

Zaaknummer 562670

Documentnummer 0123456789

Wijzigingsplan Voorthuizerstraat 256



Binnenplanse wijziging van het bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

VASTGESTELD

TOELICHTING

De eigenaar van het perceel Voorthuizerstraat 256 heeft een verzoek ingediend voor het aanpassen van de bestemming van het perceel. Op het perceel is het kantoor Grondvitaal BV gevestigd. Er is door de gemeente geconstateerd dat de bedrijfswoning bewoond wordt door derden (die niet bij het bedrijf betrokken zijn).

Bestemmingsplan Westelijk Buitengebied

Het perceel heeft de bestemming Kantoor. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan. Op het perceel is één bedrijfswoning aanwezig; deze bevindt zich op de eerste verdieping, boven het kantoor. Een bedrijfswoning is als volgt omschreven in het bestemmingsplan:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, welke woning slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, die duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van het plan voor het toestaan van burgerbewoning in een voormalige bedrijfswoning. De voormalige bedrijfswoning krijgt dan de aanduiding 'wonen'. Dit is een collegebevoegdheid. Voor de wijziging gelden de volgende voorwaarden:

- de voormalige bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf – landelijke bedrijven', 'Detailhandel', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie';
- er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de voormalige bedrijfswoning;
- uitsluitend de voormalige bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebruikt voor wonen;
- de bouw van een bedrijfswoning ten behoeve van het desbetreffende bedrijf is niet toegestaan;
- met de regels wordt aangesloten bij de regels die van toepassing zijn voor de bestemming 'Wonen'.

Ruimtelijke afweging

De woning is vergund als bedrijfswoning. De schuren die op het perceel aanwezig zijn, zijn ook vergund. Ruimtelijk heeft het verzoek geen impact. De woning blijft na wijziging van het plan binnen de bedrijfsbestemming en mag ook nog als bedrijfswoning gebruikt worden (als men dit zou willen), waardoor er geen extra rechten ontstaan voor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning. Op de milieu aspecten wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

Samengevat voldoet het verzoek aan de voorwaarden van het bestemmingsplan.

Milieu

Bij het toestaan van bewoning door derden van bedrijfswoningen is het met name belangrijk of het bedrijf geen hinder veroorzaakt voor de woning en de woning het bedrijf niet belemmert.

Voor niet-agrarische bedrijven geldt namelijk geen wetgeving zoals bij plattelandswoningen.

Er is hier sprake van een kantoor. Dit is een milieu categorie 1 bedrijf en derhalve een bedrijf dat zodanig weinig milieubelastend is voor de omgeving dat een dergelijk bedrijf aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd. Het gaat hier ook om een kleinschalig kantoor.

De woning is gelegen aan de Voorthuizerstraat. De maximum snelheid is 50 km/u. Voor de Wet geluidhinder gaat het niet om een nieuwe ontwikkeling, omdat er reeds een woning aanwezig was. Het maakt daarbij niet uit of het om een bedrijfswoning of reguliere woning gaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar het aspect wegverkeerslawaaï. Uit de geluidskaart van de provincie Gelderland blijkt dat de woning ligt in het gebied tussen de 60 en 64 dB. Hier mag 5 dB vanaf getrokken worden vanwege het stiller worden van het verkeer. Dit resulteert in een geluidsbelasting tussen de 55 en 59 dB. Op basis van de Wet geluidhinder is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting 63 dB. Conclusie is dus dat op basis van de normen uit de Wet geluidhinder voor de woning een acceptabel woon- en leefklimaat heerst.

Conclusie is dat er vanuit Milieu geen belemmeringen zijn voor het verzoek. In de woning is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Overige aspecten

De aspecten ecologie, archeologie, externe veiligheid etc. spelen hier niet omdat er geen sprake is van bouwactiviteiten. Het gaat om een bestaande woning.

Juridische regeling

Het perceel behoudt de kantoor bestemming. Het perceel krijgt een aanduiding 'wonen'. Bij de regels wordt aangesloten bij het basisplan Westelijk Buitengebied. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' geldt dat de bedrijfswoning tevens mag worden bewoond door een persoon en diens huishouden die niet duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering zijn betrokken of geen binding hebben met het desbetreffende bedrijf. Voor de volledigheid wordt ook de bijgebouwen regeling van toepassing verklaard op de woning. De bestaande bijgebouwen op het perceel mogen gebruikt worden door de bewoners van de aanwezige woning.