

GEMEENTE SCHERPENZEEL

MEMO

2016-58

datum : 17 augustus 2016

aan : de raad

van : het college van burgemeester en wethouders

onderwerp : Pluimenweg 2/4

bijlage(n) :

De heer Van Vulpen (bewoner van Pluimenweg 4) heeft een verzoek ingediend om de aanduiding "bedrijfswoning" in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen van het perceel Pluimenweg 2 te verwijderen en op zijn eigen perceel Pluimenweg 4 een bedrijfswoning in te bestemmen.

Geschiedenis

Op de locatie Pluimenweg 2 is in 1990 vergunning verleend voor een kantoorruimte.

In het destijds vigerende bestemmingsplan kon op dit perceel ook een bedrijfswoning worden gebouwd. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

De toenmalige eigenaar heeft een deel van zijn perceel verkocht aan de heer Van Vulpen, waarbij zij onderling zijn overeengekomen, dat de heer Van Vulpen op de aangekochte gronden een bedrijfswoning en bedrijfsruimte kon realiseren. De voormalige eigenaar heeft destijds aangegeven, dat hij realiseert dat hij zelf dan geen bedrijfswoning meer kon bouwen. Dit is destijds bij de besluitvorming betrokken.

In 1997 is de vergunning voor de bedrijfsruimte en bedrijfswoning aan Pluimenweg 4 verleend. Het bestemmingsplan is hier destijds niet op aangepast.

Actualisering bestemmingsplan Bedrijventerreinen

In 2013 is het bestemmingsplan Bedrijventerreinen geactualiseerd.

Hierin is voor de locatie Pluimenweg 2 weer een aanduiding bedrijfswoning opgenomen.

Bij het perceel van de heer Van Vulpen aan de Pluimenweg 4 is geen aanduiding bedrijfswoning opgenomen, terwijl er wel een bedrijfswoning aanwezig is.

Tijdens de inspraak en zienswijze procedure van het bestemmingsplan zijn er geen reacties met betrekking tot beide locaties ingediend.

Pluimenweg 2 te koop

Het perceel Pluimenweg 2 staat te koop, waarbij aangegeven staat dat er naast het gebruik van het pand ten behoeve van een bedrijf er ook de mogelijkheid is voor de realisatie van een bedrijfswoning.

De heer Van Vulpen heeft hier op gereageerd en is van mening, dat het realiseren van een bedrijfswoning op het naast gelegen perceel een belemmering betekent voor zijn bedrijfsactiviteiten, waarbij een nieuwe eigenaar als deze hier gaat wonen, kan gaan klagen over zijn bedrijfsactiviteiten.

De heer Van Vulpen is al meegedeeld dat bij een actualisering van het bestemmingsplan wij voornemens zijn om zijn woning in te bestemmen en dat het nieuwe bestemmingsplan de juridische basis is voor de bouw en gebruiksmogelijkheden op de percelen aan de Pluimenweg.

Beide percelen hebben een aanduiding waarbij categorie 3.1 bedrijven op de locaties zijn toegestaan.

De huidige eigenaar van Pluimenweg 2 heeft rechten op basis van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen, waarbij het toegestaan is een bedrijfswoning op het perceel te realiseren.

Geluidsonderzoek

Om te kunnen beoordelen of een te realiseren bedrijfswoning aan de Pluimenweg 2 daadwerkelijk een negatief effect heeft op de bedrijfsvoering van Pluimenweg 4 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Hierbij is opdracht gegeven te onderzoeken wat de wederzijdse invloed is op de percelen (woningen) als maximaal invulling gegeven wordt aan de toegestane bedrijfscategorie op grond van het bestemmingsplan.

Dit onderzoek moet nog worden beoordeeld, waarna gekeken zal worden hoe in overleg met de betrokkenen tot een oplossing gekomen kan worden.

Gekeken zal worden of het mogelijk is een lagere bedrijfscategorie op beide locaties te plaatsen, waarbij de bedrijven nog wel hun huidige activiteiten kunnen blijven uitoefenen.

Het bedrijf van de heer Van Vulpen betreft een categorie 2 bedrijf en het kantoorpand ernaast is een categorie 1 bedrijf. Bij een lagere categorie bedrijven geldt een kleinere afstand die moet worden aangehouden tot geluidgevoelige bestemmingen.

Zodra wij, in overleg met betrokkenen, een oplossing hebben gevonden zullen wij de raad hierover informeren.

