



Transformatie, Wet geluidhinder en goed ruimtelijk ordenen

Bedrijfsgebouwen kunnen op allerlei locaties gevestigd zijn. Bijvoorbeeld op een rustig bedrijvenpark, maar soms ook in een drukke stedelijke omgeving of op een industrieterrein. Elke omgeving kent zijn eigen dynamiek en daarmee ook zijn eigen mogelijkheden en beperkingen. Zeker als een bedrijfsgebouw door leegstand getransformeerd wordt tot een woongebouw. Een breed scala aan wetten en regels probeert dan de ontwikkeling in goede banen te leiden.

Tekst ing. Erik Willighagen

De Wet geluidhinder beoogt bescherming te bieden aan mensen. Daarvoor wordt het principe van zones rondom notoire lawaaiproducenten gehanteerd. Deze producenten betreffen wegen, spoorlijnen en industrieterreinen. Als woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen een dergelijke zone worden gerealiseerd, gelden er beperkingen ten aanzien van de geluidsbelastingen op gevels hiervan. Zo is bijvoorbeeld voor wegverkeerslawaai een geluidsbelasting tot de zogenaamde voorkeursgrenswaarde van 48 dB altijd toegestaan. Als de geluidsbelasting hoger is, kunnen Burgemeester en Wethouders een ontheffing geven. Ook daaraan zit weer een plafond. Afhankelijk van de situatie kunnen ontheffingen gegeven worden tot ten hoogste 68 dB.

Er wordt niet zomaar een ontheffing gegeven. De initiatiefnemer moet altijd aantonen dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om de geluidsbelasting terug te brengen. Ook dient de geluidsisolatie van de gevels zodanig te zijn dat in de verblijfsruimten een aanvaardbaar klimaat is gegarandeerd.

Dit klinkt allemaal logisch. Toch zitten er de nodige haken en ogen aan de Wet geluidhinder. Met name in relatie tot het bestemmingsplan en het Bouwbesluit.

Bestemmingsplan

Als een gebouw wordt getransformeerd van een niet geluidsgevoelige naar een wel geluidsgevoelige bestemming kan sprake zijn van verschillende situaties:

1. De transformatie is in overeenstemming

met het bestemmingsplan.

2. De transformatie is in strijd met het bestemmingsplan.
3. Voor de transformatie moet al dan niet tijdelijk worden afgeweken van het bestemmingsplan.

In overeenstemming met bestemmingsplan

Als een transformatie in overeenstemming is met het bestemmingsplan, vindt er géén toetsing plaats aan de Wet geluidhinder en aan een goede ruimtelijke ordening.

Strijd met bestemmingsplan

Als het bestemmingsplan (al dan niet op grond van een wijzigingsbevoegdheid) moet worden veranderd om de transformatie



mogelijk te maken, moet worden getoetst of de geluidssituatie voldoet aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Als deze wordt overschreden kan de gemeente een ontheffing geven, waarbij zij eisen kan stellen aan de geluidswering van de gevels. Dit is een procedure die separaat van, maar wel gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen. Bovendien vindt er een integrale toetsing aan een goede ruimtelijke ordening plaats.

Afwijken van het bestemmingsplan

In de Wabo, artikel 2.12, lid 1 onder a, zijn drie soorten afwijkingen benoemd die relevant zijn in relatie tot geluid:

1. Binnenplanse afwijking (art. 2.12, lid 1 onder a sub 1).
 2. Buitenplanse afwijking (kruimelgevallen) (art. 2.12, lid 1 onder a sub 2).
 3. Buitenplanse afwijking (Wabo-projectbesluit) (art. 2.12, lid 1 onder a sub 3).
- Bij een *binnenplanse* afwijking vindt er géén

toetsing plaats aan de Wet geluidhinder. Dit zou immers destijds, bij het vaststellen van het bestemmingsplan, al moeten zijn gedaan. Bij een *buitenplanse* afwijking vindt er wel een toetsing plaats, mits er permanent (langer dan tien jaar) wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voor situaties waarbij niet langer dan tien jaar wordt afgeweken van het bestemmingsplan (Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4, lid 11) is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Bij het gebruiken van de afwijkingmogelijkheden zal echter altijd een belangenafweging plaatsvinden, waarbij ook het aspect geluid een rol kan spelen.

Het blijkt dat de Wet geluidhinder lang niet altijd van toepassing is bij transformaties. Met uitzondering van situaties waarbij het plan al in overeenstemming is met het bestemmingsplan, moet de gemeente echter altijd een belangenafweging uitvoeren. Bij deze afweging worden vaak de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder gebruikt. De Wet geluidhinder is weliswaar niet van toepassing, maar in het kader van de belangenafweging wordt toch een soortgelijke beoordeling uitgevoerd.

Beleid

Bij het vaststellen of afwijken van een bestemmingsplan en bij het verlenen van ontheffingen volgens de Wet geluidhinder moeten natuurlijk de wettelijke grenswaarden worden gerespecteerd. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om zelf criteria te hanteren. Bijvoorbeeld voor het beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening of als voorwaarden bij een ontheffing. Dit betreft criteria en voorwaarden die niet zijn gebaseerd op een wettelijke verplichting maar op een streven naar een beter woon- en leefklimaat. Vaak zijn deze voorwaarden vastgelegd in gemeentelijk geluidsbeleid, maar er kunnen ook maatwerkvoorwaarden worden opgelegd. Veel gemeenten stellen als voorwaarde dat elke woning moet worden voorzien van een geluidsluwe gevel. Ook kan de gemeente dit middel gebruiken om (strengere) eisen te stellen aan de geluidsisolatie. Elke gemeente maakt zijn eigen afwegingen. Een voorwaarde die in de ene gemeente gebruikelijk is, hoeft dus in een andere gemeente helemaal niet aan de orde te zijn. Alleen als er helemaal géén bestemmingsplanprocedure nodig is, zijn er voor een gemeente géén mogelijkheden om aanvullende voorwaarden of criteria te hanteren.

Bouwbesluit

Met een transformatie gaat vaak een verbouwing gepaard. Voor verbouw zijn in het

Industrieterreinen

Bij bedrijfsgebouwen op industrieterreinen is sprake van een bijzondere situatie. Daarbij is het goed om te weten dat er twee typen industrieterreinen zijn:

1. Gezoneerde industrieterreinen.
2. Niet-gezoneerde industrieterreinen.

Gezoneerde industrieterreinen

Gezoneerde industrieterreinen zijn voorzien van een geluidzone. Deze zone ligt om het industrieterrein heen. Woningen binnen deze zone worden beschermd tegen het geluid van de bedrijven. Woningen op het industrieterrein zelf worden niet beschermd. Als een bedrijfsgebouw op het industrieterrein transformeert naar woningen, genieten deze woningen dus geen bescherming. Hoewel de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer hier geen bescherming bieden, is er al snel sprake van strijdigheid met 'een goede ruimtelijke ordening'.

Toch zijn er wel mogelijkheden om transformaties uit te voeren. Dan moeten wel duidelijk regels worden ingebouwd waarmee een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

Niet-gezoneerde industrieterreinen

Op niet-gezoneerde industrieterreinen worden woningen wel beschermd. Hiermee moet rekening worden gehouden bij transformaties. De transformatie kan er namelijk voor zorgen dat waar een naastgelegen bedrijf eerder geen beperkingen ondervond van het bedrijfsgebouw, er na de transformatie ineens beschermde woningen naast zijn bedrijf staan. Woningen die een belemmering kunnen vormen voor zijn bedrijfsvoering. Bij een transformatie dient dus vooraf in beeld te zijn of er sprake is van belemmeringen en hoe deze kunnen worden opgelost.



Overzicht

In de volgende tabel is het afwegingskader gegeven.

	Toets geluidsbelasting	Eis geluidswering gevels of binnenniveau	Vangnet
Voldoet aan bestemmingsplan	Nee	Nee	Rechtens verkregen niveau
In strijd met bestemmingsplan 1)	Ja, op grond van Wgh2) en goed ruimtelijk ordenen	Ja, voorwaarde als ontheffing op grond van Wgh nodig is	Rechtens verkregen niveau
Binnenplanse afwijking	Niet op grond van Wgh, wel belangenafweging	Wellicht, op grond van belangenafweging	Rechtens verkregen niveau
Buitenplanse afwijking ≤ 10 jaar	Niet op grond van Wgh, wel belangenafweging	Wellicht, op grond van belangenafweging	Rechtens verkregen niveau
Buitenplanse afwijking > 10 jaar	Ja, op grond van Wgh2) en goed ruimtelijk ordenen	Ja, voorwaarde als ontheffing op grond van Wgh nodig is	Rechtens verkregen niveau

¹⁾ Nieuw bestemmingsplan voor het gehele of een deel van het plangebied of binnenplanse wijzigingsbevoegdheid nodig ²⁾ Wet geluidhinder

Bouwbesluit specifieke eisen opgenomen. Voor de meeste aspecten, waaronder het van buiten komend geluid, geldt daarbij het zogenaamde ‘rechtens verkregen niveau’. Dit is voor het aspect geluid meestal het actuele niveau waarin het bouwwerk verkeert. Voor het onderdeel geluid houdt dit in dat er vaak géén eisen gelden ten aanzien van de geluidswering van de gevels en het binnenniveau in de verblijfsruimten. Ook niet als de transformatie inhoudt dat er een geluidsgevoelige bestemming wordt gecreëerd. Alleen voor kantoren die zijn gebouwd onder het regime van het oude Besluit geluidswering kantoorgebouwen of Bouwbesluit 2003, mag worden verondersteld dat het rechtens verkregen niveau in de verblijfsruimten niet hoger zal zijn dan 40 dB. Het Bouwbesluit biedt dus maar beperkt mogelijkheden om een acceptabel akoes-

tisch woon- en leefklimaat te garanderen bij verbouw en transformaties. In de praktijk blijkt dat gemeenten daarom in het kader van de belangenafweging bij bestemmingsplanprocedures alsnog eisen stellen aan de geluidswering van de gevels. Als er echter geen bestemmingsplanprocedure nodig is, heeft de gemeente geen mogelijkheden om eisen te stellen.

Als in het kader van goede ruimtelijke ordening aanvullende eisen worden gesteld, kan dit grote gevolgen hebben voor het succes van het plan. Het betreft immers bestaande panden waaraan niet altijd optimale maatregelen getroffen kunnen worden.

Conclusie

Bij transformaties is de Wet geluidhinder vaak niet van toepassing. Ook het Bouwbe-

sluit vraagt veelal niet om aandacht voor de geluidswering. Daarmee lijkt het uitvoeren van een transformatie (voor zover het de geluidsaspecten betreft) relatief eenvoudig te zijn. Toch is dat bijna nooit het geval. Bij geluidsbelaste locaties moet altijd rekening worden gehouden met een goed woon- en leefklimaat. Als de initiatiefnemer dat zelf niet doet, zal hij hiertoe meestal in het kader van de bestemmingsplanprocedures toe worden gedwongen. Het is dus verstandig om al tijdens de initiatief fase van de planontwikkeling goed na te denken over de (on)mogelijkheden in relatie tot de geluidsaspecten.

Informatie over de auteur
Ing. Erik Willighagen is senior adviseur geluid en gerechtelijk deskundige bij Alcedo.