wat het woord zegt: het opheffen van de voorwaarde die het noodzakelijk maakt een industrieterrein te zoneren. Oftewel: grote lawaaimakers mogen zich niet langer vestigen op het (te dezoneren deel van het) industrieterrein. Hierdoor wordt de zone rondom het industrieterrein kleiner of verdwijnt deze zelfs in zijn geheel. Om te kunnen dezoneren is wel een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk⁷ en is gedegen akoestisch onderzoek nodig⁸. Hierin wordt onderzocht of er na dezonering sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of de belangen van bedrijven en (nieuwe) woningen goed zijn afgewogen.

Voordelen

Het verwijderen van een geluidszone of het verkleinen van een industrieterrein kan om verschillende redenen aantrekkelijk zijn. De eerste hadden we al genoemd: woningbouw óp een gezoneerd industrieterrein is niet mogelijk en er zijn beperkingen aan het bouwen van woningen in de zone eromheen. Bij het verkleinen van het industrieterrein of het opheffen van de zone komen er gronden beschikbaar waarop je woningen kunt bouwen. Daarnaast kan de nieuwe bestemming van de gronden verpaupering tegengaan en kunnen industrieterreinen vanwege hun vaak mooie ligging aan het water interessante woonlocaties zijn.

Ligging terrein Koudasfalt aan de Hollandsche IJssel
Beeld M+P

Praktijkvoorbeeld 1

Terrein van Koudasfalt in Gouda

Het terrein van Koudasfalt ligt aan de zuidzijde van de Hollandsche IJssel, direct tegenover de oude binnenstad van Gouda. Koudasfalt vormt samen met Croda Nederland (het voormalige Uniqema) en enkele andere bedrijven het gezoneerde industrieterrein Hollandsche IJssel. De asfaltcentrale van Koudasfalt is buiten bedrijf en er zijn plannen voor woningbouw en recreatie op dit terrein. Hiervoor is het noodzakelijk het industrieterrein deels te dezoneren. Uit akoestisch onderzoek volgt of het te ontwikkelen terrein in of buiten de zone van het resterende industrieterrein komt te liggen.

Complicerende factor bij dit terrein is dat er naar verwachting verontreiniging in de grond zit. Hierdoor kan het aantrekkelijk zijn het in mindere mate te bestemmen voor gevoelige doeleinden, zoals woningen. Ook kan bijvoorbeeld recreatie of lichte bedrijvigheid wat meer ruimte worden geven, zoals de bedoeling is met het initiatief Goudasfalt.



Maar vergeet ook de aanwezige bebouwing op het industrieterrein niet. De woningen die er al staan, worden vanwege de dezonering immers geluidsgevoelig en krijgen hierdoor bescherming tegen een teveel aan geluid. Bovendien worden de administratieve lasten van de gemeente verminderd omdat deze geen zonebeheersysteem meer hoeft te onderhouden en eenvoudiger vergunningen kan verlenen aan bedrijven.

Nadelen

Maar er kleven ook nadelen aan dezonering. Het meest voor de hand liggende is dat de gemeenten niet langer – of in mindere mate – grote lawaaimakers op het terrein kan huisvesten. Ook heeft ze, met het oog op de woningen rondom het bedrijventerrein, geen inzicht meer in de cumulatieve geluidsbelasting van alle bedrijven tezamen.

Daarnaast verandert de geluidsruimte voor het 'type B activiteitenbesluit inrichtingen', vaak zijn hiervoor maatwerkvoorschriften benodigd. Al aanwezige woningen op het industrieterrein worden daarnaast zoals gezegd geluidsgevoelig, wat problemen kan opleveren voor de zittende bedrijven. Hierdoor is het mogelijk dat geluidsvoorschriften uit de milieuvergunning moeten worden aangepast of zelfs dat woningen aan de woonbestemming moeten worden onttrokken.

Overige nadelen zijn een verplichte toetsing van woningen op het industrieterrein met het oog op een akoestisch goed woon- en leefklimaat (wegen op en buiten het terrein

en andere geluidsbronnen moeten hierin ook worden meegewogen), mogelijk moeten hogere waarden worden vastgesteld voor de woningen en tot slot moet indirecte hinder (de hinder vanwege het inrichtingsgebonden verkeer op de openbare weg) worden beschouwd en getoetst aan de (voorkeurs)grenswaarden.

Samengevat

Om een industrieterrein te dezoneren, is gedegen onderzoek nodig om alle akoestische consequenties in beeld te brengen (zie Art. 42 Wgh). Als de belangen van de bedrijven niet (onevenredig) worden geschaad, kunnen twee vliegen in één klap worden geslagen: een deel van het industrieterrein met leegstand en verpaupering verdwijnt én er komen extra mogelijkheden voor woningbouw. «

*Geplande woonbuurt
Vinckebuurt op voormalig
gezoneerd industrieterrein
Uithoorn
Beeld Gemeente Uithoorn*

Praktijkvoorbeeld 2

Woonbuurt Vinckebuurt in Uithoorn

Woonbuurt Vinckebuurt wordt gerealiseerd op een gedezoneerd deel van het industrieterrein Uithoorn. Het plan is onderdeel van het gemeentelijke masterplan Dorpscentrum. De geplande woningen komen op het terrein van de voormalige Campinafabriek en het terrein van de Vleeschhoek. De Campina-fabriek is eind jaren 90 gesloten. Het Vleeschhoek-terrein ligt sinds een aantal jaren braak.

Het bouwplan grenst aan de oostzijde aan de rivier de Amstel. Om woningbouw mogelijk te maken, is het bestemmingsplan aangepast. De grens van het industrieterrein en de bij het industrieterrein behorende zonegrens zijn daarin gewijzigd. Alle woningen in het bouwplan Vinckebuurt krijgen vanwege het industrieterrein een hogere waarde van 55 dB(A), waardoor de bedrijvigheid op het industrieterrein niet wordt belemmerd. Op deze wijze wordt met dezonering een deel van het industrieterrein van Uithoorn – met veel historie, maar sterk verouderd – omgevormd tot een moderne woonwijk op een aantrekkelijke locatie aan het water.

- 1 | Inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (Art. 1 Wgh) en omschreven in bijlage I onderdeel D van het Besluit Omgevingsrecht
- 2 | Rapport Bevolkingsontwikkeling en woningbouw tot 2040, oktober 2015, RIGO Research en Advies BV
- 3 | Proefschrift Regenerating rundown areas, augustus 2015, Huub Ploegmakers
- 4 | Wijziging Besluit omgevingsrecht (Bor), Stb. 2015 - 337
- 5 | In het kader van de Wet geluidhinder is een industrieterrein per definitie gezoneerd. Indien het niet gezoneerd is, heet het bedrijventerrein. Omdat hier de nadruk ligt op het gezoneerd zijn, wordt hier gesproken over gezoneerd industrieterrein.
- 6 | Momenteel geregeld in Art. 40 Wgh
- 7 | Art. 41 Wgh
- 8 | Art. 42 Wgh