

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.212778 / D.1296510
Datum document	7 maart 2022
Onderwerp	Vooroverleg omgevingsvergunning wijziging gebruik Bedrijf naar Wonen locatie Ceintuurbaan 12b te Huizen
Opsteller	Laan, Nico van der
Afdeling	team Vergunningen, toezicht en handhaving
Portefeuillehouder	R. Boom
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	22 maart 2022

Toelichting besluit

- | | |
|---------------|--|
| Advies | <ol style="list-style-type: none"> 1. Te beslissen dat u bereid bent met toepassing van een kleine afwijkingsprocedure medewerking te verlenen aan het gewijzigde gebruik van Ceintuurbaan 12b van bedrijf naar één woning; |
|---------------|--|

Gewijzigd besloten

- | | |
|-------------------|---|
| Aanleiding | Er is een concept aanvraag-vooroverleg bouwplan ingediend voor het bouwen van een woning op het perceel Ceintuurbaan 12b te Huizen. Hiervoor is een planologische wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming noodzakelijk. |
|-------------------|---|



Uitsnede bestemmingsplan Kom West 2007
Bestaande bebouwing

Kaders Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12 lid 1 a2 Wabo
Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4 lid 9
Bestemmingsplan Kom-West (2007)
Coalitieakkoord 2018-2022
Wet ruimtelijke ordening.

Doel/beoogd effect Wijzigen gebruik 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

Argumenten 1. De wijziging van het gebruik van bedrijf naar wonen is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk door toepassing van een kleine afwijkingsprocedure

Het perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan Kom West 2007 waarin het terrein de bestemming 'Bedrijven' heeft. Het bouwvlak ligt om de bestaande bebouwing heen.
De gronden met de bestemming 'Bedrijven' zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie I en II van lijst bedrijfsactiviteiten behorend bij het bestemmingsplan. Wonen is niet toegestaan.

Medewerking aan de aanvraag is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Medewerking is wel mogelijk met een kleine buitenplanse afwijkingsprocedure. Dat is een bevoegdheid van het college. Vereist is dat het gevraagde ruimtelijke aanvaardbaar is. De afdeling Beleid stelt zich op het standpunt dat daarvan sprake is. De argumenten hiervoor zijn als volgt.

1. Het gewijzigde gebruik is ruimtelijk aanvaardbaar

2.1 Huidige situatie

Het huidige pand wordt nu gebruikt voor opslag door een schildersbedrijf. In de loop der jaren is het pand verouderd. Het is dringend toe aan grootschalig onderhoud. Met deze aanvraag zal het pand worden gemoderniseerd en verduurzaamd. Ook voldoet het weer aan de huidige nieuwbouw eisen. Het historische karakter wordt behouden. Het pand staat stedenbouwkundige in een omgeving, waarin alleen maar wordt gewoond. Deze kavel grenst aan de achtertuinen van deze woningen. De transformatie van deze ingesloten bedrijfslocaties naar 'Wonen' is steeds meer aan de orde. Deze transformatie levert ook een bijdrage aan het verbeteren van de doorstroming binnen de huidige woningvoorraad. En levert als zodanig een kleine bijdrage aan het verminderen van de woningnood.

2.2 Kans op overlast van een bedrijfsfunctie verdwijnt

Het gebouw werd gebruikt door een schildersbedrijf. Dit bedrijf voldoet aan het geldende bestemmingsplan Kom-West (2007). Het bedrijf voldoet aan de toegestane milieucategorie I en II van de lijst van bedrijfsactiviteiten behorende bij dit bestemmingsplan. Aspecten die met deze bedrijfsfunctie gepaard gaan, zoals geur, stof en geluid, zijn door de gebruikswijziging verleden tijd.

2.3 De bestaande bouwmassa blijft in stand

Het bestaande gebouw grenst aan 2 zijden aan percelen van burenen. Hierop zijn woningen gerealiseerd. Het betreft hier een gebruikswijziging van het bestaande pand. Er is geen sprake van nieuwbouw. Van aspecten zoals impact op uitzicht en zonlicht bij aangrenzende percelen is geen sprake. De bestaande bouwmassa en de maximale bouwmogelijkheden in het geldende bestemmingsplan worden gerespecteerd.

2.4 Parkeren op eigen terrein, geen nadeel voor omgeving qua verkeersbewegingen.

De aanleg van parkeerplaatsen was een van de knelpunten bij de plannen voor meerderde woningen. Met één woning is dit prima op te lossen. Op eigen terrein kan in het parkeren worden voorzien. Door het omzetting van een bedrijfsfunctie naar 1 woning wordt het aantal verkeersbewegingen beperkt. Het pad dat toegang biedt naar de woning is smal. Door de beperking van het aantal verkeersbewegingen is dit een aanvaardbare situatie. Zie verder onder kanttekeningen aandachtspunt 2..

2.5 Transformatie is vanuit het oogpunt van duurzaamheid een prima initiatief

Door hergebruik van het bestaande pand wordt voldaan aan de aan duurzaamheid te stellen eisen.

Kanttekeningen

De locatie Ceintuurbaan 12b is in tegenstelling tot de locatie Ceintuurbaan 2b niet opgenomen in de lijst met mogelijk kansrijke woningbouwlocaties zoals vastgesteld door de raad op 17 september 2019.

Aandachtspunten voor dit plan

De regels voor het burenenrecht

- 1 Op grond van dit recht mag er geen rechtstreeks uitzicht plaatshebben op andermans erf binnen een afstand van 2 meter gerekend vanuit de erfgrans.
- 2 De toegangsweg voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit. De weg is te smal voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. Initiatiefnemer dient hier in overleg met de brandweer te kijken naar een zogenaamde gelijkwaardige oplossing.
- 3 Bebouwingsmogelijkheid buiten het bouwvlak. Een belangrijk punt is, of er reeds plannen bekend zijn voor de toekomst met betrekking tot het verder uitbouwen, waar alvast rekening mee gehouden dient te worden. Deze plannen zijn niet bekend.
- 4 Bodemonderzoek naar verontreiniging als gevolg van het gebruik door een schilderbedrijf is noodzakelijk.

Alternatieven

Het alternatief is dat uw college vooralsnog vasthoudt aan het geldende bestemmingsplan en besluit daarom om niet mee te werken aan het verzoek tot wijzigen van het gebruik 'Bedrijf' naar 'Wonen'. U doet dat om de volgende reden. Voor de ruimtelijke motivering stelt u zich daarbij op het standpunt dat het nieuwe plan qua bouwmassa niet alleen passend moet zijn bij de omgeving maar ook in relatie tot de kavel zelf vanwege het feit dat het een binnenterrein betreft en woningbouw daarop niet gewenst is

Financiën

n.v.t

Participatie

Draagvlak

Initiatiefnemer dient te onderzoeken of er tegen zijn plan tot het veranderen van het gebouw waar nu een schildersbedrijf in gevestigd is te wijzigen in een woning voor eigen gebruik. Een vergelijkbaar plan is eerder voorgelegd voor een dergelijk perceel in de buurt en destijds akkoord bevonden. Verwacht wordt echter dat er wel bezwaar tegen de transformatie komt. De andere locatie, waarmee dit verzoek vergelijkbaar is, Ceintuurbaan 2b, noordelijk gelegen t.o.v. van deze locatie had ook de bestemming 'Bedrijven' en is recentelijk ook herbestemd naar 'Wonen'. Hiertegen zijn bezwaarschriften ingediend. De Commissie bezwaarschriften heeft onlangs geadviseerd de bezwaren ongegrond te verklaren.

Communicatie

Aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

Uitvoering en evaluatie

1. De afwikkeling van de aanvraag gaat volgens het mandaatpatroon (coördinator/teamleider team VTH)
2. Verlening van een vergunning met een afwijkingprocedure heeft tot gevolg dat daarmee de grondslag ontstaat om een verzoek om planschade in te dienen door belanghebbenden (omwonenden). Bij deze aanvragen is gebruikelijk dat een overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten om al deze kosten op de initiatiefnemer af te wentelen. Het wordt aangeraden een dergelijke planschade overeenkomst af te sluiten.

3. De Werkgroep Bouwplannen heeft in beginsel positief gestemd over dit plan tot het transformeren van het bestaande pand (schildersbedrijf) naar één woning door middel van het wijzigen van het gebruik naar Wonen op deze locatie.

Geheimhouding | Het collegevoorstel is openbaar

Mede geadviseerd door |

Bijlagen | 1 Toelichting behorende bij principe aanvraag functiewijziging Ceintuurbaan 12b Huizen