

Inspraakreactie, verseonnummer 15/14361.

Opmerking.

Indiener heeft recent het pand, wat hij al een aantal jaren huurde, gekocht. Het is de bedoeling binnen afzienbare tijd gebruik te maken van de mogelijkheid, die het nu nog geldende bestemmingsplan biedt, bij het bedrijf te wonen.

Reactie.

Zoals blijkt uit bladzijde 36 van de toelichting is het uitgangspunt geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op een bedrijventerrein. Daarom is er bij het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan voor gekozen alleen die bedrijfswoningen die daadwerkelijk bewoond worden op de verbeelding de aanduiding bedrijfswoning te geven.

Van een bestaande woning is in dit geval geen sprake. Insteek is bestaande rechten te respecteren. Dit mag echter niet leiden tot niet wenselijk geachte neveneffecten. Daarvan is in casu geen sprake. Daarom wordt het bestemmingsplan in die zin aangepast dat op de verbeelding ook bij het pand Oeveraseweg 6 de aanduiding bedrijfswoning wordt geplaatst.

Inspraakreactie, verseonnummer 16/14230.

Opmerking.

In februari 2015 is het pand Oeveraseweg 15 gekocht met de intentie om er op den duur een woning bij te bouwen. Verzocht wordt de planologische mogelijkheid te handhaven.

Reactie.

Het lijkt voor de hand liggend dat het antwoord identiek is aan de reactie gegeven bij Verseonnummer 15/14361. Dit is, ondanks het feit dat beide dienstwoningen (nog) niet zijn gebouwd, niet zo.

Dit wordt onderstaand nader uitgelegd. Ten eerste zal nader worden ingegaan op aspecten die relevant zijn voor een bedrijfswoning. Ten tweede zal de relatie tussen de bestemming 'Bedrijventerrein' en milieuaspecten worden belicht. Ten derde zal specifiek worden ingezoomd op het voor Oeveraseweg 15 gedane verzoek, gevolgd door een conclusie.

Ten eerste.

Bedrijfswoningen zijn een specifiek type woning waar andere eisen aan het woon- en leefklimaat mogen worden gesteld dan bij reguliere woningen. Deze woningen zijn in de regel vanuit een historisch situatie aan bedrijvigheid gelieerd en staan daarom op het bedrijventerrein. Aan bedrijfswoningen kunnen minder hoge eisen aan woon- en leefklimaat worden gesteld door de aanwezigheid van vaak het eigen bedrijf en de hinder die dit veroorzaakt. Verder is het van belang dat het bestaande bedrijventerrein een historisch gegroeide aanwezigheid van op het bedrijventerrein zelf gelegen bedrijfswoningen kent.

Bij nieuwe ontwikkelingen gelden echter andere eisen voor de inpasbaarheid van nieuwe bedrijvigheid en bedrijfswoningen. Zo kan de aanwezigheid van bedrijfswoningen leiden tot

zowel beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijvigheid als tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij deze bedrijfswoningen.

Daarnaast is een bedrijfswoning in de meeste gevallen niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Met behulp van technologische mogelijkheden is het goed mogelijk bedrijven op afstand te beveiligen. Ook moet worden geconstateerd, dat de bewoning van deze bedrijfswoningen niet altijd samenhangt met het bedrijf en op grond daarvan noodzakelijk is.

Om deze redenen is in het op 26 april 2016 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingplan 'De Valderse Dwingeloo, uitbreiding bedrijventerrein' de bouw van bedrijfswoningen niet opgenomen. Deze beleidslijn wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein aan de Overaseweg gecontinueerd. Het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid is om geen nieuwe bedrijfswoningen toe te staan op een bedrijventerrein.

Dat neemt niet weg, dat het, zoals al eerder is opgemerkt, de insteek is bestaande rechten te respecteren. Dit onder de restrictie dat het niet leidt tot niet wenselijk geachte neveneffecten. Daarvan is bij nummer 15 sprake.

Ten tweede.

Op gronden welke worden bestemd tot 'Bedrijventerrein' mogen zich bedrijven vestigen die zijn genoemd bij de categorieën 1 tot en met 3.2 in bijlage 1 van het bestemmingsplan, de staat van bedrijfsactiviteiten.

Vervolgens is van belang in welke mate het bedrijf het milieu belast. Afhankelijk daarvan zijn er drie mogelijkheden:

1. er moet een milieuvergunning worden aangevraagd;
2. er moet melding op grond van het Activiteitenbesluit worden gedaan;
3. er behoeft niets te worden gedaan.

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid hebben als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door een milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die ruimtelijke scheiding krijgt gestalte door het in acht nemen van bepaalde afstanden tussen bedrijven en woningen. De onderlinge afstand kan variëren. Deze is afhankelijk van de milieucategorie waarin de bedrijfsactiviteit valt.

Vanuit bedrijven- en milieuzonering is gelden voor de milieucategorieën de volgende afstanden:

- a. categorie 1 en 2: 0 tot 30 meter;
- b. categorie 3.1 : 30 tot 50 meter;
- c. categorie 3.2 : 50 tot 100 meter.

Ten derde.

Bij de bestaande bedrijfswoningen is sprake van een historisch gegroeide situatie, waarin bedrijven en bedrijfswoningen samen op het bedrijventerrein zijn gevestigd. In deze historisch gegroeide situaties worden andere eisen gesteld. Dit geldt ook voor het mogelijk maken van de bedrijfswoning op het perceel Overaseweg 6, waar reeds bedrijvigheid is

gevestigd is op het perceel en in de directe omgeving. Gezien het uitgangspunt bestaande rechten te respecteren wordt de bestaande mogelijkheid hier een bedrijfswoning te vestigen wederom geboden.

Voor een woning op het perceel Oeveraseweg 15 ligt de situatie anders. Direct ten zuiden van een eventuele woning wordt de vestiging van nieuwe bedrijvigheid mogelijk gemaakt en is geen sprake van een historisch gegroeide situatie. Vandaar dat hogere eisen gesteld moeten worden om zowel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen ter plaatse van de bedrijfswoning als de inpasbaarheid van bedrijvigheid uit maximaal milieucategorie 3.2 te borgen.

De korte afstand tussen nieuw te vestigen bedrijvigheid en een eventueel planologisch toegestane bedrijfswoning leidt tot een onaanvaardbare situatie en getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Allereerst kan het gezien de milieuhinder zijn dat geen milieuvergunning kan worden verleend zonder dat aanvullende maatregelen getroffen moeten worden, aangezien hun milieuhinder (geluid, gevaar etc.) te groot is voor de bedrijfswoning Oeveraseweg 15. Worden geen aanvullende maatregelen genomen dan moet een afstand tot de bedrijfswoning worden aangehouden. De exacte afstand is afhankelijk van het te vestigen bedrijfstype. Deze beperking, of het treffen van maatregelen of het in acht nemen van een afstand, wordt niet wenselijk geacht.

Ten tweede zal het uitbreidingsdeel waarschijnlijk worden ontsloten direct naast/aansluitend aan het perceel Oeveraseweg 15. Naast de op korte afstand gelegen bedrijvigheid, zal ook dit het woon- en leefklimaat van deze bedrijfswoning niet ten goede komen.

Kortom, met het oog op een goede ruimtelijke ordening en het waarborgen van de gebruiksmogelijkheden van het uit te breiden bedrijventerrein alsmede het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt geen bedrijfswoning mogelijk gemaakt op Oeveraseweg 15.

Daarnaast speelt het feit dat het ter plaatse geldende bestemmingsplan dateert uit 1986. Dertig jaar zijn de rechten hier een bedrijfswoning te vestigen niet benut. Het feit dat de huidige eigenaar het pand in februari 2015 heeft gekocht doet daar niets aan af.

Conclusie.

Het verzoek wordt niet gehonoreerd.