

# **Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van één woning op de verdieping van het perceel Einsteinstraat 14E**

## *Inleiding*

### **Planmotieven**

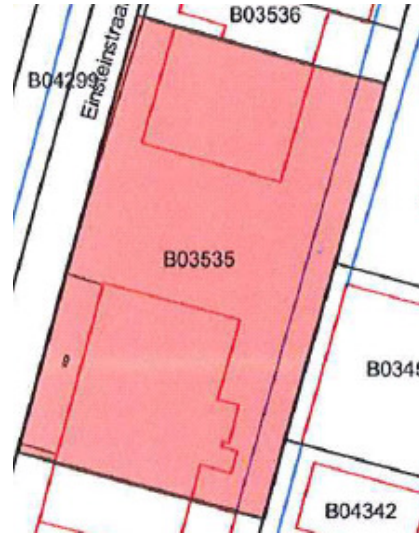
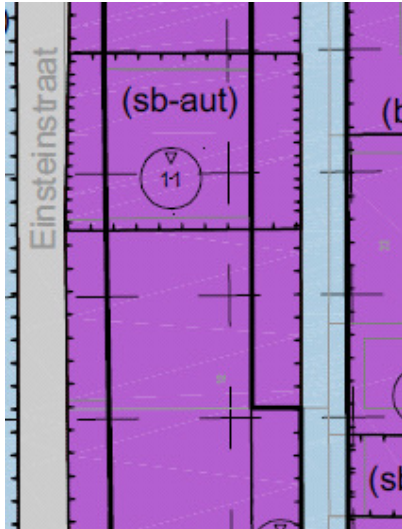
Voor het bedrijventerrein Zoutman is op 1 november 2010 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld dat sinds 8 februari 2012 ook onherroepelijk is. Bij de beoordeling van een aantal aanvragen om een vergunning is gebleken dat de regels voor de bestemming Bedrijven onduidelijk zijn. Op grond van het bestemmingsplan 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 aanvraag betreft de bouw van een (bedrijfs)woning op het perceel Einsteinstraat 14E te Reeuwijk. 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 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.

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



### **Vigerende bestemmingsplan**

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 22 juli 2013. Op 1 november 2010 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Reeuwijk het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman e.o. vastgesteld. 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 van kracht zijnde bestemmingsplan. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om na het volgen van de procedure op grond van artikel 3:10 van de Wabo de gevraagde omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

### **Huidige situatie**

Ter plaatse is een bedrijfsverzamelgebouw opgericht. De verdieping van genoemd pand wil men verbouwen tot woonruimte. Inmiddels zijn bouwvergunningen verleend voor het verbouwen van 9 verdiepingen in hetzelfde bedrijfsverzamelgebouw.

### **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 één 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 afwijkingsbesluit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt het mogelijk

een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woning zonder dat er een relatie ligt tussen de bewoners en het bedrijf. Er mag op grond van het afwijkingsbesluit 1 woning op het perceel Einsteinstraat 14E worden gerealiseerd.

#### *Juridische planbeschrijving*

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de toelichtende tekst. Bij het besluit zal een verbeelding worden gevoegd dat het gebied aangeeft waar het perceel zich bevindt. Voor dit perceel zal artikel 4.4.2. van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Zoutman worden afgeweken zodat een (bedrijfs)woning is toegestaan binnen het gebied met bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 waar sprake is van woonwerkseenheden en maximaal één woning bij een bedrijf. De verbeelding zal digitaal gepubliceerd worden op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) De regels van het vigerende bestemmingsplan wijzigen niet door de afwijkingsbesluiten en blijven onverkort gelden.

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

#### *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 afwijkingsbesluit wordt het ontwerpbesluit in het kader van het vooroverleg om advies toegezonden aan zowel provincie, het rijk en het hoogheemraadschap. Ook zal het ontwerpbesluit ter inzage worden gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld zienswijze over het ontwerpbesluit in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Ook zijn er in het kader van het vooroverleg geen reacties binnengekomen.