

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Beslisnota principeverzoek Klepperheide 10 Druten

Voorgesteld besluit

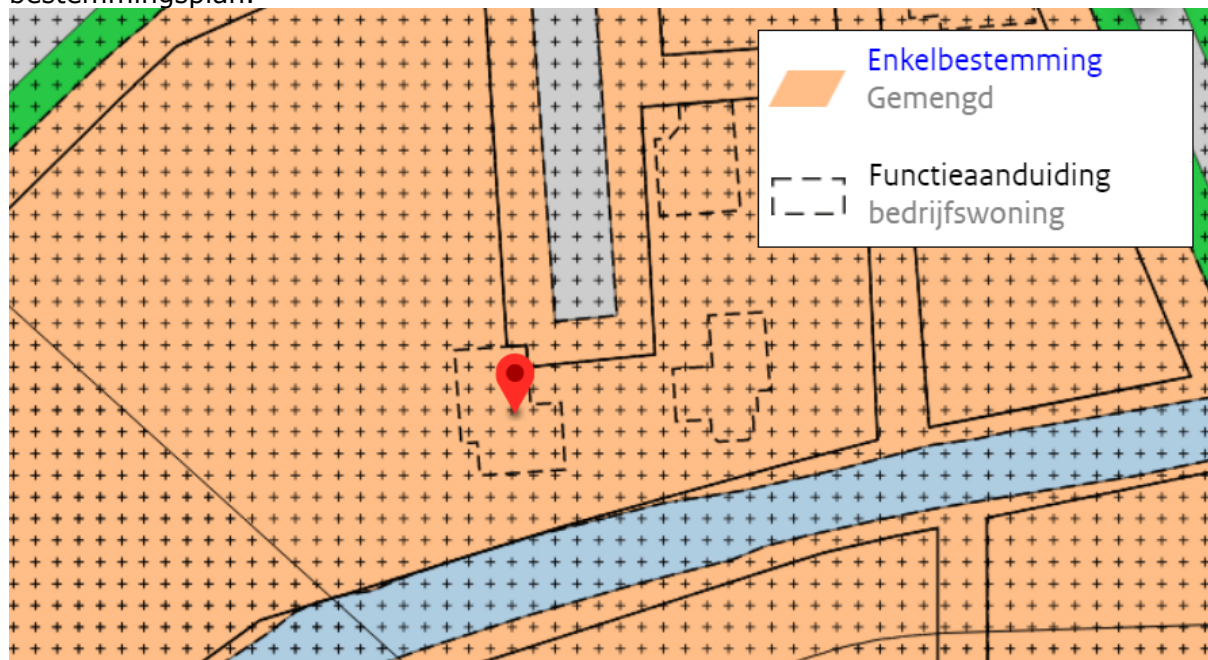
het College van B&W besluit:

1. Medewerking te verlenen aan de beoogde omzetting van de bestaande bedrijfswoning aan de Klepperheide 10 in Druten naar een reguliere woning.
2. Aan de medewerking de navolgende voorwaarde te koppelen:
 - a. Initiatiefnemer dient middels een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat de gewenste wijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij in ieder geval het aspect milieuzonering van belang is.
3. In te stemmen met bijgevoegde conceptbrief.

Aanleiding

Er is een principeverzoek binnengekomen voor de beoogde omzetting van de bestaande woning aan de Klepperheide 10 in Druten naar een reguliere woning. Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied (4^e periodieke herziening)' en heeft hierin de bestemming Gemengd en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere 'burger' woning.

Het onderstaande figuur betreft een uitstede van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.



Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
n.v.t.	n.v.t.

Gewenst resultaat

Het omzetten van de bestaande bedrijfswoning aan de Klepperheide 10 in Druten naar reguliere woning.

Argumenten

- 1.1 *In het geldende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Gemengd' wonen op de verdieping reeds toegestaan.*
De gronden binnen de bestemming gemengd zijn onder meer bestemd voor: 'wonen, uitsluitend op de verdieping(en)'. Feitelijk is reguliere bewoning binnen het plangebied dus al toegestaan, maar enkel op de verdieping(en).
- 1.2 *Er verandert niks aan de feitelijke bestaande situatie.*
Op dit moment is in het plangebied al een bedrijfswoning aanwezig. Wanneer deze bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning verandert de feitelijke bestaande situatie niet. De bestaande woning blijft immers behouden. De ruimtelijke impact van de wijziging is hiermee zeer beperkt.
- 1.3 *Rondom het plangebied zijn binnen de gemengde bestemming nu al soortgelijke woningen aanwezig met de aanduiding 'Wonen' in plaats van 'Bedrijfswoning'.*
In het bredere gebied rondom de Klepperheide 10 zijn meerdere woningen aanwezig, waarvan het merendeel al de aanduiding 'Wonen' heeft. Deze situatie is planologisch in het verleden ontstaan door het samenvoegen van verschillende bestemmingsplannen. De omzetting van de Klepperheide 10 van bedrijfswoning naar reguliere woning sluit dus aan bij de planologisch huidige situatie in het bredere gebied Klepperheide.
- 2.1 *Door deze voorwaarde op te nemen wordt geborgd dat de gewenste wijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*
Zie ook 1.1 onder tegenargumenten.
- 3.1 *Middels deze brief wordt het besluit kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemer.*

Tegenargumenten en risico's

- 1.1 *Het omzetten van een bedrijfswoning naar reguliere woning kan omliggende bedrijven belemmeren.*
Voor bedrijfswoningen gelden andere wettelijke normen dan voor reguliere woningen. Met name het aspect geluid is hierbij relevant. Wanneer een bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning bestaat het risico dat omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Om die reden dient initiatiefnemer middels een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat dit

Openbaar

Zaaknummer: 73184

niet het geval is. Voorgesteld wordt dit expliciet als voorwaarde op te nemen aan het besluit.

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van het verzoek brengen wij kosten in rekening conform de legesverordening. Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer. Dit wordt vastgelegd in de af te sluiten realisatieovereenkomst.

Communicatie

Uw besluit wordt per brief aan de initiatiefnemers gecommuniceerd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Zie onder communicatie.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.