

Advisering

Bedrijfswoningen Schoonhoven Noord

Gemeente Schoonhoven

4 oktober 2012 | projectnummer SR110016

BURO

SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement



Opdrachtgever:

Gemeente Schoonhoven

Datum:

4 oktober 2012

Contactpersonen Buro SRO:

Dhr. M. de Weerd / J.J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO:

SR11016

Buro SRO

Vestiging Utrecht

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

030-2679198

BTW nummer:

NL8187.16.071.B01

KvK nummer:

30232281

Rabobank rekeningnummer:

1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

www.buro-sro.nl

1	INLEIDING	5
2	MILIEUZONERING SCHOONHOVEN NOORD.....	7
3	GEVOLGEN HERBESTEMMING VOORMALIGE BEDRIJFSWONINGEN ...	9
4	GEVOLGEN GEEN HERBESTEMMING	12
5	BESTAANDE WONINGEN	14
6	CONCLUSIE	15

1 INLEIDING

Gemeenten worden in toenemende mate geconfronteerd met de behoefte bestaande bedrijfswoningen aan te wenden als reguliere burgerwoning. Deze vraag komt voort uit het feit dat bij moderne bedrijfsvoeringen de noodzaak tot het hebben van een bedrijfswoning in veel gevallen is komen te vervallen.

Bestaande bedrijfswoningen kennen de bestemming Bedrijf en maken veelal milieutechnisch, onderdeel uit van de bestaande inrichting. Onder bedrijfswoning wordt verstaan: *een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.*

Onder meer omdat de noodzaak en behoefte van een bedrijfswoning zich steeds minder aandient worden door eigenaren en gebruikers andere manieren gezocht om deze ruimten te vullen of uit deze objecten economisch gewin te halen. Gebruikers en eigenaren vragen veelal om een herbestemming naar Wonen waarna de woning als zelfstandige woning verkocht kan worden.

Bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan Schoonhoven Noord is gebleken dat vijf van de zeven bedrijfswoningen die in het verleden zijn vergund, gebouwd en gebruikt zijn als bedrijfswoning bij een bedrijf op het bedrijfsterrein niet meer als zodanig in gebruik zijn. Ook uit een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan 'Schoonhoven Noord' van de gemeente Schoonhoven blijkt deze behoefte aan bestemmingswijziging ook in Schoonhoven te leven.

In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Schoonhoven Noord is Buro SRO gevraagd advies uit te brengen omtrent de aanwezige bedrijfswoningen in Schoonhoven Noord..

Ligging bedrijventerrein Schoonhoven Noord

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de stad Schoonhoven. Het plangebied wordt begrensd door de Opweg in het noorden, de Bergambachterstraat in het zuiden en de 's Heerenbergstraat en Amperelaan in respectievelijk het oosten en westen. Het bedrijventerrein maakt onderdeel uit van de gelijknamige wijk die ten noordwesten van de historische vesting van Schoonhoven ligt.



Ligging bedrijventerrein Schoonhoven Noord (rood kader)

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt er in hoofdstuk 2 stilgestaan bij de bedrijven en milieuzonering met richtafstanden en ontwikkelingen op het bedrijventerrein Schoonhoven Noord. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de opties en gevolgen geschetst bij herbestemming van bedrijfswoningen. Als gevolg van de inhoud wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de situaties waarbij herbestemming geen optie lijkt. Hoofdstuk 6 geeft advies over nieuw vestiging van bedrijfswoningen. Tot slot worden in hoofdstuk 7 conclusies getrokken over hoe omgegaan dient te worden met bestaande bedrijfswoningen.

2 MILIEUZONERING SCHOONHOVEN NOORD

Milieuozonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het belang van milieuozonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Momenteel is een breed scala aan bedrijven gesitueerd op het bedrijventerrein Schoonhoven Noord. Op de volgende pagina is een inventarisatie van de huidige bedrijven weergegeven.



Richtafstanden

Het bedrijventerrein Schoonhoven Noord is conform de aangehaalde VNG publicatie aan te wijzen als gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Wanneer het plangebied op een groter schaalniveau wordt bekeken is het gebied aan te merken als een gemengd gebied. Deze typering volgt uit de ligging van het bedrijfsterrein Noord tegen de woonwijk aan. Als gevolg van de typering van het gebied als 'gemengd gebied' is het mogelijk kleinere richtafstanden toe te passen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Op deze wijze kunnen er meer verschillende typen bedrijvigheid zich op het bedrijventerrein vestigen. Wanneer het gebied niet getypeerd wordt als 'gemengd gebied' zijn de aan te houden richtafstanden groter en kunnen daarmee minder verschillende bedrijven zich op het terrein vestigen.

De richtafstanden voor categorie 1 bedrijf binnen een gemengd gebied bedraagt 0 meter voor categorie 2 bedragen is dit 10 meter, voor het categorie 3.1 bedrijf is een richtafstand van 30 meter van toepassing.

Actuele ontwikkeling

Het bedrijventerrein Schoonhoven Noord heeft te maken met verschillende problemen, zoals leegstand, beperkingen in de bereikbaarheid en matige kwaliteit van aanwezige opstallen en de openbare ruimte. Daarnaast zijn de gebruiksmogelijkheden op basis van het toepasselijke bestemmingsplan beperkt. De raad heeft op 30 juni 2011 de Verkenningnota Bedrijventerrein Schoonhoven-Noord gewijzigd vastgesteld. Deze nota voorziet in een verbreding van de toelaatbare functies. Hiertoe zijn vijf hoofdgroepen van functies benoemd welke, onder verschillende voorwaarden, inpasbaar zijn in het plangebied.

Naast bedrijven tot en met categorie 2 (zie hoofdstuk 2) en kantoren tot 1000 m² zijn de gronden tevens bestemd voor:

- detailhandel in volumineuze goederen, uitsluitend voor de verkoop van auto's, meubels, caravans, (agrarische) machines, keukens, badkamers of bestratingmaterialen;
- indoor sportvoorzieningen, zoals een sportschool;
- dienstverlening, waaronder wordt verstaan het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

Detailhandel in volumineuze goederen en indoor sportvoorzieningen zijn over het algemeen categorie 1 inrichtingen, zakelijke dienstverlening veelal cat. 2. Dit heeft tot gevolg dat de richtafstanden niet zullen toenemen bij mogelijke functieverbreding. Opgemerkt moet worden dat een eventuele herbestemming van bedrijfswoningen naar reguliere woningen de mogelijkheden voor functieverbreding beperkt. In de directe nabijheid van een omgezette woning zijn uitsluitend categorie 1 activiteiten toegestaan.

3 GEVOLGEN HERBESTEMMING VOORMALIGE BEDRIJFSWONINGEN

Voor een goed begrip van de problematiek is het noodzakelijk een duidelijk verschil te maken tussen het 'RO-spoor' en het 'milieuspoor'. Het RO-spoor bepaalt, middels het bestemmingsplan, welke bedrijfscategorieën zich op het terrein mogen vestigen. Hierbij wordt op een meer algemene wijze gekeken naar het plangebied en de bedrijvigheid. Het milieuspoor ziet op de daadwerkelijke inrichtingen en de eisen welke vanuit de Wet milieubeheer aan een inrichting worden gesteld. Hierbij wordt veel specifiek naar de bedrijfsvoering van een bedrijf gekeken.

Ruimtelijk ordeningsspoor (RO-spoor)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden bedrijventerreinen op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voorzien van een functiezonering. Dat betekent dat op basis van de algemene richtlijnen een functiezonering wordt aangebracht in de maximaal toelaatbare bedrijfscategorieën op het bedrijventerrein Schoonhoven Noord. Voor het bedrijventerrein is gekozen voor één uniforme zonering. Overal zijn op basis van het nieuwe bestemmingsplan categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Bedrijven in een hogere categorie zijn specifiek aangeduid.

Hanteren van richtafstanden bij bedrijfswoningen

Aangezien bedrijfswoningen altijd gelieerd zijn aan bedrijvigheid lijkt het gerechtvaardigd om voor een dergelijke functie kleinere richtafstanden te hanteren dan ten opzichte van een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Toch moet ook bij dergelijke woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Middels de categorie 1 en 2 zonering wordt dit leefklimaat planologisch gezien gewaarborgd.

Burgerwoningen worden bij een dergelijke zonering of indeling wel meegenomen. De aan te houden afstanden tussen de gevoelige objecten (burgerwoning) en de bedrijven worden dan ook vanuit de aanwezige burgerwoningen uitgezet. De afstanden tussen de burgerwoningen (onder andere aan de Bergambachterstraat) en de bedrijven op het bedrijventerrein dient hierbij minimaal 10 meter te bedragen.

Richtafstanden bij omzetten bedrijfswoningen naar burgerwoningen

Wanneer de bestaande bedrijfswoningen, welke niet meer als zodanig in gebruik zijn, als woningen worden bestemd dient, in principe, in het kader van een goede ruimtelijke ordening de zoneringssystematiek van de VNG publicatie gevolgd te worden. Dit heeft tot gevolg dat van uit het RO-spoor de gebruiksmogelijkheden van de bedrijven op het bedrijventerrein ten opzichte van de bestaande situatie beperkt worden. Op de onderstaande afbeelding is inzichtelijk gemaakt wat het bestemmen als burgerwoning van alle aanwezige bedrijfswoningen voor de zonering van het bedrijventerrein betekend.

Daarbij zijn binnen de 10 meter cirkel alleen bedrijfsactiviteiten passend in de milieucategorie 1. Buiten deze cirkel zijn bedrijfsactiviteiten passend in de milieucategorie 2.



Milieuspoor

In het kader van het milieuspoor wordt 'hinder' gerelateerd aan een woning van een derde. Hierin blijft de bestemming, zoals deze in het bestemmingsplan is toegekend, buiten beschouwing. Daarmee kan ook een bedrijfswoning van een naast gelegen inrichting aangemerkt worden als een woning van een derde en daarmee bepalend zijn voor de bedrijfsactiviteiten. Met andere woorden: er wordt geen verschil gemaakt tussen een burgerwoning en een bedrijfswoning van derden. Indien de huidige bedrijfswoning niet meer wordt gebruikt als zijnde een bedrijfswoning behorende bij de inrichting kan deze in het milieuspoor worden gezien als woning van derden.

Afstanden tussen bedrijf en bedrijfswoningen

De afstanden tussen de bedrijven en bedrijfswoningen wordt in het milieuspoor niet bepaald vanuit de reeds vaker aangehaalde VNG publicatie maar vanuit het Activiteitenbesluit/melding of milieuvergunning. Het is mogelijk dat een categorie 2 inrichting op zodanige manier is ingericht dat een woning van een derde in de directe nabijheid geen problemen oplevert. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van het Activiteitenbesluit/melding of milieuvergunning.

In het kader van het milieuspoor is het dus denkbaar dat bedrijven zich binnen de cirkels op de voorgaande afbeelding vestigen.

Beperking bedrijfsvoering

Door de bestemming naar burgerwoningen wordt een deel van het bedrijventerrein Schoonhoven Noord beperkt in de (mogelijke) bedrijfsvoering. Deze beperking komt primair voort uit het RO-spoor. Hiermee ontstaat de planologisch situatie dat verschillende bedrijven in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan en onder het overgangsrecht komen te vallen. De bestaande bedrijfsvoering wordt daarmee bevroren en alle mogelijkheden tot uitbreiding

van het bedrijf, ruimtelijk of functioneel, worden uitgesloten. Hiervoor kan gekozen worden indien hiermee een zwaarwegend belang gediend wordt. Vraag is of deze situatie zich in dit geval voordoet.

Toekomstig gebruik bedrijfstalmen

De herbestemming heeft eveneens tot gevolg dat eventuele categorie 2 bedrijven, in het kader van de beoogde verbreding zijn dit de indoorsportvoorzieningen en de detailhandel in volumineuze goederen, zich lastiger op het bedrijventerrein kunnen vestigen. In het licht van de huidige problematiek op Schoonhoven Noord dient afgevraagd te worden of het creëren van zo'n onomkeerbare beperking wenselijk is.

Afscheiding bedrijf - bedrijfswoning

Hoe dichter de woning bij een bedrijf gelegen is, hoe groter de gevolgen voor de bedrijfsvoering. Bij een afscheiding van de bedrijfswoning van het bedrijf heeft dit consequenties voor de mogelijkheden op de gronden van het bedrijf. Indien de woning namelijk wordt afgesplitst en herbestemd maakt deze geen onderdeel meer uit van de inrichting van het bedrijf en wordt deze woning in het milieuspoor aangemerkt als een woning van de derde. Dit heeft direct voor het bedrijf, waarvan de woning een onderdeel was, tot gevolg dat deze afgesplitste woning de maatgevende gevoelige bebouwing wordt. Doordat deze woning in nagenoeg alle gevallen zeer dicht op de bedrijfsbebouwing is gesitueerd ontstaat ook in veel gevallen de situatie dat niet meer aan de vergunningsvoorschriften kan worden voldaan en de richtafstand niet wordt gehaald. Hierdoor kan er vanuit het milieuspoor een directe aanpassing of beëindiging van de bedrijfsvoering worden geëist.

Gesplitste verkoop

Als argument voor de gesplitste verkoop van bedrijf en woning wordt veelal aangevoerd dat dit beter zou zijn voor de verkoop en/of dat een bedrijf met bedrijfswoning lastig te verkopen zou zijn. Uit de praktijk blijkt ook dat gesplitste verkoop gewenst is omdat de opbrengst van een 'burgerwoning' hoger is dan bij de verkoop van een bedrijfswoning. Feitelijk gezien zorgt de gesplitste verkoop echter voor een gebruikersbeperking op het eigen terrein. Het is daarbij de vraag of de meerwaarde van de 'burgerwoning' opweegt tegen de gebruiksbeperkingen. Daar komt bij dat burgerwoningen vanuit ruimtelijk oogpunt bezien niet thuishoren op een bedrijventerrein. Uitgangspunt is dat bedrijventerrein optimaal benut moet worden voor bedrijvigheid. Het toestaan van burgerwoningen op bedrijfsterrein staat ook haaks op het provinciaal ruimtelijk beleid.

Planologische verslechtering

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat burgemeester en wethouders degene, die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een tegemoet komen toe kennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een herbestemming op het bedrijventerrein kan, zoals hiervoor beargumenteerd, leiden tot een planologische verslechtering. Bedrijven worden mogelijk (planologisch) belemmerd in hun bedrijfsvoering waardoor inkomensderving of een vermindering van de waarde van hun onroerende zaak kan ontstaan. Er is geen sprake van een planologische verslechtering indien niet tegemoet gekomen wordt aan de wens tot ombestemming van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Bij het handhaven van de bestemming tot bedrijfswoning treedt er

formeel gezien geen planologische mutatie op, daarmee dus ook geen planologische verslechtering. Indien ingestemd wordt met ombestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt geadviseerd met de betreffende aanvragers een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten.

Belangenafweging

Op grond van geldende jurisprudentie (ABRvS 13 juli 2005, zie bijlage) in beeld worden gebracht wat de eventuele gevolgen van herbesteden tot burgerwoning zijn voor de omliggende bedrijfsvoering. Dit belang moet vervolgens afgewogen worden tegen het belang van de legalisering van het gebruik als burgerwoning. Zonder dat deze afweging heeft plaatsgevonden kan geen woonbestemming opgenomen worden omdat aan het besluit geen goede belangen afweging ten grondslag ligt. Op basis van de nu beschikbare gegevens is het belang van de aanwezige bedrijvigheid zwaarder dan het belang tot herbesteden tot burgerwoning.

Bij herbesteden zal niet enkel een woonbestemming kunnen worden opgenomen. De gronden rondom de woning zullen zodanig bestemd moeten worden dat hier geen conflicten meer kunnen optreden in het kader van de milieu- en ruimtelijke ordening wetgeving. Enkel het bestemmen van een woonbestemming zonder de 'conflicten' weg te bestemmen is strijdig aan een goede ruimtelijke ordening.

4 GEVOLGEN GEEN HERBESTEMMING

Indien de gemeente besluit geen medewerking te verlenen aan herbestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt in het nieuwe bestemmingsplan opnieuw de bestemming Bedrijventerrein opgelegd. Hiermee wordt binnen het RO-spoor de maximale gebruiksruimte geborgd. In situaties waarbij de huidige bedrijfswoning niet in gebruik is of waarbij het huidige gebruik op het punt staat te eindigen dient er of handhavend opgetreden te worden of er dient een planologische oplossing gezocht te worden.

Noodzakelijkheid bedrijfswoning

De bestemmingsplanbepalingen gingen er in het verleden vanuit dat het noodzakelijk moet zijn voor het bedrijf dat erbij gewoond wordt. In principe is een bedrijventerrein immers niet bestemd voor wonen. Bedrijfsgrond is schaars en dient derhalve optimaal benut te worden. Niet noodzakelijke woningbouw neemt ruimte in beslag die bestemd moet zijn voor bedrijfsvestiging. Beleidsmatig is dit onderkent. De Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland laat dan ook geen nieuwbouw van bedrijfswoningen meer toe. De gedachte achter het oorspronkelijke criterium is dat er bij nieuwe bedrijven alleen bedrijfswoningen gerealiseerd mogen worden indien deze absoluut noodzakelijk zijn. Die noodzaak is door moderne productieprocessen, beveiligings- en communicatiemiddelen niet meer aanwezig. Voor de huidige bedrijfswoningen die in het verleden zijn vergund geldt dat de noodzaak daarvoor nu veelal niet meer aanwezig is.

Bedrijfswoningen zijn niets anders dan bedrijfsruimten waar *tevens* het gebruik als woonruimte is toegestaan. De bestemming Bedrijf of Bedrijfsterrein is daardoor niet veranderd.

Nieuwe situaties

Omdat herbestemming naar Wonen vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst is en een doelmatig gebruik van de bedrijfsruimten wel is gewenst dient er gekeken te worden naar de mogelijkheden voor een andere invulling van deze 'voormalige bedrijfswoningen'.

Gebruik als bedrijf

Het bestemmingsplan Schoonhoven Noord staat op deze terreinen bedrijven toe tot en met categorie 2, daarnaast zijn er mogelijkheden voor functieverbreiding. Het staat eigenaar of gebruiker vrij om de bedrijfswoning te gebruiken voor de bedrijfsvoering. Het gebruik als woning is in deze niet een verplichting maar een mogelijkheid. Het beëindigen van het 'wonen' en het aanwenden van het object ten behoeve van een bedrijf behoort tot de mogelijkheden.

Gebruik als bedrijfswoning

Het is tevens mogelijk om de woning te gebruiken als bedrijfswoning. De woning maakt onderdeel uit van een inrichting en is daarmee niet gevoelig voor milieuoverlast van de eigen bedrijfsactiviteiten. Hierbij dient er wel bewoning plaats te vinden die in relatie staat met de bedrijfsvoering. Crux blijft dat de woning onderdeel uit blijft maken van de inrichting en ook als zodanig dient te worden gebruikt. De woonfunctie dient hierbij ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsfunctie.

Functieverbreding

In aanloop naar het nieuwe bestemmingsplan is gekeken naar functieverbreding. Naast de reguliere bedrijfsfuncties zijn ook andere functies toegestaan. Zoals dienstverlenende functies. Deze nieuwe invullingen van bestaande opstallen zijn ook goed denkbaar bij de bestaande bedrijfswoningen.

Economische waarde

Het argument dat een bepaalde economische waarde verloren gaat is niet van toepassing. De bedrijfswoning is geen burgerwoning en ook niet als zodanig te verkopen. Daarmee is de bedrijfswoning niet meer dan een bedrijfsgebouw waar tevens in gewoond mag worden.

Reeds bestaande situaties

In reeds bestaande situaties waarbij de bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning doet de aanwijzing van bedrijfswoning vreemd aan. Het bestemmingsplan wijst hier een bedrijfswoning aan behorende bij een bedrijf terwijl in de feitelijke situatie er geen relatie meer tussen beide zit. Het bestemmingsplan is echter bepalend in gebruiks- en bouwvoorschriften en niet in eigendomsituaties. Het herbestemmen naar een woonbestemming is, vanwege de eerder genoemde redenen, niet gewenst.

Het bestemmingsplan dient wel het huidige gebruik te bestemmen tenzij de gemeente voornemens is dit gebruik niet te legaliseren of als dit gebruik op termijn zal beëindigen. In de bestaande situaties kunnen onder een persoonlijk overgangsrecht worden gebracht. De huidige bewoners mogen de woning nog in afwijking van de bestemming gebruiken maar wanneer dit gebruik eindigt vervallen deze rechten, een zogenaamde uitsterfconstructie. Daarmee kan gemeente Schoonhoven het probleem terugleggen naar waar dit probleem zich af dient te spelen: tussen verkoper en koper. De rol van de gemeente in dit

vraagstuk is namelijk cruciaal bij een gedegen oplossing. De gemeente is in deze alleen de bewaker van het RO- en het milieuspoor. Het feitelijke probleem bevindt zich tussen de koper en de verkoper.

Verkoop na uitsterfconstructie

Nadat een uitsterfconstructie wordt beëindigd kan de woning enkel worden verkocht als bedrijfswoning of bedrijfsruimte. Bij verkoop aan particulieren zal er wederom sprake zijn van het (illegaal) gebruik van de woning als burgerwoning en zal de gemeente handhavend moeten optreden vanuit het beginselplicht tot handhaven.

5 BESTAANDE BEDRIJFSWONINGEN

Op het bedrijventerrein zijn 7 bedrijfswoningen gerealiseerd. De onderstaande tabel maakt inzichtelijk of deze woningen nog als bedrijfswoning worden gebruikt en in hoeverre deze bedrijfswoningen bij omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning een belemmering vormen. Hierbij is een verschil gemaakt tussen het ruimtelijke ordeningsplan (belemmering cat.1 en cat.2 bedrijven) en het milieuspoor.

Uit de inventarisatie blijkt dat een eventuele omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen en daarop de zonering wordt aangepast, de vestigingsmogelijkheden voor categorie 2 bedrijven beperkt worden. Voor 3 woningen geldt dat deze, bij omzetting en formalisatie in het milieuspoor, als maatgevende woning in het milieuspoor gaan gelden en er daarmee direct belemmeringen kunnen ontstaan voor de naastgelegen bedrijfsvoeringen.

Op basis van deze eerste inventarisatie wordt geadviseerd, om het bedrijventerrein ook bruikbaar te houden voor categorie 2 bedrijven, niet over te gaan tot herbestemming van de bedrijfswoningen tot burgerwoningen.

adres	huidige bestemming	strijdig gebruik	Belemmering categorie 1 bedrijven	Belemmering categorie 2 bedrijven	Belemmering milieuspoor
Beneluxlaan 68	bedrijfswoning	ja	nee	ja	ja, maatgevend voor Beneluxlaan 66
Bergambachterstraat 5a	bedrijfswoning	ja	nee	ja	ja, maatgevend voor Bergambachterstraat 5
Bergambachterstraat 11	bedrijfswoning	niet bekend	nee	mogelijk	mogelijk
Opweg 88	bedrijfswoning	nee, woning staat leeg	nee	ja	beperkt
Opweg 90	bedrijfswoning	ja, huidig gebruik wonen met beroep aan huis	nee	ja	beperkt
Opweg 90d	bedrijfswoning	ja	nee	ja	nee, was al aan te merken als woning derde
Opweg 92	bedrijfswoning	ja	nee	ja	ja, maatgevend voor Industrieweg 7

6 CONCLUSIE

Het gebruik van bedrijfswoningen anders dan voor de bedrijfsvoering is onwenselijk. Vast staat dat deze situatie zich op minimaal vijf plaatsen voor doet. Door deze situatie te formaliseren, middels het opnemen van een woonbestemming, ontstaat een onomkeerbare situatie en worden de gebruiksmogelijkheden van het bedrijventerrein, met name in het RO-spoor, verder verkleind. Hiervoor zou enkel gekozen kunnen worden indien zwaarwegende belangen hiertoe aanleiding geven. In het geval van Schoonhoven Noord wegen de belangen niet op tegen de consequenties voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven.

Wanneer de betreffende bedrijfswoningen niet tot burgerwoning worden bestemd ontstaat de situatie dat de woningen in strijd met het bestemmingsplan worden gebruikt. Hiertegen kan handhavend worden opgetreden. Agevraagd kan worden of handhaven opportuun is.

Ook kan ervoor gekozen worden een maatwerkoplossing op te nemen in de vorm van persoonlijk overgangsrecht. Artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening biedt hiertoe de mogelijkheid. Het huidige gebruik mag door de betreffende personen worden voortgezet tot het moment dat het eigendom van de betreffende objecten wisselt of er een andere bewoner (huurder) komt. Een dergelijke constructie leidt ertoe dat op termijn het strijdige gebruik eindigt.

In het kader van het milieuspoor geldt dat de betreffende woningen geen onderdeel uitmaken van de naastgelegen inrichtingen (=bedrijven). Daarmee zijn deze woningen maatgevend voor de bedrijfsactiviteiten welke uitgeoefend kunnen worden.

Geadviseerd wordt vast te houden aan de bedrijfsbestemming. Hiermee kan in het RO-spoor de (her)gebruiksmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan maximaal gehouden worden.

Geadviseerd wordt bestaande illegale situaties onder een persoonlijk overgangsrecht te brengen. Het bestaande illegale gebruik wordt uitsluitend voor de huidige gebruikers toegestaan. Huidig, strijdig, door de gebruikers van deze woningen wordt daarmee gerespecteerd.

Het verzoek om de bedrijfswoningen te bestemmen als burgerwoning gaat een stap verder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het onoverkomelijk dat daarmee de gebruiksmogelijkheden, in het kader van het bestemmingsplan, van objecten in de directe nabijheid van deze woningen verder beperkt worden. Voor de 'afgesplitste' bedrijven zijn deze consequenties, gezien de gevolgen in het milieuspoor, het meest vergaand.

Vervolgfuncties

Voor het bedrijventerrein Schoonhoven zijn mogelijkheden voor functieverruiming benoemd in de Verkenningnota Bedrijventerrein Schoonhoven-Noord. Hierbij gaat het om specifieke ontwikkelingen binnen vijf hoofdgroepen van bestemmingen:

- sport;
- horeca (ondergeschikt aan een hoofdfunctie);
- cultuur en ontspanning;
- kantoor;
- maatschappelijk.

Deze vervolgfuncties kunnen een nieuwe invulling betekenen voor de bestaande bedrijfswoningen welke aan hun bestemming, zonder gemeentelijke instemming, zijn onttrokken.

Naast een gebruik ten behoeve van de vervolgfuncties blijft een bedrijfsmatig gebruik mogelijk. Ook kunnen de woningen aangewend worden als bedrijfswoning behorende bij een ander bedrijf.