



provincie **HOLLAND**
ZUID

SCHOONHOVEN	
SC14/01036	
25 FEB. 2014	
TE BEH. DOOR:	VROM
FOTOKOPIE:	
AFGEH. PARAAF:	

Burgemeester en Wethouders van Schoonhoven
Postbus 504
2870 AH Schoonhoven



* S C 1 4 / 0 1 0 3 6 *

Reg.dd:25/02/2014

Verantw: Postbus VROM

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte, Wonen en Bodem
Contact
mw M. Bihari
T 070 - 441 71 83
m.bihari@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum **28 JAN. 2014**

Ons kenmerk DOS-2013-0008960
PZH-2013-450116478
Uw kenmerk

Bijlagen

Onderwerp

Verzoek om ontheffing van de Verordening Ruimte
ex artikel 21, lid 1 "verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning van Schoonhoven-Oost naar
bedrijventerrein Zevender"

Geacht college,

Op 15 oktober 2013 ontvingen wij uw verzoek om ontheffing van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte. Het verzoek betreft het verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning behorende bij het bedrijf Maarten Littel B.V. van het bedrijventerrein Schoonhoven-Oost (Broekweg 35) naar het bedrijventerrein Zevender kadastraal bekend als gemeente Schoonhoven, sectie E, nummer 72.

De bedrijfswoning wordt opgenomen in de bedrijfsbebouwing. Het is uitgesloten dat de woning zal worden afgescheiden van het bedrijf om te voorkomen dat het later een burgerwoning wordt. In artikel 8 lid 1 van de Verordening Ruimte staat opgenomen dat bestemmingsplannen voor gronden die zijn gelegen op bedrijventerreinen geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken.

Wij hebben uw verzoek getoetst aan de voorwaarden van artikel 21 lid 1 en stemmen in met uw verzoek. Hierna vindt u de overwegingen.

Toetsing van het verzoek aan de voorwaarden van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte.

Ontheffing is mogelijk indien de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen.

Het provinciale belang, is gelegen in het feit dat het bedrijventerrein Zevender ruimte biedt aan bedrijven met een hoge milieucategorie. Bedrijfswoningen worden niet toegestaan omdat dit ten

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en de buslijnen
90, 385 en 386 stoppen
dichtbij het
provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.



koste kan gaan van milieuruimte voor omliggende bedrijven. Daarnaast kost een bedrijfswoning ook fysiek ruimte.

De Omgevingsdienst Midden-Holland heeft over de milieutechnische haalbaarheid van de bedrijfswoning het volgende geconcludeerd. De verplaatsing van de bedrijfswoning van het bedrijventerrein Schoonhoven-Oost naar het bedrijventerrein Zevender zal de milieuruimte voor omliggende bedrijven inderdaad enigszins beperken, echter neemt de milieuruimte voor bedrijven evenredig toe in het bestemmingsplan Schoonhoven-Oost. Bij het voorgaande wordt overigens opgemerkt dat het slechts een theoretische afname van de mogelijkheid voor Hogere Milieu Categorie (HMC) bedrijven betreft, omdat vestiging van een HMC-bedrijf op de smalle strook in de praktijk weinig kansrijk wordt geacht.

De fysieke afname van ruimte voor bedrijven wordt ondervangen door het inpandig realiseren van de bedrijfswoning. De gemeente sluit daarnaast een overeenkomst met het bedrijf waarbij de sanering van de oude bedrijfswoning wordt gegarandeerd en oneigenlijk gebruik (b.v. verhuur aan derden) wordt uitgesloten.

Het provinciaal belang, gelegen in het tegengaan van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen wordt zodoende niet onevenredig geschaad.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor het verplaatsen van de bedrijfswoning van het bedrijventerrein Schoonhoven-Oost naar bedrijventerrein Zevender (sectie E, nummer 72) sprake is van een bijzondere situatie waar het gemeentelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de provinciale belangen als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte omdat zowel fysiek als milieutechnisch er geen onevenredige afname is van de ruimte voor omliggende bedrijven. Het provinciale belang is niet in het geding en kan zodoende een weigering van de ontheffing, en daarmee het beperken van het bedrijf in zijn bedrijfsvoering, niet rechtvaardigen.

Op basis van het bovenstaande kan op grond van artikel 21 lid 1 van de Verordening Ruimte ontheffing verleend worden voor het verplaatsen van de bedrijfswoning van Broeikweg 35 naar bedrijventerrein Zevender.

De bedrijfswoning wordt eveneens opgenomen in de bedrijfsbebouwing. Het is daarmee uitgesloten dat de woning zal worden afgescheiden van het bedrijf om later een burgerwoning te worden. Tegelijkertijd wordt de huidige bedrijfswoning aan de Broeikweg 35 wegbestemd. Deze zou kunnen dienen als bedrijfskantoor en per saldo neemt het aantal bedrijfswoningen dus niet toe.

Tot slot wijzen wij u er op dat op grond van een recente uitspraak van de Raad van State het noodzakelijk is dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om voor de vaststelling

van het bestemmingsplan bij de Raad bedenkingen naar voren te brengen tegen (het gebruik van) een verleende ontheffing. Dat brengt naar onze mening met zich mee dat zo'n ontheffing en de bijbehorende stukken bij de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan mede ter inzage worden gelegd.

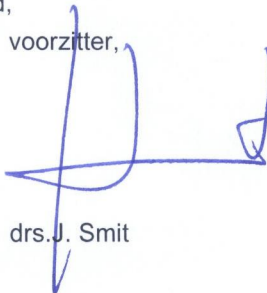
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,



mw. drs. J.A.M. Hilgersom

voorzitter,



drs. J. Smit

VERZONDEN 20 FEB. 2014