

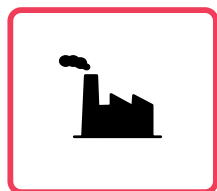
Mengen bedrijven en woningen



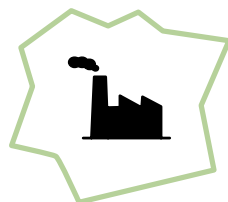
Veel gemeenten willen bij transformaties functies mengen en bijvoorbeeld woningen toevoegen aan een bedrijventerrein. Eventuele hinder van bedrijven die niet te **verplaatsen** zijn, wordt vaak als probleem gezien. Dat hoeft niet, want vaak kan er meer dan gedacht. Vaak zijn er verschillen tussen wat in het omgevingsplan staat, wat volgens de milieuvergunning mag en welke bedrijfsactiviteiten er daadwerkelijk zijn. Dat biedt mogelijkheden. Met zes veelvoorkomende (en soms overlappende) scenario's laten we zien wat wél kan binnen de geldende kaders.

Analyseer eerst de situatie:

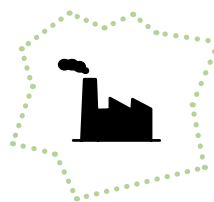
Wat is de milieucategorie volgens het geldende omgevingsplan?



Wat is de vergunde milieugebruiksruimte volgens de milieuvergunning?



Wat zijn de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten?



Zijn er al woningen in de directe omgeving gebouwd?



Besluit dan: welk scenario past het best? De oplossingen per scenario staan op pagina 2.

Let op! In de praktijk blijkt dat er een groot verschil zit tussen wat in omgevingsplan staat, wat volgens milieuvergunning mag en wat er daadwerkelijk voor activiteiten wordt uitgevoerd. Analyseer dit goed en ga met bedrijven in gesprek.

Wat is milieuzonering?

[Milieuzonering](#) biedt kansen: hiermee breng je een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aan tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (lees: bedrijven en woningen) ter bescherming van de leefkwaliteit. Deze 'ruimtelijke scheiding' wordt vaak preventief vastgelegd in omgevingsplannen met behulp van milieucategorieën en richtafstanden die uitgaan van 'gemiddelde bedrijfsactiviteiten'. De concrete milieunormen per bedrijf staan niet in het omgevingsplan, maar in milieuvergunningen. Met de Omgevingswet worden het

'ruimtelijke spoor en het milieuspoor' dichter bij elkaar gebracht en bij [Milieuzonering nieuwe stijl](#) kun je in het omgevingsplan werken met concrete milieunormen per bedrijf. Deze concrete normen komen in plaats van generieke richtafstanden en milieucategorieën. Concrete milieunormen bevatten de beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf. Zo kun je woningbouw in de buurt van een bedrijf, of vice versa, zo specifiek mogelijk beoordelen. Een gemeente moet de milieuzonering nieuwe stijl wel zelf opnemen in het omgevingsplan.



**Stedelijke
Transformatie**
Meer ruimte voor wonen

Wat is jouw situatie?



Woningbouw is niet mogelijk volgens de richtafstanden in het omgevingsplan. De milieuvergunning laat woningen op deze plek wél toe.

Woningbouw is hier mogelijk op basis van de richtafstanden van het omgevingsplan, maar de milieuvergunning belemmert gevoelige functies, zoals woningen.

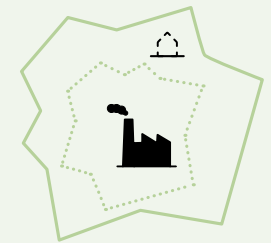
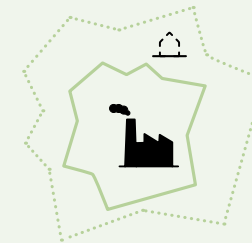
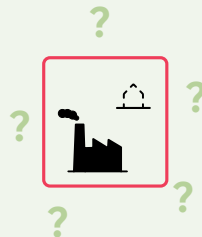
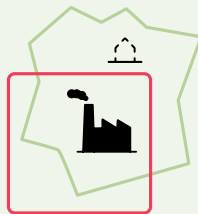
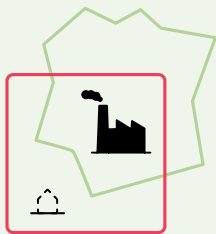
De woningbouw is niet mogelijk volgens de richtafstanden in het omgevingsplan. Er zijn géén milieuvergunningen bekend.

Woningbouw is niet mogelijk volgens de richtafstanden in het omgevingsplan. Er zijn géén milieuvergunningen bekend. Wel staan er al woningen tussen het bedrijf en de gewenste bouwlocatie.

De milieuvergunning laat woningen hier toe (eventueel in lijn met de richtafstanden in het omgevingsplan). Maar: de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zorgen voor onaantoonbare hinder.

De milieuvergunning laat hier géén woningen toe (eventueel in lijn met de richtafstanden in het omgevingsplan). De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten zorgen voor aanvaardbare hinder bij woningbouw.

1 2 3 scenario 4 5 6



1 2 3 oplossing 4 5 6

Woningbouw is mogelijk, want de milieuvergunning is leidend.

De milieuvergunning is leidend en maakt woningen hier in principe niet mogelijk.

Woningbouw is eventueel mogelijk, afhankelijk van de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten.
Zie scenario 5/6.

Woningbouw is mogelijk, want door de bestaande woningen binnen de richtafstand kun je onderbouwen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van de milieuvergunning kun je als gemeente handhaven, zodat de bedrijfsactiviteiten worden teruggeschroefd en woningbouw mogelijk wordt.

Heeft het bedrijf aantoonbare plannen om de onbenutte milieuruimte te gebruiken?
Zo ja: dan is woningbouw onmogelijk.
Zo niet: kijk of aanpassing van de milieuvergunning mogelijk is, zodat de vergunning aansluit bij de daadwerkelijke activiteiten. Dat maakt woningbouw mogelijk.

Eventueel maken fysieke maatregelen bij het bedrijf (andere technieken, filters of aanpassing werkzaamheden), in het overdrachtsgebied (zoals geluidschermen) of bij de woningen (zoals dove gevels) woningbouw wel mogelijk.

Handig te weten

- Milieuvergunningen hebben een geldigheidsduur van 10 jaar. Bij herijking kunnen nieuwe technieken misschien de afstanden tot gevoelige functies verkleinen. Dat maakt woningbouw op nieuwe plekken wellicht alsnog mogelijk bij de nieuwe milieuvergunning.
- Er is niet één type milieuhinder. Onderzoek de afzonderlijke afstanden en contouren én mogelijke oplossingen voor hinder door geluid, geur, stof en externe veiligheid.