

Ruitersweg 34

Onderwerp: veranderen bedrijfspand (garage) in 2 woningen

Vraag: het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Binnenstad 2013' waarin het perceel een bedrijfsbestemming heeft. Wil de gemeente meewerken aan legalisatie?

Motivering: de locatie heeft een bedrijfsbestemming maar is al geruime tijd niet meer in gebruik bij het toegelaten garagebedrijf, V.d. Meij. De garage is al omgebouwd/verbouwd tot woonpand met 2 woningen. Dit past niet in het bestemmingsplan.

Er ligt een aanvraag om de woningen te legaliseren.

De locatie heeft 3 gebouwen waarvan twee met woonbestemming en dit kleinere pandje met bedrijfsbestemming. Dit bedrijfsgebouw ligt in een overwegende woonomgeving en een bedrijfslocatie is tussen alle woningen in, een minder logische bestemming. Nu het pand niet meer als bedrijfsgebouw wordt gebruikt en het perceel Ruitersweg 34 door omzetting van een van de woonpanden naar appartementencomplex over extra parkeerfaciliteiten moest beschikken, is het niet aannemelijk dat met de nog resterende ruimte een bedrijf op locatie kan worden geëxploiteerd. Immers, de route voor bevoorrading naar de bedrijfsbestemming toe en de parkeerfaciliteiten ter plaatse, zouden de eerder afgegeven vergunning voor het appartementengebouw belemmeren. De routing is gewijzigd nadat het appartementengebouw door meerdere personen is bewoond en ook het voormalige bedrijfsgebouwtje is bewoond. In praktische zin is daardoor een bedrijf niet meer te verwachten op deze plek. Aanvrager heeft in 2009 het bedrijfsgebouw zonder vergunning gewijzigd in een woongebouw waarin twee eenheden zijn gerealiseerd.

Als het verzoek wel tijdig zou zijn ingediend zou eveneens medewerking zijn verleend aan de omzetting naar wonen omdat dit gebruik volledig passend is in deze versteende omgeving. Wonen past goed in de omgeving zowel naar de Ruitersweg als de Weversstraat. Op basis van een eerdere aanvraag (vergelijkbaar met de huidige aanvraag) hebben omwonenden aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de legalisatie.

Advies Parkeren

Positief. Voor deze aanvraag zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.

Advies Welstand

Welstand heeft in haar vergadering van 6 maart 2014 een positief advies gegeven