

Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van vier woningen op de percelen Einsteinstraat 14C, 14F, 14G en 14K

Inleiding

Planmotieven

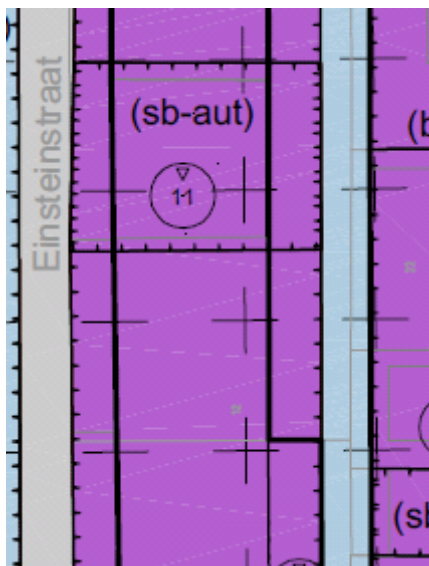
Voor het bedrijventerrein Zoutman is op 1 november 2010 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld en inmiddels van kracht, doch niet onherroepelijk. Bij de beoordeling van drie bouwaanvragen is gebleken dat de regels voor de bestemming Bedrijven onduidelijk zijn. Op grond van het bestemmingsplan mogen gerealiseerde bedrijfswoningen bewoond worden door personen die geen relatie hebben met het bedrijf waarbij wordt gewoond. De bouw van een woning boven een bedrijf door personen die geen relatie hebben met het bedrijf is op grond van de regels niet toegestaan. Ook het bouwen van een woning boven een verhuurd pand is op grond van de regels niet toegestaan.

De eerste aanvraag betreft de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Einsteinstraat 14C. De tweede aanvraag betreft de aanvraag voor de bouw van een burgerwoning op de verdieping van één van de 12 bedrijfsunit op het perceel Einsteinstraat 14F. Tevens wil de aanvrager op de verdieping een optopping maken. De derde aanvraag betreft de aanvraag voor twee woningen van één eigenaar voor de percelen Einsteinstraat 14 G en K van het bedrijfsverzamelgebouw. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman bepaalt dat één bedrijfswoning per bedrijf mag worden opgericht. Het creëren van een bedrijfswoning is bovendien beperkt tot bedrijven genoemd in bijlage 3 van het bestemmingsplan. Deze lijst is op dit punt echter niet correct. Het bedrijfsverzamelgebouw van 12 bedrijfsunits was al aanwezig op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan in de zomer van 2010 ter inzage is gelegd, terwijl er in de lijst slechts 1 bedrijf op dit perceel is opgenomen. Het bouwen van twee bedrijfswoningen voor één bedrijf, alsmede het bouwen van een burgerwoning op deze gronden is sowieso in strijd met het bestemmingsplan. Ook moet volgens de begripsbepalingen de bewoning door (het huishouden van) een persoon noodzakelijk zijn, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein. In het bestemmingsplan zijn geen criteria opgenomen waaraan de noodzakelijkheid van bewoning kan worden getoetst. De woning boven het perceel Einsteinstraat 14C wordt bewoond door de zoon van de eigenaar van het bedrijf. Het perceel Einsteinstraat 14C staat echter niet opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan.

Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt grotendeels verwezen naar het van kracht zijnde bestemmingsplan. Alle (milieu)onderzoeken die ten behoeve van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd zijn passend voor deze aanpassing van het bestemmingsplan. Er wordt dan ook veelvuldig naar het bestemmingsplan verwezen.

Ligging plangebied

De aanvragen betreffen het gerealiseerde bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Einsteinstraat 14 A-L. Op onderstaande bestemmingsplankaart en kadastrale kaart is de locatie aangegeven.



Vigerende bestemmingsplan

De aanvragen om een bouwvergunning zijn ingediend toen het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Reeuwijk-Brug 1983 nog vigerend was. Twee aanvragen zijn ingediend gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zoutman e.o.'. Het destijds vigerende bestemmingsplan stond per bedrijf één inpandige bedrijfswoning toe met een maximale inhoud van 450m³. Beide aanvragen zijn in strijd met het destijds vigerende bestemmingsplan.

Op 1 november 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt eveneens de mogelijkheid om per bedrijf een bedrijfswoning toe te staan. Daarnaast is een specifieke gebruiksregel opgenomen die het mogelijk maakt om bedrijfswoningen te gebruiken als woning voor personen die geen relatie hebben met het bedrijf waarbij wordt gewoond. Dit bestemmingsplan is van kracht, doch doordat er beroepen zijn ingesteld bij de Raad van State nog niet onherroepelijk. Ingekomen aanvragen om een bouwvergunning of omgevingsvergunning kunnen wel op basis van dit bestemmingsplan worden verleend.

Uitgangspunten en ontwikkelingen

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de aanpassing van het recent vastgestelde en inmiddels van kracht zijnde bestemmingsplan. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om na het volgen van de procedure tot het vaststellen van een projectbesluit, de gevraagde bouwvergunningen te verlenen.

Huidige situatie

Ter plaatse is een bedrijfsverzamelgebouw opgericht. Op de verdieping willen de aanvragers een woning realiseren alsmede op één van deze woningen wil men een optopping maken.

Toekomstige situatie

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman wordt ingegaan op mogelijkheden binnen dit plangebied. In deze paragraaf wordt uitsluitend ingegaan op de veranderingen die uitgevoerd gaan worden ten opzichte van de mogelijkheden die het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman bieden.

Voor deze aanvragen zal het mogelijk worden gemaakt om per bedrijf een woning op te richten. De eis dat het om een bedrijfswoning gaat zal worden losgelaten en daarmee de bepaling dat de bewoning ter plaatse noodzakelijk moet zijn, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein. De specifieke gebruiksbepaling maakt het thans reeds mogelijk om, na realisering van de bedrijfswoning, deze woning te laten bewonen door personen die geen relatie hebben met het bedrijf waarbij wordt gewoond. Met het projectbesluit wordt het mogelijk een bouwvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning zonder dat er een relatie ligt tussen de bewoners en het bedrijf. Er mogen op grond van het projectbesluit 4 woningen op de percelen Einsteinstraat 14C, 14F, 14G en 14K worden gerealiseerd.

Juridische planbeschrijving

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de toelichtende tekst. Bij het besluit zal een verbeelding worden gevoegd waarop de 4 percelen zijn aangegeven. Voor deze percelen zal artikel 4.2.2. van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman in die zin worden gewijzigd dat (bedrijfs)woningen zijn toegestaan binnen het gebied met bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 waar sprake is van woon-werkeenheden en maximaal één woning bij een bedrijf. Ook zal de lijst (bijlage 3) in die zin worden gewijzigd dat de bedrijven die aanwezig zijn op de percelen Einsteinstraat C, F, G en K worden toegevoegd aan de bedrijvenlijst. Deze wijzigingen zullen in het (ontwerp)projectbesluit worden opgenomen. De verbeelding zal digitaal gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij het projectbesluit ex artikel 3:10 van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze wet gold ten tijde van de indiening van de aanvragen om een bouwvergunning (mei en augustus 2010).

Beleidskader

In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. dat op 1 november 2010 is vastgesteld wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is. De beschrijving van het beleidskader van deze plantoelichting van het vigerende bestemmingsplan vergt geen wijzigingen en blijft onverkort gelden.

Onderzoek

Voor de onderzoeken wordt verwezen naar het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. dat op 1 november 2010 is vastgesteld. De beschrijving van alle (milieu)aspecten van de plantoelichting van het vigerende bestemmingsplan vergt geen wijziging en blijft onverkort gelden. De betreffende percelen liggen in een gebied waar uitsluitend bedrijven in milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het plan alsmede de handhaafbaarheid is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. reeds beschreven. Daar de extra mogelijkheden die middels deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt dermate minimaal zijn, achten wij deze extra mogelijkheden zowel maatschappelijk als financieel uitvoerbaar. In het kader van de procedure van het projectbesluit wordt het ontwerpbesluit in het kader van het vooroverleg om advies toegezonden aan zowel provincie als het rijk. Ook zal het ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijze over het ontwerpbesluit in te dienen.