

Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van een woning op het perceel Fokkerstraat 14/14A

INLEIDING

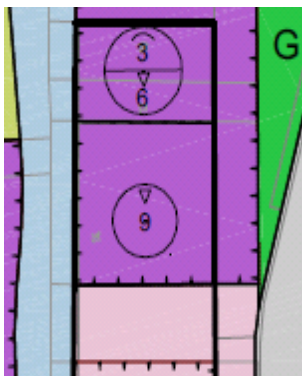
Planmotieven

Voor het bedrijventerrein Zoutman is op 1 november 2010 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld en sinds 8 februari 2012 onherroepelijk. Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning is gebleken dat de gronden waarop de woning is geprojecteerd in het bestemmingsplan de bestemming 'Kantoor' heeft. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag boven een kantoor geen bedrijfswoning worden gebouwd.

Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt grotendeels verwezen naar het onherroepelijke 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 aanvraag betreft het perceel Fokkerstraat 14/14A te Reeuwijk. Op onderstaande bestemmingsplankaart is de locatie aangegeven. Het onderste roze deel (Kantoor) staat geen bedrijfswoningen toe.



Vigerende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o is op 1 november 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk vastgesteld. Vanaf 8 februari 2012 is dit bestemmingsplan onherroepelijk. Ingekomen aanvragen om een bouwvergunning of omgevingsvergunning kunnen op basis van dit bestemmingsplan worden verleend.

Dit bestemmingsplan biedt 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.

UITGANGSPUNTEN EN ONTWIKKELINGEN

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de aanpassing van het recent vastgestelde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om na het volgen van de procedure de omgevingsvergunning te verlenen.

Huidige situatie

Ter plaatse is een bedrijfsgebouw aanwezig met twee ingangen (Fokkerstraat 14 en 14A). Op de verdieping wil de aanvrager twee woningen realiseren. Het bedrijfsgebouw wordt hiervoor verbouwd. De te realiseren woning boven het bedrijfsgebouw op nr. 14 past binnen het bestemmingsplan. De afwijkingsprocedure heeft uitsluitend betrekking op de aanvraag voor een woning boven het perceel Fokkerstraat 14A te Reeuwijk.

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 aanvraag zal het mogelijk worden gemaakt om ook boven de gronden met de bestemming 'Kantoor' een woning te bouwen. 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 gebruiksbeperking 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.

De voormalige gemeente Reeuwijk heeft begin november 2010 de panden Fokkerstraat 14 en 14A geleverd aan een particulier op basis van een in 2009 afgesloten koopovereenkomst. Op 1 november 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. vastgesteld. De gronden waarop het pand Fokkerstraat 14A is gesitueerd hebben in dit nieuwe bestemmingsplan in tegenstelling tot het voorheen vigerende bestemmingsplan Bedrijfsterrein Reeuwijk-Brug 1983 waar de gronden een bedrijfsbestemming hadden, de bestemming 'Kantoor' gekregen. De bestemming 'Kantoor' staat geen bedrijfswoning toe. Wanneer de panden Fokkerstraat 14 en 14A ten tijde van de vaststelling allebei een bedrijfsbestemming hadden, zou er voor beide panden een mogelijkheid zijn ontstaan om een bedrijfswoning als onderdeel van het bedrijfsgebouw te bouwen. In casu is het planologisch toegestaan om als onderdeel van het bedrijfsgebouw op het perceel Fokkerstraat 14 een bedrijfswoning te bouwen. Op het perceel Fokkerstraat 14A was ten tijde van het terinzageleggen van het bestemmingsplan een sportschool aanwezig en geen kantoor.

De omgevingsvergunning voor het bouwplan voor de tweede bedrijfswoning kan uitsluitend worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze procedure kan worden gevolgd indien de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor het voeren van een Wabo-procedure is de afgifte van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad een vereiste. Artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 2.27 van de Wabo moet afgeven voordat het college een omgevingsvergunning kan verlenen. Op 15 juni 2011 heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het bouwen van woningen binnen het gebied waar volgens het bestemmingsplan bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 zijn toegestaan onder een aantal voorwaarden.

- Er dient sprake te zijn van een woon-werkeenheid;
- Per bedrijf mag maximaal één woning worden gerealiseerd;
- De aanvrager/bewoner hoeft geen relatie te hebben met het bedrijf;
- Op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. (te weten 22 juli 2010) dient het bedrijf waarbij de woning hoort aantoonbaar aanwezig te zijn en is het niet noodzakelijk dat het bedrijf is vermeld in de bij de regels van het bestemmingsplan behorende bijlage 3;
- Voor het overage dient voldaan te worden aan de regels uit het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Ten tijde van het terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan was in het pand Fokkerstraat 14A een sportschool gevestigd. Deze activiteit staat opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten en is binnen de bestemming

'Bedrijven' toegestaan. Ook is er sprake van een woon-werkeenheid en wordt er één woning per bedrijf gerealiseerd. Het betreft uitsluitend de verbouwing van het bestaande pand.

JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de toelichtende tekst. Bij de omgevingsvergunning zal een verbeelding worden gevoegd waarop het perceel Fokkerstraat 14A is aangegeven. De kennisgeving van het besluit zal digitaal gepubliceerd worden op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij het projectafwijkingsbesluit ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 perceel ligt 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 is het ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijze over het ontwerpbesluit in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.