

Zaaknummer: Z/24/274620

TAM-voorbereidingsbesluit bedrijfswoningen Westerhout

De raad van de gemeente Druten,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2025

Besluit:

Artikel I

Op grond van artikel 4.14 Omgevingswet met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied zoals vastgelegd in het gml-bestand NL.IMRO.0225.TAMvbwesbw-2503

Artikel II

Voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn vastgelegd in bijlage A.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag van bekendmaking.

Aldus besloten in de vergadering van 23 januari 2025,

de griffier,

de voorzitter

Bijlage A bij Artikel II

Voorbeschermingsregels bedrijfswoningen Westerhout

Artikel 1.1 Voorrangsbepaling

Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels, gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Artikel 1.2 Definities

In deze voorbeschermingsregels wordt verstaan onder:

1. Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
2. Bestaand: het gebruik van gebouwen of gronden dat feitelijk bestond ten tijde van inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels, voor zover dit in overeenstemming was met het omgevingsplan.

Artikel 1.3 Verbod op bedrijfswoningen

Het is verboden om een gebouwen of gronden te gebruiken als bedrijfswoning.

Artikel 1.4 Uitzondering voor bestaande bedrijfswoningen

Het verbod als bedoeld in artikel 1.3 geldt niet voor bestaande of vergunde bedrijfswoningen.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1

In dit artikel is geregeld dat de voorbeschermingsregels voorrang hebben op de overige regels uit het omgevingsplan.

Artikel 1.2

In dit artikel staan de definities die nodig zijn voor goed begrip van artikel 1.3 en 1.4.

Artikel 1.3

Dit artikel bevat de hoofdregel van dit TAM-voorbereidingsbesluit: een verbod op bedrijfswoningen.

Artikel 1.4

Dit artikel bevat een belangrijke uitzondering op de hoofdregel: bestaande bedrijfswoningen zijn wel toegestaan. Bij 'bestaand' moet het gaan om vergund, of feitelijk bestaand en legaal aanwezig. Het moet dus gaan om een bedrijfswoning die op de dag van inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels feitelijk als bedrijfswoning gebruikt werd. Maar ook toegestaan op grond van het omgevingsplan.

Motivering

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet wenselijk.

Het tijdelijke omgevingsplan bestaat op bedrijventerrein Westerhout uit het bestemmingsplan Westerhout 1993. De bedrijfspercelen hebben de bestemming Bedrijventerrein. Hier zijn bedrijven toegestaan. De genoemde categorieën komen overeen met de huidige milieucategorieën 1 t/m 3.2 uit de VNG bedrijven en milieuzonering. Ter indicatie: de richtafstand tussen een categorie 3.2 bedrijf en een gevoelige functie is 50 meter.

Per bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan. Hier zijn verder geen voorwaarden aan verbonden. Recent zijn 4 bedrijfsverzamelgebouwen gerealiseerd aan de Kerkstraat. En op het naastgelegen perceel zijn nog 4 bedrijfsverzamelgebouwen in ontwikkeling. Ook hier is per bedrijf een bedrijfswoning toegestaan.

Bedrijfswoningen worden niet beschermd tegen eventuele hinder (bijv. geluid) door het eigen bedrijf. Maar een bedrijfswoning is wel beschermd tegen hinder door andere bedrijven. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat een bedrijfswoning legaal aanwezig is, en een naastgelegen bedrijf is legaal aanwezig, maar toch ontstaat er een probleem. Want het bedrijf kan niet aan de geluidsnormen ten opzichte van de bedrijfswoning voldoen. Bij een eventueel handhavingsverzoek moet de gemeente gaan handhaven tegen het bedrijf.

Zeker bij de bedrijfsverzamelgebouwen kan dit een probleem worden, omdat de afstand tussen een bedrijfswoning en een aangrenzend bedrijf 0 meter is. Overige bedrijfspercelen zijn vooral bestaande situaties met weinig ontwikkelingen, maar ook daar zijn nieuwe bedrijfswoningen niet wenselijk.

Door het TAM-voorbereidingsbesluit worden nieuwe bedrijfswoningen voorkomen.

De eigenaren van bedrijfspercelen kunnen bij wijze van spreken vandaag een omgevingsvergunning aanvragen voor een bedrijfswoning. Als een aanvraag past binnen het omgevingsplan, dan moet het college de omgevingsvergunning verlenen. Weigeren omdat we toch geen nieuwe bedrijfswoningen willen, is niet mogelijk. Met dit TAM-voorbereidingsbesluit kunnen we dit voorkomen.

Bedrijventerrein Westerhout moet beschikbaar blijven voor bedrijvigheid.

In Druten is de afgelopen jaren op Kerkeland bedrijventerreinruimte getransformeerd naar wonen. Dit gebied had een zogenaamde dubbelbestemming dus was toegestaan. Er is echter ook ruimtevrage naar bedrijventerrein. Tot 2035 is er 5 hectare ruimtevrage (drie hectare uitbreiding voor autonome groei, twee hectare vervanging voor het Ballasterrein).

Binnen de bestaande ruimte voor bedrijventerrein neemt Westerhout een voorname rol in. Het terrein biedt ruimte voor bedrijven die circulair actief zijn of een hogere mate van overlast mogen geven. De vraag naar zulke locaties neemt toe en zijn in de regio slechts beperkt beschikbaar. Indien in zo'n gebied nieuwe bedrijfswoningen worden toegevoegd, verhoudt zich dat slecht tot de bedrijvigheid waarvoor ruimte gezocht wordt. Bovendien kan het een belemmering opwerpen voor de bestaande bedrijven.

In de huidige provinciale verordening is opgenomen dat bedrijventerrein dat deze functie verliest, elders gecompenseerd moet worden. Deze voorwaarde wordt ook opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties 2025 – 2028. Aangezien het vinden van nieuw bedrijventerrein moeilijk is, leggen we onszelf een zware opgave op om nieuw terrein te vinden.

Door nieuwe bedrijfswoningen te voorkomen, houden we Westerhout geschikt als bedrijventerrein.

Het werkingsgebied is het hele bedrijventerrein Westerhout, met uitzondering van één perceel.

Oorspronkelijk was het plangebied van het bestemmingsplan Westerhout 1993 groter. Maar op diverse plekken is dit plan overruled door nieuwere bestemmingsplannen, zoals Buitengebied en Stedelijk Gebied. Het werkingsgebied van het TAM-voorbereidingsbesluit is het plangebied van het bestemmingsplan Westerhout 1993, voor zover dat nu nog geldend is.

Er is één uitzondering: het perceel DTN03C 5365. Dit perceel ligt tussen de Heersweg en Het Kleine Ambacht. Andere percelen aan het Kleine Ambacht zijn de afgelopen jaren ontwikkeld als bedrijfskavels met bedrijfswoning. Dat gaat op dit perceel ook gebeuren, maar er ligt nog geen aanvraag omgevingsvergunning. Dit perceel valt buiten het TAM-voorbereidingsbesluit, zodat ontwikkeling als bedrijfskavel met bedrijfswoning mogelijk blijft.

Een TAM-voorbereidingsbesluit wordt onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) heeft iedere gemeente een omgevingsplan 'van rechtswege'. Deze bestaat uit alle voorheen geldende bestemmingsplannen en voormalige rijksregels die automatisch in het omgevingsplan zijn gezet (de zogenaamde bruidsschat). Het voorbereidingsbesluit is geen zelfstandig besluit meer, de voorbeschermingsregels komen in een apart hoofdstuk van het omgevingsplan.

TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-voorbereidingsbesluit is het mogelijk om met de bestemmingsplansoftware het omgevingsplan te wijzigen. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-voorbereidingsbesluit mogelijk gemaakt.

Dit TAM-voorbereidingsbesluit is opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-voorbereidingsbesluit wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke omgevingsplan.