KUBIEK
Ruimtelijke Plannen



Bestemmingsplan

Molenbeek Plasmolen

Gemeente Mook en Middelaar

Bijlagen bij toelichting

Bestemmingsplan

Molenbeek Plasmolen

Gemeente Mook en Middelaar

Bijlagen bij toelichting

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

VVE Molenbeek

KUBIEK Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS:

IDN:	**NL.IMRO.0944.Molenbeek-VA01**
Projectnummer:	**Molenbeek Plasmolen**
Titel:	

Status	**Datum**
Concept:	01-06-2021
Voorontwerp:	n.v.t.
Ontwerp:	08-06-2021
Vastgesteld:	11-11-2021

Projectleider:	M. Keegstra
Auteur:	S. Drost

Inhoudsopgave

Bijlagen bij toelichting **4**

Bijlage 1 **Regionale afstemming Noord-Limburg** **4**

Bijlage 2 **Verslag overleg bedrijf Bouhuis b.v.** **8**

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Regionale afstemming Noord-Limburg

Casus Witteweg te Plasmolen t.b.v. regionale afstemming wonen

Locatie: **Witteweg te Plasmolen**
Gemeente: **Mook en Middelaar**
Datum: **december 2020**

Toetsing aan bestuursafspraken	informeren	afstemmen	instemmen	nvt
regionale werkgroep wonen		X		
Herbestemming van een appartementencomplex in Plasmolen		X		
integraal advies RCO				x

Toetsing aan regionale woonvisie Noord Limburg 2020-2024

Inleiding
In Plasmolen ligt een appartementencomplex met 21 (recreatie)woningen. De (recreatie) woningen liggen boven een horecagelegenheid (restaurant met bowlingbaan). Het appartementencomplex heeft vier bouwlagen.



Het gebouw is vergund op 20 februari 2001. Aldus de vergunning is permanente bewoning niet toegestaan. Al bij de bouw van de appartementen heeft de ontwikkelaar verzocht om reguliere woonappartementen toe te staan.
Bij het ontwerp en bouw van de appartementen is rekening gehouden met akoestische normen als ware het reguliere woningen. De appartementen hebben een gemiddelde oppervlakte van ruim 130 m^2, verdeeld over twee bouwlagen. Per appartement is er een woonkamer, twee slaapkamers, een balkon, en vaak ook twee badkamers en toiletten. In aard en omvang zijn het daarmee luxe appartementen

Het is gebleken dat sinds de oplevering van het complex veel appartementen permanent bewoond worden. In het verleden heeft de gemeente handhavend opgetreden tegen een zestal eigenaren. De gemeente heeft deze rechtszaak verloren. Ook is meermalen overwogen om een traject in te gaan voor de legalisering.

In oktober 2018 heeft de Vereniging van Eigenaren van de Residentie Molenbeek (hierna: VVE Molenbeek) de gemeente Mook en Middelaar verzocht om de haalbaarheid van een omzetting naar reguliere woonappartementen te onderzoeken en mogelijk te maken. In nadere mondelinge communicatie geeft de VVE Molenbeek aan dat alle appartementen permanent bewoond worden, dat er geen sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en dat dit ook nooit aan de orde is geweest. De voltallige VVE Molenbeek heeft ingestemd om het verzoek tot omzetting in te dienen en om de kosten voor een omzetting te dragen. Het college van B&W van Mook en Middelaar heeft ingestemd met het verzoek om de recreatieappartementen om te zetten naar wonen en is bereid om een planologische procedure op te starten.

Overwegingen

Plancapaciteit

Bij een planologische omzetting worden er 21 appartementen aan de woningvoorraad toegevoegd. Omdat de appartementen op dit moment al gebruikt worden als woonappartementen voorziet het omzetten van de bestemming niet in een concrete behoefte van woningzoekenden in de gemeente. Het toevoegen van de 21 appartementen aan de woningvoorraad gaat dan ook niet ten koste van de plancapaciteit.

Kwalitatieve toets

In de herijking van de regionale woonvisie 2020-2024 wordt uitgegaan van een kwalitatieve richtlijn waarin diverse uitgangspunten worden gehanteerd. In onderstaand overzicht is aangegeven om welke uitgangspunten het gaat en hoe de ontwikkeling in Plasmolen zich verhoudt tot deze uitgangspunten:

- **Toevoegen van woningen in principe alleen in de kernen**
  Het appartementencomplex is gelegen in de kern Plasmolen.

- **Koppelkansen, herstructureringslocatie**
  Het gaat om een bestaande locatie. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Planologische medewerking worden gekoppeld aan voorwaarden voor kleine investeringen die de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het complex doet verbeteren.

- **Toevoegen van woningen leidt niet tot het vergroten van het kwetsbare woningoverschot**
  De (recreatie) woningen worden op dit moment allen permanent bewoond. Er is geen leegstand.

- **Het type toe te voegen woning moet passen binnen de kwalitatieve behoefte**
  De (recreatie) woningen worden allen permanent bewoond en betreft een legalisatie van een bestaande situatie.

- **We streven sociaal duurzame woonconcepten na**
  Het betreft hier een legalisatie van een bestaande situatie. Het gaat hier niet om een nieuw woonconcept.

- **We zoeken aansluiting op de duurzaamheidsdoelen die landelijk, regionaal en lokaal gesteld zijn**
  Er zijn geen aanvullende eisen op het gebied van duurzaamheid gesteld aan de omzetting van de bestemming.

Ruimtelijke kwaliteit
Het gaat om een bestaande locatie. Er is dus geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. Planologische medewerking worden gekoppeld aan voorwaarden voor kleine investeringen die de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het complex doet verbeteren.

Volkshuisvestelijk kwaliteit
Plasmolen is een kleine kern met bijna allemaal dure grondgebonden woningen. De toevoeging van dure appartementen is een aanvulling op de bestaande voorraad en biedt huidige bewoners van Plasmolen de kans om door te stromen naar woningen die geschikt zijn voor ouderen die in Plasmolen willen blijven wonen.

Bijlage 2 Verslag overleg bedrijf Bouhuis b.v.

Verslag

Plasmolen, 31 mei 2021

Aanwezig

- Vertegenwoordiger van Bouwbedrijf Bouhuis b.v., Witteweg 10a Plasmolen
- Vertegenwoordiger namens A.G.R.M. Bouhuis Plasmolen Beheer b.v., Riethorsterweg 4 6586 AC Plasmolen / betrokken bij het perceel Witteweg 10a Plasmolen
- Vertegenwoordiger van VVE appartementencomplex Residentie Molenbeek Witteweg 4 Plasmolen
- Adviseur van Kubiek Ruimtelijke Plannen

Doel van het gesprek

In voorbereiding is een bestemmingsplanwijziging voor het appartementencomplex Residentie Molenbeek. Het gesprek is er op gericht om met het bouwbedrijf de ontwikkelingen te bespreken.

Bestemmingsplanwijziging

Op korte termijn wordt aan het college van burgemeester en wethouders een bestemmingsplan aangeboden met als doel om reguliere woningbouw toe te staan in de Residentie. Op dit moment zijn recreatiewoningen toegestaan en een bedrijfswoning. Met de gemeente is een lang traject bewandeld en het eindresultaat is het komende bestemmingsplan.
Het beoogde ontwerp-bestemmingsplan bevatten twee wijzigingen ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan, te weten:

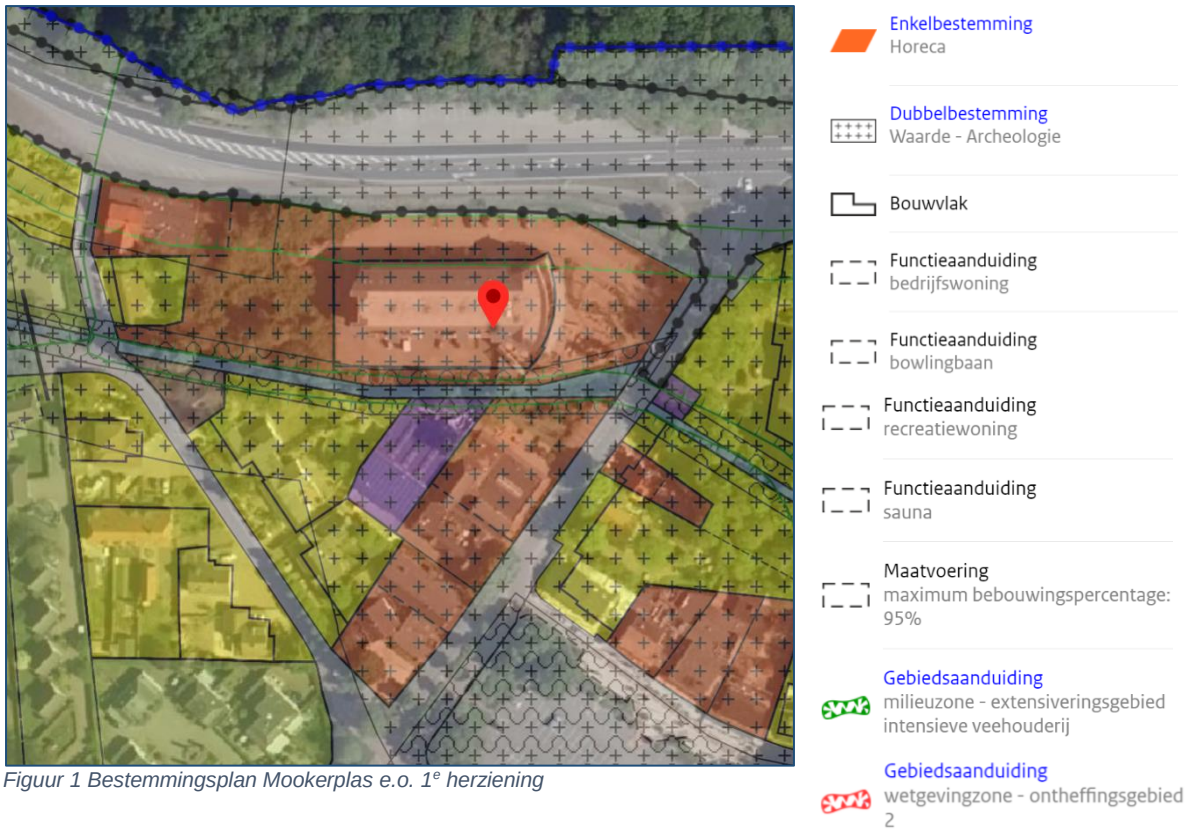
- de functieaanduiding “recreatie”, vervalt waardoor de woningen permanent bewoond mogen worden.
- de grens van het bouwvlak van de Residentie wordt iets opgetrokken zodat de afstand tussen het bouwvlak van het appartementencomplex en het perceel van het bouwbedrijf met de bedrijfsbestemming (Witteweg 10a) 10 m1 bedraagt.

De afstand tussen de bedrijfsbestemming en het horeca-/appartementencomplex bedraagt bijna tot ruim 20 m1. Het pand ligt ongeveer 10 m1 binnen het bouwvlak. De grens van het bouwvlak ten opzichte van het perceel met de bedrijfsbestemming had in het huidige én vorige bestemmingsplan ten gunste van het bedrijf al 10 m1 behoren te zijn. Echter bij nameting blijkt dat de afstand fluctueert waarbij de correcte afstand op plaatsen net iets minder was. Bij een potentiële calamiteit waarbij de Residentie herbouwd zou moeten worden, zou het in theorie denkbaar zijn dat het gebouw dichter bij de bedrijfsbestemming zou kunnen komen waarbij er mogelijkerwijs uitdagingen zouden kunnen gaan ontstaan voor het bedrijf. Om deze hoog-theoretische mogelijkheid juridisch uit te sluiten, is de lijn van het bouwvlak enkele centimeters opgeschoven.
Verder blijft het vigerende bestemmingsplan volledig in stand.
Als het college instemt met de bestemmingsplanwijziging, dan zal deze binnenkort in ontwerp ter visie worden gelegd.

Het bouwbedrijf

Volgens de bekende gegevens van de gemeente valt het bouwbedrijf onder een type B-bedrijf en vallen de activiteiten onder het Activiteitenbesluit Milieubeheer en bijbehorende ministeriële Regeling. Het bouwbedrijf is opgenomen in het reguliere controlesysteem bij de omgevingsdienst en krijgt periodiek bezoek.
Het vigerende én het daarvoor geldende bestemmingsplan kent aan het perceel de bestemming Bedrijf toe en volgens de planregels is een bedrijf in de categorie 1 en 2 toegestaan. Binnen de gemeente is beoordeeld dat de activiteiten die huidig gebezigd worden voldoen aan de criteria van een categorie 2-bedrijf. In het gebied rondom het bouwbedrijf liggen verschillende functies, waardoor de omgeving zich kenmerkt als een gemengd gebied.

Juridische context



Figuur 1 Bestemmingsplan Mookerplas e.o. 1e herziening

Het perceel Witteweg 4 e.v. heeft de Horecabestemming met
daarbij verschillende functie-aanduidingen, waaronder “bedrijfswoning” en “recreatiewoning”.

De functie-aanduiding “bedrijfswoning”



Figuur 2 Functie-aanduiding "bedrijfswoning" in het bestemmingsplan

Volgens de planregels mag er één bedrijfswoning op het perceel aanwezig zijn en volgens de verbeelding mag deze bedrijfswoning zich in op elke locatie binnen het bouwvlak bevinden. Dit maakt dat de bedrijfswoning niet sec is vastgelegd waardoor thans elk willekeurige recreatiewoning kan worden aangemerkt als bedrijfswoning. Het switchen van bedrijfswoning heeft feitelijk ook al eerder plaatsgevonden.

De functie-aanduiding “recreatiewoning”



Figuur 3 Functie-aanduiding "recreatiewoning" in het bestemmingsplan

Ook de recreatiewoningen mogen zich volgens de verbeelding geheel binnen het bouwvlak bevinden. Het aantal recreatiewoningen is niet gelimiteerd.

Het vergelijk milieurecht versus RO-recht
Binnen het milieurecht zijn recreatiewoningen in principe geen geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet waardoor een bedrijfswoning net al een reguliere woning een geluidgevoelig object is. Deze bedrijfswoning mag zich overal binnen het bouwvlak bevinden.
Binnen de milieuwetgeving in relatie met de ruimtelijke wetgeving betekent een gemengd gebied dat voor een categorie 2-bedrijf een afstand van 10 m1 aangehouden moet worden. Deze afstand geldt tussen de grens van het bedrijfsperceel en het bouwvlak van de Residentie. Zoals hiervoor al gesteld, in het vigerende en het daarvoor geldende bestemmingsplan ligt de lijn grotendeels op minder dan 10 meter. Het scheelt niet veel, van ruim 40 cm tot enkele luttele centimeters. Deze omissie wordt hersteld hetgeen ten gunste is van het bouwbedrijf.
De planologische bedrijfswoning maakt dat het bedrijf door de wijziging van de functie-aanduiding van “recreatiewoning” naar “woning” niet beperkt en hetgeen nogmaals bevestigd wordt door de opschuiving van het bouwvlak.

Zorg van het bouwbedrijf
Geconstateerd wordt door het bouwbedrijf en de VVE dat er in al die jaren geen klachten zijn geweest over het bedrijf. In theorie is het voorstelbaar dat dit op enig moment wel zou kunnen gebeuren, bij voorbeeld na verkoop van een woning. Of bijvoorbeeld bij het wijzigingen van de werkzaamheden. Besproken is dat de regelgeving uitgaat van een categorie 2-belasting. Als de nieuwe werkzaamheden feitelijk een hogere milieu-uitstraling hebben, dan kan het zijn dat deze werkzaamheden binnen moeten worden uitgevoerd of dat er bijvoorbeeld geluidaanpassingen of stofaanpassingen moeten komen. De bewoners van de Residentie komt geen klachtrechten toe zolang het bedrijf zich conformeert aan zijn juridische mogelijkheden. Opgemerkt is dat de woningen met de woonbestemming én de omliggende woningen van de toegangsweg het bedrijf juridisch beperken. De woningen van de Residentie juist niet.

Afspraak
De gesprekspartners hebben kennisgenomen van de informatie en zullen deze laten checken door een eigen deskundige. Zij zullen zich daarna beraden.
Bij eventuele vragen kunnen zij contact opnemen.

Het verslag is toegezonden aan de gesprekspartners.

NB:

Gesprekspartners zijn geanonimiseerd.



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu