



M+P | MBBM groep
www.mp.nl

Mensen met oplossingen

Opheffen van gezoneerde industrieterreinen

—
5 November 2014
Drs. Jan Oudelaar





Opbouw

- Inleiding
- Waarom dezoneren?
- Oorspronkelijke doel van zonering
- Gevolgen van dezoneren
- Praktijkvoorbeeld
- Vragen





Inleiding

- Gezoneerd industrieterrein, is een aangewezen terrein voor inrichtingen (bedrijven) in het bestemmingsplan waarvan de geluidsbelasting op de zonegrens maximaal 50 dB(A) bedraagt
- Beperkingen voor ontwikkelingen op het industrieterrein zelf, en binnen de zone, wettelijk toetsing
- Zonering zet/houdt nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op slot

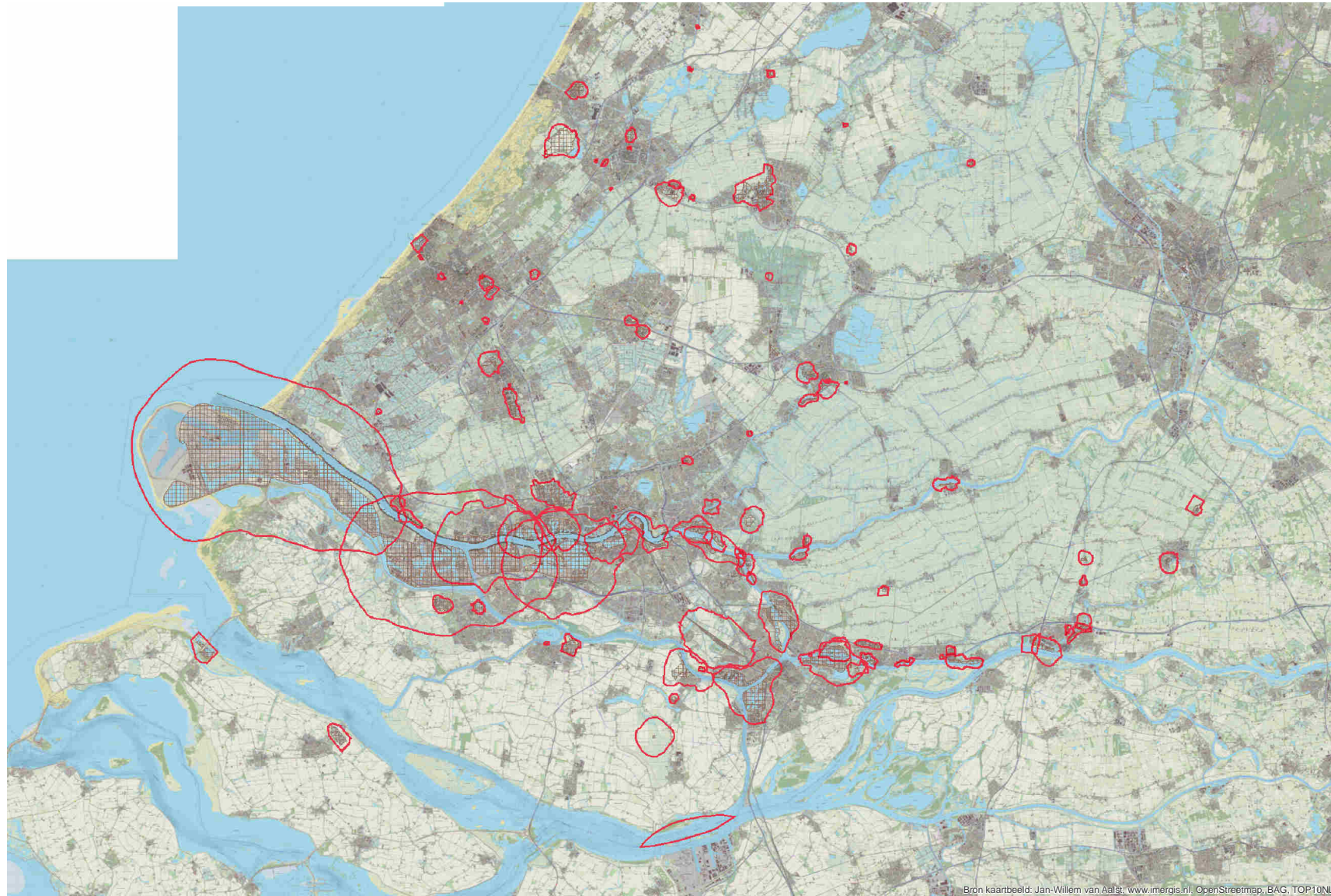
4 Opheffen van gezoneerde industrieterreinen

Inleiding





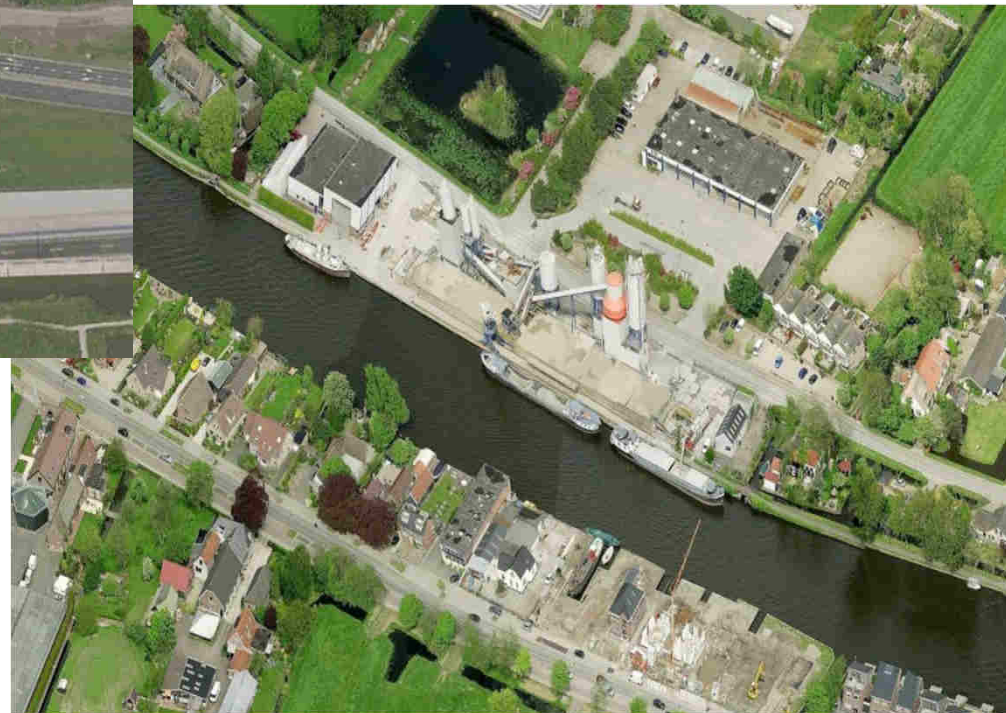
Gezoneerde terreinen



6

Opheffen van gezoneerde industrieterreinen

Aantrekkelijke woonlocatie (1/2)





Aantrekkelijke woonlocatie (2/2)



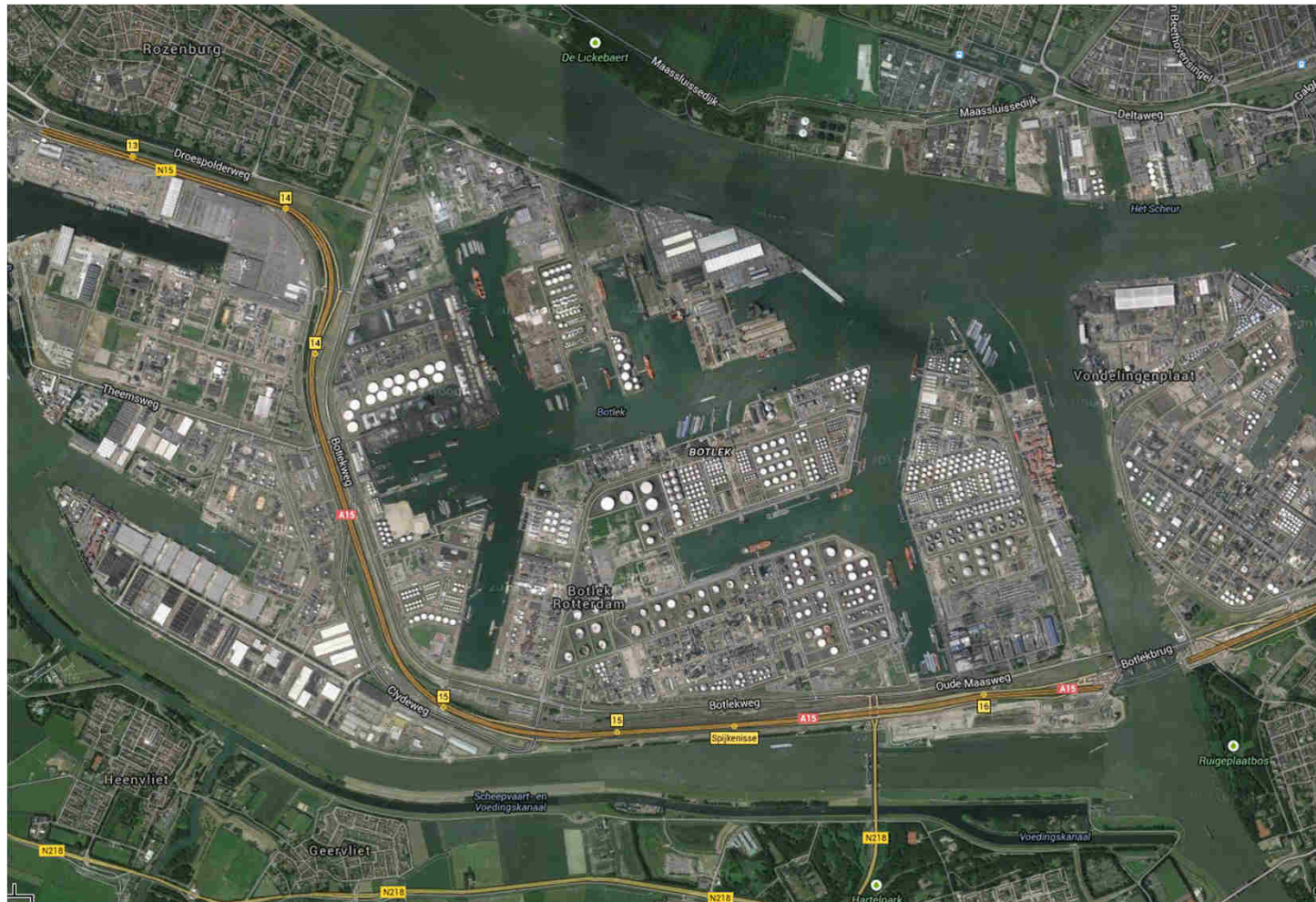


Waarom dezoneren overwegen?

- Wat is de huidige dynamiek op het terrein en wat zijn de ontwikkelingen op korte termijn?
- Verschil tussen het huidige vastgoed aanbod en eventuele leegstand en de vraag vanuit de markt en bestemmingsplanregeling
- Initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan leiden tot leegstand, verpaupering... en mogelijk biedt transitie en transformatie een oplossing

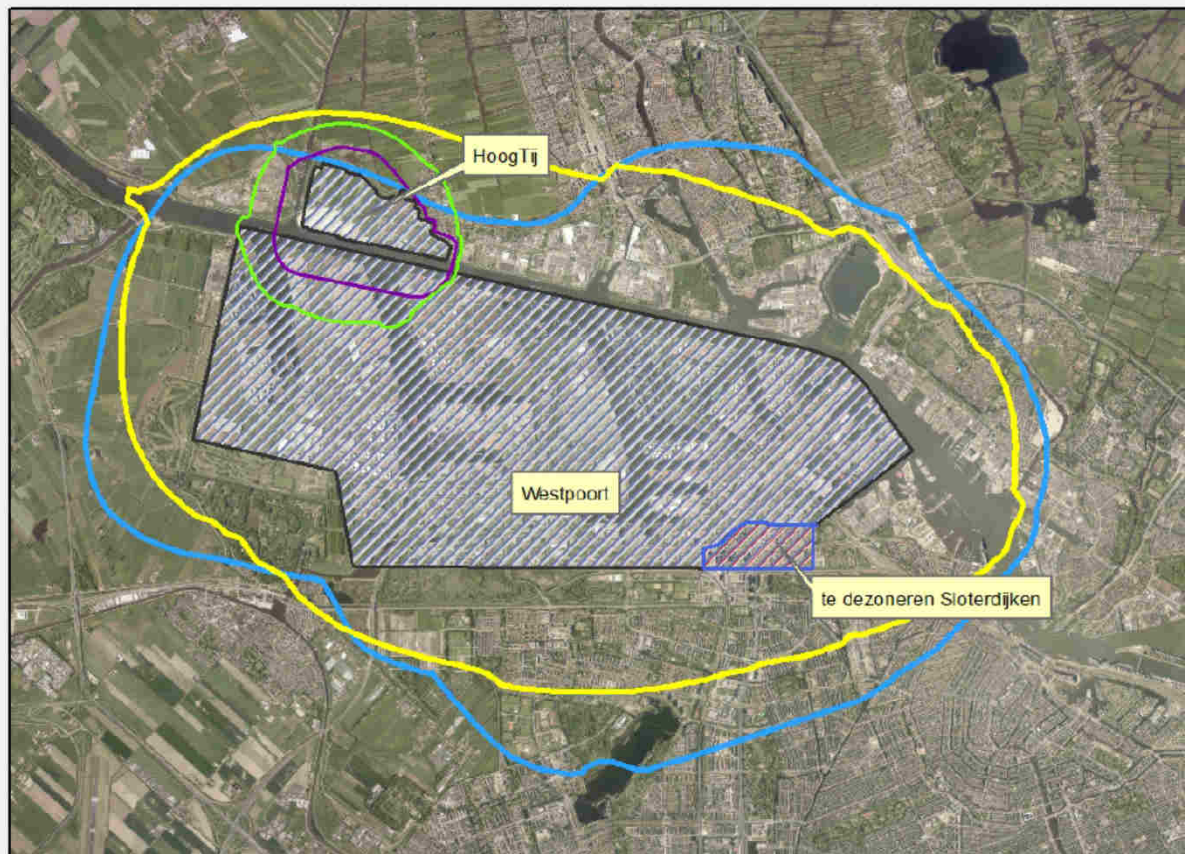


Waarom niet










Hoewel, Westpoort...



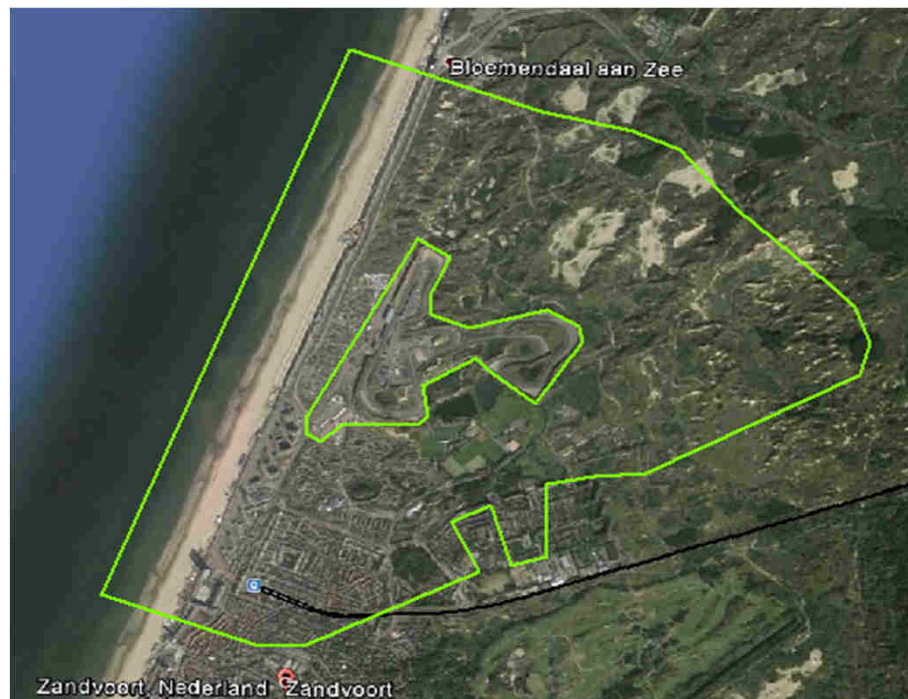
Legenda

-  Huidige geluidzone Westpoort
-  Via PIP vast te stellen nieuwe geluidzone Westpoort
-  Huidige geluidzone HoogTij
-  Via PIP vast te stellen nieuwe geluidzone HoogTij
-  Industrieterrein



Ruimte beslag

- Ruimte beslag. Het circuit van Zandvoort heeft een oppervlak van circa 0,6 km², de geluidszone een oppervlak van circa 6 km²





Doel van de geluidszonering

- Doel van de geluidszonering: het scheppen van akoestische randvoorwaarden voor het ruimtelijke ordeningsproces.

Belangrijke aspecten:

- Het bepalen van het akoestisch onderzoeksgebied (de zone)
- De geluidsbelasting op de zonegrens bedraagt maximaal 50 dB(A)
- Er gelden geluidimmissiegrenswaarden voor geluidsgevoelige objecten binnen de zone (de zogenaamde MTG waarden)



Voordelen geluidszonering

- Huisvesten van grote lawaaimakers (A inrichtingen) op het industrieterrein
- inzicht in cumulatieve geluidsbelasting van alle inrichtingen
- de geluidsbelasting bij woningen buiten de zone is altijd lager dan 50 dB(A)
- **woningen** op het industrieterrein zijn **niet geluidsgevoelig** en vormen geen belemmering voor de geluidsruijnte van inrichtingen
- de geluidsbelasting vanwege wegverkeer, trams of treinen hoeft niet te worden getoetst bij woningen
- de geluidsbelasting van wegen op het industrieterrein hoeft niet te worden getoetst bij woningen op het industrieterrein of daarbuiten
- de geluidsruijnte van type B inrichtingen Activiteitenbesluit is scherp geformuleerd (in principe 50 dB(A) op 50 m afstand)



Dezoningering overwegen

- Zijn er nog grote lawaaimakers aanwezig op het industrieterrein? (Wgh art.41 en BOR Bijlage I)
- Is er slechts een zeer beperkt aantal grote lawaaimakers aanwezig op het industrieterrein, die mogelijk plannen hebben om weg te gaan van het industrieterrein of die verplaatst kunnen worden?
- Hebben wij als bevoegd gezag plannen binnen dit bestemmingsplan, waarbij de zone van het industrieterrein (of het industrieterrein zelf) in de weg zit?
- andere aspecten die onderzocht dienen te worden (andere milieuaspecten, kosten- baten analyses, schadeclaims,.....)



Dezoneren = bedrijventerrein

- Na dezoning wordt niet meer gesproken over industrieterrein, maar over bedrijventerrein.

Voordelen van het opheffen van de zoning zijn:

- einde zonebeheer, administratieve last voor bedrijven en overheid kleiner, geen cumulatieve toets voor alle inrichtingen op het bedrijventerrein
- geen geluidszone meer, waarin MTG waarden voor woningen moeten worden vastgesteld en gerespecteerd
- woningen op het bedrijventerrein worden beschermd tegen een overmaat aan geluid



Gevolgen dezoning

- Woningen als geluidsgevoelige woningen beschouwd.
 - nieuwe woningen, die vanwege het nieuwe of te wijzigen bestemmingsplan dienen te worden getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.
- Woningen op het bedrijventerrein kunnen een belemmering vormen voor bestaande bedrijven
- De bedrijfswoning wordt voor het eigen bedrijf niet als geluidsgevoelig gezien.



Praktijk, woningen industrieterrein

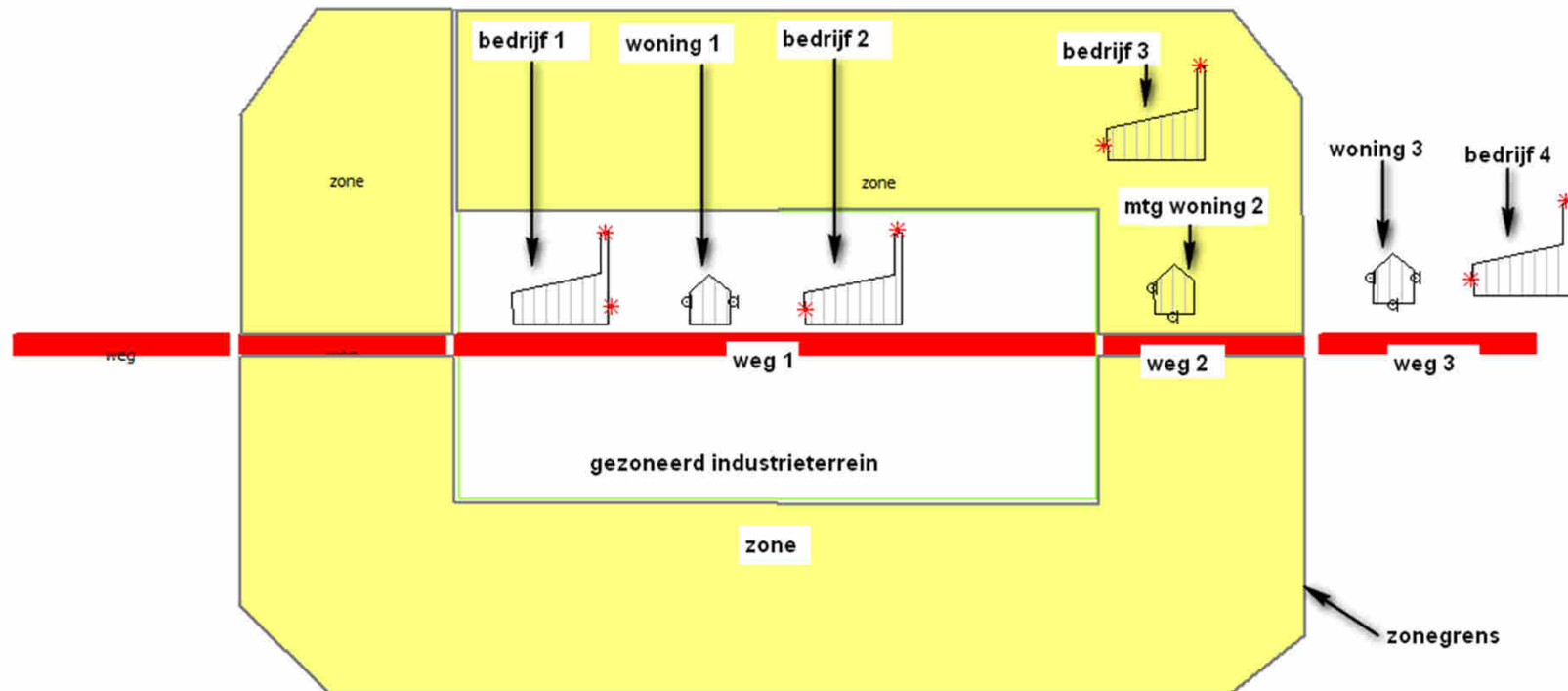
in de praktijk komt vaak illegale bewoning voor:

- de bedrijfswoning wordt bewoond door mensen zonder binding met het bedrijf
- het bedrijf is vertrokken, maar de mensen blijven er wonen
- een pand wordt bewoond zonder dat er een bestemming wonen op ligt
- stacaravan of woonboot, zonder dat het pand bekend is bij de gemeente

Kan hier handhavend of gedogend/legaliserend worden opgetreden?



Voorbeeld





Gezoneerd





Gedezoneerd





Gezoneerd/gedezoneerd





Nog vragen???

Contact M+P:

JanOudelaar@mp.nl

Tel: 0297-320651