

**Onderwerp:** Principeverzoek bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning  
Muiderstraatweg 61

Datum: 4 maart 2019

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Steller: Anke Pet

### **Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?**

De aanvrager heeft, naar aanleiding van het te koop zetten van de woning aan de Muiderstraatweg 61, een brief, gedateerd 23 augustus 2018, ontvangen van de gemeente waarin hij erop gewezen is dat de woning bestemd is als bedrijfswoning en niet als burgerwoning.

Op 12 november 2018 is het principeverzoek ontvangen betreffende de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Muiderstraatweg 61.

### **Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?**

Ja, datum:, 12 maart 2019

### **Samenvatting**

Het college heeft besloten mee te werken aan het verzoek en als voorwaarde te stellen dat de aanvrager in overleg met de gemeente een concreet plan maakt voor een betere inpassing van het bedrijfsterrein en de uitvoering hiervan als voorwaarde te stellen bij de vergunningverlening.

Bij de vergunningaanvraag dient de aanvrager een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren waarin naast deze landschappelijke inpassing onder andere onderbouwd wordt dat er wat betreft de aanwezigheid van de hoofdgasleiding en de Wet Geluidhinder geen belemmeringen bestaan voor het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning.

Tevens wordt meegewerkt aan een reguliere procedure waarmee de tijdelijke verhuur als burgerwoning geregeld wordt. Hierbij hoeft niet aan de Wet geluidhinder getoetst te worden. Wel zal de aanvrager moeten aantonen dat de hoofdgasleiding geen belemmering vormt.

### **Overwegingen**

De aanvrager van het principeverzoek is eigenaar van de bedrijfswoning aan de Muiderstraatweg 61 en hierin nu nog woonachtig. De wens bestaat deze woning als burgerwoning te verkopen.



De woning is oorspronkelijk gebouwd als bedrijfswoning bij het bedrijf van de ouders van de aanvrager. De ouders van de aanvrager waren eigenaar van een bedrijf dat zich bezighield met de in-en verkoop van vrachtwagens. Na het overlijden van de vader van de aanvrager in 2009 worden de bedrijfsgebouwen (exclusief de bedrijfswoning) sinds 2011 verhuurd aan een derde partij, te weten Riwal Hoogwerkers BV. De aanvrager is samen met zijn broer eigenaar van het bedrijfsgedeelte. Zowel de aanvrager als zijn broer zijn echter niet werkzaam voor Riwal.

De gemeente heeft in 2011 aangegeven in te stemmen met de vestiging van Riwal. De eisen die gelden voor een bedrijfswoning zijn toen soepel geïnterpreteerd; de aanvrager had als mede-eigenaar van het bedrijfsperceel immers nog een directe link met het bedrijfsperceel waar de bedrijfswoning bij hoort. Het blijven bewonen van de bedrijfswoning door de aanvrager werd daarom als passend binnen de regels beschouwd. Hij is niet over deze beoordeling geïnformeerd.

In het bestemmingsplan Buitengebied uit 2015 heeft zowel het bedrijfsterrein (waar Riwal zit) als de woning de bestemming Bedrijf behouden, waarin één bedrijfswoning toegestaan is (zie onderstaande verbeelding). De naastgelegen twee-onder-één-kapwoning heeft wel een Woonbestemming. Verder loopt er een hoofdgasleiding vlak langs de bedrijfswoning en de twee-onder-één-kapwoning, welke een dubbelbestemming Leiding – Gas heeft gekregen.

In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het omzetten van de bestemming Bedrijf naar maximaal twee burgerwoningen regelt. Echter wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat sprake moet zijn van bedrijfsbeëindiging. Deze wijzigingsbevoegdheid kan dus niet toegepast worden. Om aan het verzoek mee te werken kan wel een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure doorlopen worden.



Bezien vanuit een goede ruimtelijk invulling van het “gebouw” op nummer 61, is een burgerwoning de meest logische invulling, mits onderbouwd wordt dat zowel qua geluid als qua externe veiligheid (hoofdgasleiding) geen belemmeringen aanwezig zijn. Een invulling als “nieuwe” bedrijfswoning is niet realistisch en de ligging van de woning, niet direct aansluitend aan de toegang van het bedrijf, er zitten nog twee burgerwoningen tussen, maakt het gebruik van de woning als onderdeel van de bedrijfsgebouwen ook niet erg logisch.

Gevolg is wel dat de beëindiging van het bedrijfsterrein niet dichterbij komt. Echter is er met het stellen van voorwaarden, wel een mogelijkheid het bedrijfsterrein beter landschappelijk in te laten passen. Het is wel de vraag hoeveel inspanning hiervoor reëel geëist kan worden.

#### **Ter inzage in iBabs**

Principeverzoek Muiderstraatweg 61

- EINDE -