

Parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Geldende bestemmingsplannen	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
Hoofdstuk 3 Wijze van bestemmen	5
3.1 Toelichting op de regels	5
Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid	6
Hoofdstuk 5 Procedure	7
5.1 Algemeen	7
5.2 Inspraak	7
5.3 Overleg	7
Regels	9
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	10
Artikel 1 Begrippen	10
Artikel 2 Reikwijdte	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Verbod nieuwe bedrijfswoningen	13
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 4 Overgangsrecht	18
Artikel 5 Slotregel	19

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Bedrijfswoningen op bedrijventerreinen zijn omstreden. Zij kunnen een belemmering vormen voor omliggende bedrijven. Dit is voor de bedrijfsontwikkeling zelf, maar ook uit oogpunt van intensief ruimtegebruik ongewenst. Een ander probleem is, dat veel bedrijfswoningen na enige tijd niet meer functioneren ten dienste van het oorspronkelijke bedrijf, maar een traditionele woonfunctie krijgen. Na uitgebreid overleg met de vertegenwoordiging van het bedrijfsleven, de IG&D en na raadpleging van de bedrijven zelf, heeft het gemeentebestuur besloten een verbod op nieuwe bedrijfswoningen in te voeren. Hiertoe worden alle bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen aangepast.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

Door middel van een zogenaamde parapluherziening wordt het (planologisch) verbod op bedrijfswoningen op bedrijventerreinen ingevoerd. Hiertoe worden de bestemmingsplannen die van toepassing zijn op de bedrijventerreinen in Doetinchem (De Huet, Keppelseweg, Verheulsweide en Wijnbergen) en Gaanderen (Akkermansweide) partieel herzien. Hierdoor kunnen in de toekomst - met uitzondering van een speciale zone in Akkermansweide - in principe geen nieuwe bedrijfswoningen meer worden gerealiseerd. Het betreft de volgende bestemmingsplannen met bijbehorende wijzigingen en herzieningen: Gaanderen, Bedrijfsterrein De Huet 1994, Bedrijventerrein Keppelseweg 2002, Bedrijventerrein Verheulsweide 2008 en Bedrijventerrein Wijnbergen 1999.

Voor het bedrijventerrein in Wehl (Stationsomgeving) wordt het verbod meegenomen in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Wehl (bestemmingsplan Wehl 2008). Hamburgerbroek (het gebied ten noorden van de spoorlijn) is buiten beschouwing gelaten vanwege sanerings- en woningbouwplannen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Per bestemmingsplan is aangegeven op welk onderdeel de voorschriften (regels) behoren te worden aangevuld dan wel herzien om het verbod op nieuwe bedrijfswoningen door te voeren. Aangezien in de plannen zowel het begrip "dienstwoning" als "bedrijfswoning" wordt gebruikt en bovendien verschillende omschrijvingen, worden gehanteerd, is in artikel 1 een uniforme begripsomschrijving opgenomen.

In enkele bestemmingsplannen (Wijnbergen, Keppelseweg en Gaanderen) was al sprake van een verbod op dienstwoningen, daar zijn de voorschriften/regels dan ook slechts aangescherpt. Bij het bestemmingsplan Bedrijfsterrein De Huet 1994 zijn niet alleen de voorschriften aangepast, maar is ook de plankaart gewijzigd: de aanduiding "bedrijfswoningen toegestaan" is verwijderd.

Een uitzondering op het verbod wordt gemaakt in het bestemmingsplan Gaanderen. Op het bedrijventerrein Akkermansweide is aan de westzijde van de Slakweg sprake van een zone waar uitdrukkelijk bedrijfswoningen zijn toegestaan. Deze situatie blijft vooralsnog ongewijzigd aangezien hier enkele jaren geleden bewust voor is gekozen. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan (gepland in 2014) zal worden bekeken in hoeverre een algeheel verbod kan worden doorgevoerd.

Naast de invoering van het verbod, zijn tevens de bestaande bedrijfswoningen geïnventariseerd. Deze zijn met de aanduiding '(bw)' op de bij deze parapluperziening behorende plankaarten weergegeven. Deze aanduiding is ingetekend op de plek waar de bedrijfswoning zich bevindt; alleen op die plek is een bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfswoningen kunnen belemmerend werken voor omliggende bedrijven, maar ook zelf hinder ondervinden van de omgeving (individuele bedrijven en infrastructuur). Uitbreiding of herbouw (zowel ter plekke als elders op het bouwperceel) is dan ook slechts mogelijk met behulp van een ontheffing. Hieraan dient een goede belangenafweging vooraf te gaan. Daarbij zal tevens de bedrijfseconomische noodzaak van de woning (opnieuw) tegen het licht worden gehouden.

Hoofdstuk 3 Wijze van bestemmen

De bestemmingsplannen waarop deze parapluperziening betrekking heeft zijn zeer verschillend van leeftijd en aard. De meeste zijn onder de "oude" Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen, een enkel plan op basis van de nieuwe Wro. Dientengevolge is er sprake van verschil in terminologie: "voorschriften" en "regels", "vrijstelling" en "onthefing". Voorts wordt zowel het begrip "dienst-" als "bedrijfswoning" gehanteerd.

Er is getracht om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de terminologie van het bestemmingsplan in kwestie.

3.1 Toelichting op de regels

Dit bestemmingsplan voorziet op de invoering van een planologisch verbod op bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Door middel van deze parapluperziening zijn de bestemmingsplannen die van toepassing zijn op de bedrijventerreinen in Doetinchem (De Huet, Keppelseweg, Verheulswede en Wijnbergen) en Gaanderen (Akkermansweide) zodanig herzien, dat in de toekomst geen nieuwe bedrijfswoningen meer kunnen worden gerealiseerd. Zoals in hoofdstuk 2 al is aangegeven geldt er alleen in Gaanderen een uitzondering.

Bestaande bedrijfswoningen zijn met de aanduiding '(bw)' op de bijbehorende plankaarten weergegeven. De aanduiding markeert de huidige plek van de woning en is plaatsgebonden. Als bouwregels voor zowel bedrijfswoning als bijbehorende bijgebouwen gelden de bestaande afmetingen (goot- en bouwhoogte en inhoudsmaat) ten tijde van het van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Uitbreiding of herbouw van de woning (ter plaatse of naar een plek elders op het bouwperceel) is slechts met een vrijstelling/onthefing toegestaan. Ingeval van herbouw gelden in principe dus de bestaande afmetingen, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen. Van uitbreiding kan uiteraard alleen sprake zijn, indien de hiervoor genoemde hoogtenormen niet worden overschreden en aan de overige ontheffingscriteria wordt voldaan.

Voor bijgebouwen geldt hetzelfde, met dien verstande dat de regels van het Planologisch beleid 2009 als norm gelden: een oppervlakte van maximaal 100 m² en een goot- en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 6 m.

Het gebruiken of afstoten van een bedrijfswoning ten behoeve van een traditionele, dus niet-bedrijfsggebonden, woonfunctie is momenteel al niet toelaatbaar en dat verandert niet.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Het doorvertalen van het verbod op bedrijfswoningen door middel van de onderhavige parapluherziening heeft - gelet op het aanwezige draagvlak - naar verwachting geen financiële consequenties voor de gemeente. De uitvoerbaarheid van deze bestemmingsplanherziening staat derhalve niet ter discussie.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Algemeen

Dit plan heeft de procedure doorlopen als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

5.2 Inspraak

Het instellen van een verbod op bedrijfswoningen op bedrijventerreinen wordt volledig ondersteund door het bestuur van de IG&D (Industrie, Groothandel en Dienstverlening), de vertegenwoordiging van het bedrijfsleven in Doetinchem. Teneinde een zo breed mogelijk draagvlak te creëren, zijn alle bedrijven op bedrijventerreinen in het voorjaar van 2009 via de media (huis-aan-huisblad Doetinchems Vizion en websites IG&D en gemeente Doetinchem) en door middel van een persoonlijke brief op de hoogte gebracht van het voornemen en uitgenodigd te reageren. Uit het geringe aantal reacties mag worden afgeleid, dat het gros van de bedrijven zich kan vinden in het verbod. Overigens vormde de inhoud van de reacties geen reden af te zien van het verbod.

5.3 Overleg

Het instellen van een verbod op bedrijfswoningen op bedrijventerreinen is lokaal beleid. Aangezien geen provinciaal, rijks- en/of waterschapsbelang in het geding is, is afgezien van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De VROM-inspectie, de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn & IJssel hebben desgevraagd laten weten deze visie te delen.

