

Piushaven 27A; vestiging afslankstudio en 1 appartement (061212-46-GO)

1. Inleiding

Door de heer Beckx is een verzoek ingediend om het pand Piushaven 27a te gebruiken als afslankstudio. Behandeling van het verzoek heeft, om allerlei redenen, erg lang geduurd. Geconstateerd is dat inmiddels de afslankstudio, inclusief een appartement op de eerste verdieping in gebruik genomen zijn.

2. Toetsing

Toetsing. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'De Haven'. Het perceel heeft de bestemming 'Handel en Nijverheid'. Een afslankstudio en een appartement passen niet binnen de bestemming. Vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 (kruimelgevallen) is niet mogelijk omdat er sprake is van de toevoeging van 1 woning en het betreft wijziging van het gebruik inclusief bouwen.

Derhalve dient er om medewerking te verlenen een artikel 19 lid 1 jo 4 WRO procedure doorlopen te worden.

Toetsing aan het gemeentelijk beleid en de regels levert het volgende op:

Stedenbouwkundig:

Het nieuwe gebruik past in de plannen (ontwikkelingsvisie en regiedocument Piushaven) voor herontwikkeling van het Piushavengebied. Het past in de nieuwe bestemming Centrumstedelijk wonen. In het regiedocument zijn ter plaatse stadswoningen opgenomen. De verwachting is echter dat de bestaande bebouwing van Piushaven 17 tot en met 27a zal worden gehandhaafd c.q. verder verdicht. Er wordt aan de bestaande bebouwing niets aan de buitenzijde gewijzigd.

Parkeren:

Er is 1 inbandige parkeerplaats gerealiseerd ten behoeve van de woning. Het parkeren voor de afslankstudio alsmede voor de bezoekers van de woning kan plaatsvinden in de openbare ruimte.

Milieu:

Luchtkwaliteit en geluidhinder zijn geen probleem. Bedrijvigheid: na onderzoek ter plaatse is gebleken dat dat geen probleem oplevert.

Conclusie. De ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid en stuit niet op bezwaren vanuit milieu of anderszins. De ruimtelijke onderbouwning kan opgesteld worden waarna de artikel 19 WRO procedure gestart kan worden. De verwachting is dat de ruimtelijke onderbouwning eind dit jaar afgerond kan worden.

3. Procedure.

De heer Beckx heeft aangegeven dat hij gestart is met zijn afslankstudio omdat langer wachten voor hem financieel niet haalbaar was. Hij had de verwachting dat de procedure al afgerond zou zijn.

Om dit initiatief te legaliseren zijn er 2 mogelijkheden.

Mogelijkheid 1 is om de artikel 19 procedure te starten. Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwning opgesteld te worden. Daarna kost de procedure 9 maanden. Naar verwachting kan dan in het laatste kwartaal van 2007 de vrijstelling van het bestemmingsplan verleend worden.

Mogelijkheid 2 is wachten totdat het nieuwe bestemmingsplan voor het Piushavengebied in procedure gaat. De verwachting is dat het voorontwerp bestemmingsplan medio 2007 in procedure gaat t.b.v. inspraak en vooroverleg. Het bestemmingsplan treedt op zijn vroegst begin 2009 in werking.

Gelet op de termijn waarbinnen het bestemmingsplan van kracht wordt, de ongewenste precedentwerking en de klachten is de eerste mogelijkheid het beste. Gedurende de procedure ware niet op te treden tegen de afslankstudio en de woning. Omdat de buurman niet formeel om handhaving heeft gevraagd is er geen aanleiding om een voor beroep vatbare gedoogbeschikking te nemen.

4. College besluit

Het college besluit

1. De procedure te starten, nadat de ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, om vrijstelling van het bestemmingsplan te verlenen voor de vestiging van een afslankstudio met een appartement in het pand Piushaven 27 a.
2. Zolang de procedure loopt niet op te treden tegen het gebruik van de woning en de afslankstudio.
3. Betrokkenen over dit besluit te informeren.

Meer weten? Bel met de dienst gebiedsontwikkeling/Stedenbouw/team juridische begeleiding dhr Leon van Grinsven tel. 013 542 8261.