



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis
Aan Gemeenteraad

B&W- 6 juni 2023
vergadering
Commissie 20 juni 2023

Agenda Het Besluit 4 juli 2023
Vastgesteld besluit 4 juli 2023

Titel

Vaststelling partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen - Calveen bedrijfswoningen en wijziging milieucategorie

Beslispunten

De raad besluit:

1. de zienswijzen te beantwoorden zoals aangegeven in argument 1.1;
2. het perceel Atlas 16/Ariane 24, 24A en 24B te schrappen uit de partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen - Calveen bedrijfswoningen en wijziging milieucategorie;
3. de 'partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen - Calveen bedrijfswoningen en wijziging milieucategorie' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP 00219-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie') digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

In het noordelijk deel van Calveen bevindt zich een combinatie van bedrijfsruimten en bedrijfswoningen. In het gebied is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' van toepassing. Op deze locaties rust de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' met een aanduiding t/m milieucategorie 3.2 voor het gebied tussen Apollo en Ariane 20-26 en de Ruimtesonde en milieucategorie t/m 4.1 voor Ariane 12-18 en 't Haartje 14-24. De afgelopen jaren heeft de gemeente met enige regelmaat verzoeken ontvangen om de bestaande bedrijfswoningen te transformeren naar reguliere woningen. Van de 36 kavels in het gebied blijken 11 kavels kadastraal gesplitst en 4 kavels in eigendom gesplitst. Omdat er in het gebied al bedrijfswoningen als reguliere woningen in gebruik zijn genomen en hiervoor lopende aanvragen zijn ingediend, is het noodzakelijk om tot een maatregel te komen. In oktober 2016 is aangegeven dat niet handhavend opgetreden wordt tegen de verkoop van bedrijfswoningen los van de bedrijfshal, vanwege het voornemen om het geldende bestemmingsplan te herzien. Daarom is de ontwerp partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen - Calveen bedrijfswoningen en wijziging milieucategorie opgesteld en ter inzage gelegd. Hierover is de gemeenteraad via [raadsinformatiebrief 2023-018](#) op de hoogte gebracht.

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Aan uw raad wordt gevraagd een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan, waarbij de ingebrachte zienswijzen worden meegewogen.

Beoogd effect

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijven e.o. en snelwegen'. Hierin is het niet toegestaan om de betreffende bedrijfswoning als reguliere woning te gebruiken. Om dit alsnog mogelijk te maken, is het vanuit milieukundig opzicht noodzakelijk de

maximaal toegestane milieucategorie naar beneden bij te stellen. Hiertoe is door de RUD Utrecht onderzoek verricht, alle aanwezige bedrijven passen binnen de voorgestelde nieuwe bedrijfscategorie. De nu voorliggende partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen - Calveen bedrijfswoningen en wijziging milieucategorie staat het gebruik van bedrijfswoningen als reguliere woning toe en verlaagt de maximaal toegestane milieucategorie.

Argumenten

1.1 Beantwoording ingediende zienswijze: de zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen.

Zienswijze 1:

De ingediende zienswijze betreft een verzoek om het bouwvlak op het perceel 't Haartje 24 te vergroten, zodat het perceel (in de toekomst) gesplitst kan worden. Er ontstaat dan ruimte voor een tweede woning (al dan niet met bedrijfsgebouw). Om hier voldoende ruimte voor te hebben, wordt verzocht om het huidige bouwvlak iets naar het noorden richting A1 te vergroten, gelijk met de grens van het bouwvlak aan de overzijde van de straat, bij 't Haartje 21.

De indiener van de zienswijze heeft een schets opgesteld, maar geen concreet plan ingediend. Ook is het verzoek ruimtelijk niet onderbouwd. Het verzoek is daarom op dit moment onvoldoende concreet om mee te nemen in de nu voorliggende partiële herziening. De indiener van de zienswijze is en wordt geadviseerd een principeplan in te dienen, zodat een betere afweging gemaakt kan worden. Indien het principeplan positief wordt beoordeeld, kan een separate planologische procedure worden doorlopen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijze 2:

De ingediende zienswijze is van Renewi Smerk, die een inrichting exploiteert aan de overkant van het plangebied, daartussen ligt de snelweg A1. Vanwege de aard van de bedrijfsactiviteiten van Renewi Smerk beschikt zij over een hindercontour, deels tot over het plangebied van de partiële herziening. Een aantal van de bedrijfswoningen die in de partiële herziening ook als reguliere woning gebruikt mogen worden, liggen binnen de hindercontour van Renewi Smerk. Volgens Renewi Smerk is het ongewenst om woningen te bestemmen binnen de hindercontour. Daarom wordt gevraagd om hiervan af te zien.

De hindercontour heeft betrekking op geur. In de huidige situatie zijn bedrijfswoningen toegestaan, de enige wijziging is dat deze woningen ook als reguliere woningen gebruikt mogen worden. De partiële herziening laat geen nieuwe woningen toe.

Zowel bedrijfswoningen als reguliere woningen zijn geurgevoelige objecten, dit blijkt uit [artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderijen](#). De partiële herziening maakt dus geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Voorgestelde ambtshalve wijziging naar aanleiding van ambtelijke gesprekken met een eigenaar: de betreffende eigenaar heeft verzocht zijn perceel uit de partiële herziening te schrappen.

De eigenaar van het perceel Atlas 16/Ariane 24, 24A en 24B wil zijn bedrijf in de toekomst mogelijk uitbreiden, waardoor hij liever de hogere milieucategorie wil behouden. Met een hogere milieucategorie is het niet mogelijk om de bedrijfswoning als reguliere woning te gebruiken. Hier heeft deze eigenaar ook geen behoefte aan, daarom verzoekt hij zijn perceel uit de partiële herziening te schrappen. Hij heeft hiertoe geen formele zienswijze ingediend, maar dit wel in ambtelijke gesprekken kenbaar gemaakt (en per e-mail bevestigd).

Voor de naastgelegen percelen zal dit geen consequenties hebben. De bedrijvigheid op Atlas 24, 24A en 24B zal zich aan het Activiteitenbesluit moeten houden, waardoor zowel bedrijfswoningen als reguliere woningen beschermd zijn tegen overlast.

3.1 Het vaststellen van de partiële herziening maakt het gebruik van bedrijfswoningen als reguliere woning mogelijk en verlaagt de maximaal toegestane milieucategorie.

4.1 Er is geen sprake van verplicht kostenverhaal, omdat de partiële herziening geen nieuwe bouw mogelijkheden bevat.

In artikel 6.12 de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven, dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt, als er sprake is van een aangewezen bouwplan zoals opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is geen sprake van een aangewezen bouwplan, dus kan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

Duurzaamheid

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk en heeft geen duurzaamheidsaspecten in zich.

Financiën

Het bestemmingsplan wordt opgesteld vanuit gemeentelijk initiatief. De kosten worden gedekt uit beschikbare budgetten binnen programma 1.2.1 RO en Omgevingswet en 4.1.3 Dienstverlening.

Communicatieboodschap

In het noordelijk deel van Calveen bevindt zich een combinatie van bedrijfsruimten en bedrijfswoningen. In het gebied is het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' van toepassing. Op deze locaties rust de bestemming 'Bedrijventerrein -2' met een aanduiding t/m milieucategorie 3.2 voor het gebied tussen Apollo en Ariane 20-26 en de Ruimtesonde en milieucategorie t/m 4.1 voor Ariane 12-18 en 't Haartje 14-24. De afgelopen jaren heeft de gemeente met enige regelmaat verzoeken ontvangen om de bestaande bedrijfswoningen te transformeren naar reguliere woningen. Omdat er in het gebied al bedrijfswoningen als reguliere woningen in gebruik zijn genomen en hiervoor lopende aanvragen zijn ingediend, is het noodzakelijk om tot een maatregel te komen. In oktober 2016 is aangegeven dat niet handhavend opgetreden wordt tegen de verkoop van bedrijfswoningen los van de bedrijfshal, vanwege het voornemen om het geldende bestemmingsplan te herzien. Daarom is het ontwerp partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen -Calveen bedrijfswoningen en wijziging milieucategorie opgesteld. Hierin wordt ruimte geboden om bedrijfswoningen ook als reguliere woning te gebruiken. Om dit mogelijk te maken, wordt gelijktijdig de maximale milieucategorie naar beneden bijgesteld. Uit onderzoek blijkt dat dit geen effect heeft op de huidige bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Er is één ambtshalve wijziging: op verzoek van de eigenaar wordt het perceel Atlas 16/Ariane 24, 24A en 24B uit de partiële herziening geschrapt.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Alle eigenaren in het gebied hebben per brief informatie ontvangen over ons voornemen om een herziening van het bestemmingsplan op te stellen. Naar aanleiding van die brief konden reacties worden gegeven. Hiervoor is ook een inloopspreekuur gehouden. Op één na waren alle reacties op het voornemen positief. Een ondernemer gaf aan moeite te hebben met het naar beneden bijstellen van de milieucategorie. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Maar dit vond de betreffende ondernemer onvoldoende. Daarom wordt nu voorgesteld zijn perceel alsnog uit het bestemmingsplan te schrappen.

Toen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd, is weer aan alle eigenaren een brief gestuurd. Iedereen die dat wilde, kon een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen. Hier is door één eigenaar gebruik van gemaakt.

Vervolgstappen

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. Een eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):



RAADSBSLUIT

Zaaknummer 1774574

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2023, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. de zienswijzen te beantwoorden zoals aangegeven in argument 1.1;
2. het perceel Atlas 16/Ariane 24, 24A en 24B te schrappen uit de partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen - Calveen bedrijfswoningen en wijziging milieucategorie;
3. de 'partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen - Calveen bedrijfswoningen en wijziging milieucategorie' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP 00219-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie') digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2023

de griffier

de voorzitter