

Plasmolen, 31 mei 2021

Aanwezig

- Vertegenwoordiger van Bouwbedrijf Bouhuis b.v., Witteweg 10a Plasmolen
- Vertegenwoordiger namens A.G.R.M. Bouhuis Plasmolen Beheer b.v., Riethorsterweg 4 6586 AC Plasmolen / betrokken bij het perceel Witteweg 10a Plasmolen
- Vertegenwoordiger van VVE appartementencomplex Residentie Molenbeek Witteweg 4 Plasmolen
- Adviseur van Kubiek Ruimtelijke Plannen

Doel van het gesprek

In voorbereiding is een bestemmingsplanwijziging voor het appartementencomplex Residentie Molenbeek. Het gesprek is er op gericht om met het bouwbedrijf de ontwikkelingen te bespreken.

Bestemmingsplanwijziging

Op korte termijn wordt aan het college van burgemeester en wethouders een bestemmingsplan aangeboden met als doel om reguliere woningbouw toe te staan in de Residentie. Op dit moment zijn recreatiewoningen toegestaan en een bedrijfswoning. Met de gemeente is een lang traject bewandeld en het eindresultaat is het komende bestemmingsplan.

Het beoogde ontwerp-bestemmingsplan bevatten twee wijzigingen ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan, te weten:

- de functieaanduiding "recreatie", vervalt waardoor de woningen permanent bewoond mogen worden.
- de grens van het bouwvlak van de Residentie wordt iets opgetrokken zodat de afstand tussen het bouwvlak van het appartementencomplex en het perceel van het bouwbedrijf met de bedrijfsbestemming (Witteweg 10a) 10 m1 bedraagt.

De afstand tussen de bedrijfsbestemming en het horeca-/appartementencomplex bedraagt bijna tot ruim 20 m1. Het pand ligt ongeveer 10 m1 binnen het bouwvlak. De grens van het bouwvlak ten opzichte van het perceel met de bedrijfsbestemming had in het huidige én vorige bestemmingsplan ten gunste van het bedrijf al 10 m1 behoren te zijn. Echter bij nameting blijkt dat de afstand fluctueert waarbij de correcte afstand op plaatsen net iets minder was. Bij een potentiële calamiteit waarbij de Residentie herbouwd zou moeten worden, zou het in theorie denkbaar zijn dat het gebouw dichterbij de bedrijfsbestemming zou kunnen komen waarbij er mogelijk uitdagingen zouden kunnen ontstaan voor het bedrijf. Om deze hoog-theoretische mogelijkheid juridisch uit te sluiten, is de lijn van het bouwvlak enkele centimeters opgeschoven.

Verder blijft het vigerende bestemmingsplan volledig in stand.

Als het college instemt met de bestemmingsplanwijziging, dan zal deze binnenkort in ontwerp ter visie worden gelegd.

Het bouwbedrijf

Volgens de bekende gegevens van de gemeente valt het bouwbedrijf onder een type B-bedrijf en vallen de activiteiten onder het Activiteitenbesluit Milieubeheer en bijbehorende ministeriële Regeling. Het bouwbedrijf is opgenomen in het reguliere controlesysteem bij de omgevingsdienst en krijgt periodiek bezoek.

Het vigerende én het daarvoor geldende bestemmingsplan kent aan het perceel de bestemming Bedrijf toe en volgens de planregels is een bedrijf in de categorie 1 en 2 toegestaan. Binnen de gemeente is beoordeeld dat de activiteiten die huidig gebedrukt worden voldoen aan de criteria van een categorie 2-bedrijf. In het gebied rondom het bouwbedrijf liggen verschillende functies, waardoor de omgeving zich kenmerkt als een gemengd gebied.

Juridische context



Figuur 1 Bestemmingsplan Mookerplas e.o. 1^e herziening

-  **Enkelbestemming**
Horeca
-  **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie
-  **Bouwvlak**
-  **Functieaanduiding**
bedrijfswoning
-  **Functieaanduiding**
bowlingbaan
-  **Functieaanduiding**
recreatiewoning
-  **Functieaanduiding**
sauna
-  **Maatvoering**
maximum bebouwingspercentage:
95%
-  **Gebiedsaanduiding**
milieuzone - extensiveringsgebied
intensieve veehouderij
-  **Gebiedsaanduiding**
wetgevingzone - ontheffingsgebied
2

Het perceel Witteweg 4 e.v. heeft de Horecabestemming met daarbij verschillende functie-aanduidingen, waaronder “bedrijfswoning” en “recreatiewoning”.

De functie-aanduiding “bedrijfswoning”



Figuur 2 Functie-aanduiding “bedrijfswoning” in het bestemmingsplan

Volgens de planregels mag er één bedrijfswoning op het perceel aanwezig zijn en volgens de verbeelding mag deze bedrijfswoning zich in op elke locatie binnen het bouwvlak bevinden. Dit maakt dat de bedrijfswoning niet sec is vastgelegd waardoor thans elk willekeurige recreatiewoning kan worden aangemerkt als bedrijfswoning. Het switchen van bedrijfswoning heeft feitelijk ook al eerder plaatsgevonden.

De functie-aanduiding “recreatiewoning”



Figuur 3 Functie-aanduiding “recreatiewoning” in het bestemmingsplan

Ook de recreatiewoningen mogen zich volgens de verbeelding geheel binnen het bouwvlak bevinden. Het aantal recreatiewoningen is niet gelimiteerd.

Het vergelijk milieurecht versus RO-recht

Binnen het milieurecht zijn recreatiewoningen in principe geen geluidgevoelige objecten. De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet waardoor een bedrijfswoning net al een reguliere woning een geluidgevoelig object is. Deze bedrijfswoning mag zich overal binnen het bouwvlak bevinden.

Binnen de milieuwetgeving in relatie met de ruimtelijke wetgeving betekent een gemengd gebied dat voor een categorie 2-bedrijf een afstand van 10 m1 aangehouden moet worden. Deze afstand geldt tussen de grens van het bedrijfsperceel en het bouwvlak van de Residentie. Zoals hiervoor al gesteld, in het vigerende en het daarvoor geldende bestemmingsplan ligt de lijn grotendeels op minder dan 10 meter. Het scheelt niet veel, van ruim 40 cm tot enkele luttele centimeters. Deze ommissie wordt hersteld hetgeen ten gunste is van het bouwbedrijf.

De planologische bedrijfswoning maakt dat het bedrijf door de wijziging van de functie-aanduiding van “recreatiewoning” naar “woning” niet beperkt en hetgeen nogmaals bevestigd wordt door de opschuiving van het bouwvlak.

Zorg van het bouwbedrijf

Geconstateerd wordt door het bouwbedrijf en de VVE dat er in al die jaren geen klachten zijn geweest over het bedrijf. In theorie is het voorstelbaar dat dit op enig moment wel zou kunnen gebeuren, bij voorbeeld na verkoop van een woning. Of bijvoorbeeld bij het wijzigingen van de werkzaamheden. Besproken is dat de regelgeving uitgaat van een categorie 2-belasting. Als de nieuwe werkzaamheden feitelijk een hogere milieu-uitstraling hebben, dan kan het zijn dat deze werkzaamheden binnen moeten worden uitgevoerd of dat er bijvoorbeeld geluidaanpassingen of stofaanpassingen moeten komen. De bewoners van de Residentie komt geen klachtrechten toe zolang het bedrijf zich conformeert aan zijn juridische mogelijkheden. Opgemerkt is dat de woningen met de woonbestemming én de omliggende woningen van de toegangsweg het bedrijf juridisch beperken. De woningen van de Residentie juist niet.

Verslag

Afspraak

De gesprekspartners hebben kennisgenomen van de informatie en zullen deze laten checken door een eigen deskundige. Zij zullen zich daarna beraden.
Bij eventuele vragen kunnen zij contact opnemen.

Het verslag is toegezonden aan de gesprekspartners.

NB:

Gesprekspartners zijn geanonimiseerd.