

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Waardhuizenstraat 3 Beuningen	Raadsvergadering	: 20 april 2021
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: bb21.00206	Datum	: 6 april 2021
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Tamara Hagelaar	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 9 maart 2021
Persgesprek	: 29 april 2021	Portefeuillehouder	: S. Versluijs

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een extra opslagloods van 500 m² te bouwen binnen het bestaande bouwvlak, zodat bestaand materiaal en al aanwezige voertuigen binnen gestald kunnen worden in plaats van buiten. Er is geen sprake van verruiming van de huidige bedrijfsactiviteiten. De bouw van de loods past niet in het huidige bestemmingsplan Buitengebied. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. het bestemmingsplan 'Waardhuizenstraat 3 Beuningen' met Imro-code NL.IMRO.0209.BPWrdhuiznstr3BEU-vadf ongewijzigd vast te stellen;
2. Omdat met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst is afgesloten geen exploitatieplan op te stellen.

Inleiding

Het loonwerk en grondverzetbedrijf aan de Waardhuizenstraat 3 Beuningen wil de mogelijkheid creëren om een nieuwe loods te bouwen op hun bedrijfsperceel. Vanwege ruimtegebrek in de bestaande bedrijfsloodsen moet een deel van het bestaande machinepark nu in de buitenlucht gestald worden, evenals een deel van de bedrijfsopslag. Dit is voor het bedrijf een ongewenste situatie in verband met de extra slijtage die op deze manier aan het machinepark optreedt. Bovendien is het bedrijf van mening dat buitenopslag minder gewenst en fraai is in het buitengebied. Met de komst van de nieuwe loods denkt het huidige gezonde bedrijf een nog beter toekomstperspectief te hebben op de huidige locatie.

De nieuwe loods is voorzien binnen het bestaande bestemmings- en bouwvlak 'Bedrijf' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De loods is echter groter (500 m²) dan de maximaal toegestane hoeveelheid extra bebouwing wat op grond van het bestemmingsplan kan worden aangevraagd. Het bestemmingsplan voorziet namelijk in uitsluitend een afwijkingsmogelijkheid van maximaal 100 m² extra bebouwing. Om de loods mogelijk te maken zal het bestemmingsplan voor dit perceel aangepast moeten worden.

Op 9 oktober 2018 heeft het college het principebesluit genomen om mee te werken aan een procedure voor dit plan. Van 23 december 2020 tot en met 2 februari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Ten aanzien van dit ontwerpplan ontvingen wij géén zienswijzen.

Beoogd effect

Beter toekomstperspectief voor een bestaand gezond bedrijf.

Argumenten

1.1. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen de realisatie van de loods

Normaal gesproken is het uitbreiden van bedrijfsbebouwing (niet agrarisch) niet wenselijk in het buitengebied. Dit bedrijf is echter eerder al op verzoek van de gemeente zelf van locatie gewijzigd en hier naartoe verplaatst. Opnieuw verhuizen naar een andere locatie is niet rendabel. Daarbij bestaat een deel van de activiteiten van dit bedrijf ook nog uit agrarische activiteiten, en zijn de loonwerkactiviteiten ook grotendeels verweven met agrarische activiteiten. Deze activiteiten uit elkaar trekken en alleen de bedrijfsmatige activiteiten verplaatsen naar een bedrijventerrein zou onwenselijk zijn en het bedrijf niet ten goede komen.

De gewenste loods is gepland binnen het bestaande bestemmings- en bouwvlak van dit bedrijf. De bedrijfsactiviteiten worden ook niet verruimd. De nieuwe situatie zal helemaal gebiedseigen landschappelijk worden ingepast. Deze landschappelijke inpassing is juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Er zijn geen zwaarwegende opmerkingen uit het wettelijk vooroverleg

Ten behoeve van het eerder genomen principebesluit heeft overleg plaats gevonden met de provincie Gelderland omdat de uitbreiding van de bebouwing in beginsel niet past binnen het provinciale beleid. Maar omdat het bedrijf niet verplaatst kan worden en goed landschappelijk wordt ingepast kan hierop een uitzondering plaatsvinden. Indien het plan goed onderbouwd wordt in de toelichting op het bestemmingsplan, het verzoek regionaal wordt afgestemd in het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties (IOW) en er een maatbestemming voor het perceel wordt opgenomen, kon de provincie instemmen met het principeverzoek.

Het plan is op 24 september 2018 besproken in de werkgroep IOW. Volgens de werkgroep past het plan binnen de uitgangspunten van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) en kan worden meegewerkt aan het plan.

Het concept van dit plan is in de zomer van 2019 in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan provincie en waterschap. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is hiervan een samenvatting gegeven. Het waterschap hadden enkele opmerkingen. Waar mogelijk zijn de opmerkingen verwerkt in het ontwerpplan.

De provincie gaf aan geen provinciaal belang te hebben in het plan en hebben dus ook geen bezwaar.

1.3 Geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan;

Het ontwerpbestemmingsplan Waardhuizenstraat 3 Beuningen heeft van 23 december 2020 tot en met 2 februari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren brengen. Binnen de gegeven periode zijn er geen zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer op basis van de legesverordening.

Daarbij zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over verhaal van eventuele planschade. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad

Na vaststelling van het plan zal het vaststellingsbesluit gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd.

Daarna treedt het plan in werking en kan het bedrijf een omgevingsvergunning verkrijgen voor de bouw van de loods.

Duurzaamheid

Behoud van het landschappelijke karakter door zorgvuldig om te gaan met het toevoegen van bebouwing.

Communicatie

Bekendmaking van het vaststellingsbesluit en de ter inzage legging van dit bestemmingsplan worden geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

- | | |
|--|--------------|
| 1. Toelichting, regels en bijlagen regels BP Waardhuizenstraat 3 Beuningen | (at21000314) |
| 2. Bijlage toelichting – 1 Stikstof onderzoek | (at20002195) |
| 3. Bijlage toelichting – 2 Verkennend archeologisch onderzoek | (at20002196) |
| 4. Verbeelding BP Waardhuizenstraat 3 Beuningen | (at21000315) |

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 20/04/2021

Akkoord

De griffier,

de voorzitter,