

Initiatief

Het bedrijf Krans is momenteel gevestigd aan de Wagenmakerstraat 9. Er lopen gesprekken tussen het bedrijf en de gemeente om het bedrijf te verhuizen naar een andere locatie. Wanneer dit doorzet komt de kavel leeg te staan. De vraag is hoe we de kavel hierna willen invullen.

Toetsing bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Stadsbedrijvenpark' en heeft de bestemming 'bedrijventerrein'. Daarnaast gelden hier de nadere aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 2', 'maximum bebouwingspercentage: 80%', en 'maximum bouwhoogte: 15m'.

Advies

Het bedrijf Krans is door de jaren heen 'uit haar jasje gegroeid'. Het bedrijf past eigenlijk niet meer binnen de milieucategorie 2 die op deze kavel ligt. De milieucategorie is een goed sturingsmiddel om ervoor te zorgen dat er na de verhuizing van Krans een nieuw bedrijf komt die qua bedrijfsactiviteiten minder zwaar zijn en minder overlast geven voor de achterliggende woonwijk.

Het toevoegen van een bedrijfswoning zou ook helpen om de zwaarte van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie in te perken. Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse afwijkmogelijkheid om op deze locatie een bedrijfswoning toe te staan. Hiervoor gelden wel voorwaarden, onder andere dat de bedrijfswoning de omliggende bedrijven niet mag belemmeren in hun bedrijfsactiviteiten en vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering moet een bedrijfswoning noodzakelijk worden geacht. Dat laatste is lastig aan te tonen tegenwoordig.

Het bestemmingsplan biedt al sturingsmiddelen en hoewel het stellen van aanvullende randvoorwaarden wenselijk kan zijn, is dit moeilijk vooraf te bepalen. Onder de milieucategorie 2 zijn er diverse bedrijfsactiviteiten mogelijk, en als we vooraf al voorwaarden gaan stellen kan dat ons later ook tegenwerken, als een bedrijf daar niet aan voldoet, die we eigenlijk wel passend vinden. Tevens zijn aanvullende randvoorwaarden ook niet juridisch houdbaar, omdat het bestemmingsplan leidend is. Hiervoor zouden we dan een principebesluit moeten laten vaststellen.

De beste optie is om het bij een concreet verzoek van een nieuw bedrijf per geval te bekijken en te beoordelen. Het uitgangspunt is dat de achterliggende woningen geen onevenredige overlast meer ervaren bij een nieuw bedrijf.

N.B.: Dit is slechts een principeoordeel op de belangrijkste aspecten van het bouwplan en is niet gericht op enig rechtsgevolg; voor een definitieve beoordeling zal het plan nog verder uitgewerkt moeten worden. Wanneer u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient voor dit plan, dan is het mogelijk dat de beoordeling van de planologische aspecten anders is. Bestemmingsplannen en planologisch beleid worden namelijk soms gewijzigd, en tevens kunnen er andere aspecten zijn die er voor zorgen dat er een andere beoordeling ontstaat.