



Onderwerp	Vaststellen Tam-Omgevingsplan Dorpsstraat 70 Heeten
Zaaknummer	24195-2025
B&W vergadering	20 mei 2025
Integrale advisering	Frans Huner, Christian Linthorst
Portefeuillehouder	Dhr. Roelof Bisschop
Voor informatie	Paulien Bloemenkamp

Bestuurssamenvatting

De eigenaar van de locatie Dorpsstraat 70 in Heeten heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen de huidige bestemming Bedrijf van zijn perceel te wijzigen naar de bestemming Wonen. De bedrijfsactiviteiten (kantoor) van de eigenaar zijn inmiddels verhuisd naar een bedrijfslocatie elders. Het gebruiken van gronden of bouwwerken voor enkel Wonen is in strijd met het geldende omgevingsplan. Op 11 juni 2024 heeft u een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het TAM-Omgevingsplan (TAM=tijdelijke alternatieve maatregel) voor de locatie Dorpsstraat 70 in Heeten voldoet aan de gestelde voorwaarden van het principeverzoek. Het ontwerp omgevingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen van 11 februari 2025 tot en met 26 maart 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan voor Dorpsstraat 70 in Heeten.

Beslispunten

1. Het Tam-Omgevingsplan Dorpsstraat 70 Heeten bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20240003 - GV01 met bijbehorende bestanden vast te stellen en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Besluit

Conform



Inleiding

Het plangebied gelegen aan de Dorpsstraat 70 in Heeten bestaat uit een bedrijfswoning met bijbehorende kantoorruimte. De woning is in 2008 gebouwd. Aangezien de woning binnen 50 meter van het bouwblok van een bestemming Bedrijf milieucategorie 3.2 is gelegen, heeft de woning destijds de bestemming Bedrijf met milieucategorie 1 gekregen. De eigenaar van Dorpsstraat heeft een verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen van Bedrijf naar Wonen. De bedrijfsactiviteiten (kantoor) van de eigenaar zijn inmiddels verhuisd naar een bedrijfslocatie elders.



Afbeelding 1: Zicht op plangebied 70 Heeten vanaf Dorpsstraat



Afbeelding 2: Luchtfoto omgeving Dorpsstraat 70 Heeten



Binnen het Omgevingsplan 'Heeten' heeft het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf'. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 zoals vermeld in Staat van Bedrijfsactiviteiten.



Afbeelding 3: uitsnede omgevingsplan Heeten (binnen rode lijn is plangebied)

Beoogd effect

Ter plaatse van de aanwezige bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen met de bestemming Bedrijf een woonfunctie toe te staan. Er vinden ter plaatse geen bouwkundige aanpassingen plaats. Parkeren vindt plaats op eigen terrein in de bestaande en toekomstige situatie. Met deze ontwikkeling krijgt het perceel een bestemming dat aansluit op het bestaande en feitelijke gebruik.

Argumenten

1. *Het is mogelijk de bestemming Bedrijf te wijzigen naar Wonen;*

1.1. De functie kan worden gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming, de wijziging voldoet aan de gestelde regels in het omgevingsplan;

Middels het wijzigen van het omgevingsplan kan de functie Wonen worden toegestaan. Met deze ontwikkeling krijgt het perceel een bestemming dat aansluit op het bestaande en feitelijke gebruik.

1.2. Bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;

Er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid.

1.3. Bij een ontwikkeling dient te worden voorzien in voldoende bereikbare parkeerplaatsen op eigen terrein; Ter plaatse wordt voorzien in voldoende bereikbare parkeerplaatsen op eigen terrein.



1.4 De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven en functies mogen niet onevenredig worden beperkt;

In de omgeving liggen geen bedrijven die gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de akoestische ruimte die het naastgelegen bedrijf hiermee inlevert niet zal leiden tot een beperking van de bedrijfsactiviteiten en ontwikkelingsmogelijkheden. Mede gelet op het bouwvlak van het naastgelegen bedrijf zijn er fysiek weinig uitbreidingsmogelijkheden, onder andere door de situering van de bedrijfswoning van het naastgelegen bedrijf.

1.5 Participatie is verplicht;

De initiatiefnemer heeft contact gehad met de burens over het plan. Eigenaren en bewoners rondom het perceel dienen geïnformeerd te worden over het plan. Met alle direct aanwonenden is gesproken en zij voorzien geen negatieve effecten of belemmeringen na het wijzigen van het omgevingsplan. De uitkomst van het akoestisch onderzoek is gedeeld met de eigenaar van het naastgelegen bedrijf.

Duurzaamheid

Met deze ontwikkeling krijgt het perceel een andere bestemming dat passend is binnen het bestaande gebruik.

Kanttekeningen

De uitkomst van het akoestisch onderzoek is gedeeld met de eigenaar van het naastgelegen bedrijf. De eigenaar heeft geconcludeerd uit het akoestisch onderzoek dat er nog de nodige akoestische ruimte is voor zijn bedrijf na het wijzigen van het omgevingsplan.

Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten wordt middels een anterieure overeenkomst inzake nadeelcompensatie geregeld.

Vervolg

Nadat u een besluit heeft genomen over dit voorstel zal het TAM-Omgevingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Communicatie

Op de gebruikelijke wijze wordt gepubliceerd over het ter inzage leggen van het TAM-Omgevingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1 TAM-Omgevingsplan Dorpsstraat 70 Heeten incl. bijlagen