

B&W-voorstel

Onderwerp	: functieverandering Ficarystraat 2 te Beuningen
B&W-vergadering	: 9 juli 2013
Registratienummer	: BW13.01036
Registratiecode	: 
Auteur	: Nancy van der Zande
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Publicatiedatum	: 16 juli 2013

Samenvatting

In januari van dit jaar verzocht Fam. Derks-Faassen via Architectenbureau Bruisten om medewerking te verlenen aan de bouw van 1 woning bij de reeds bestaande woning, in ruil voor de sloop van 1250 m² aan agrarische bijgebouwen, met behoud van 1000 M² aan bijgebouwen.

Op 19 maart 2013 heeft u besloten in beginsel en onder voorwaarden mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure voor een tweede woning op het perceel Ficarystraat 2 te Beuningen.

In een ambtelijk vooroverleg met de provincie kwam naar voren dat zij niet achter dit plan kunnen staan omdat het afwijkt van het beleid.

Er is onlangs een nieuwe verzoek ingekomen dat uitgaat van de bouw van 2 woningen, naast de reeds bestaande, met 120m² aan bijgebouwen voor deze 3 woningen.

Dit is 28 juni 2013 voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, en wordt nu aan u voorgelegd voor een principe-uitspraak over dit verzoek.

Besluit om

1. In beginsel mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure voor 2 woningen bij de reeds bestaande woning op het perceel Ficarystraat 2 te Beuningen, en één gecombineerd bijgebouw voor de 3 woningen, zoals weergegeven op bijgaande verkavelingsschets, onder voorts dezelfde voorwaarden als vermeld in de brief van 21 maart 2013;

Inleiding

In januari van dit jaar verzocht Fam. Derks-Faassen via Architectenbureau Bruisten om medewerking te verlenen aan de bouw van 1 woning bij de reeds bestaande woning, in ruil voor de sloop van 1250 m² aan agrarische bijgebouwen, met behoud van 1000 M² aan bijgebouwen.

Op 19 maart 2013 heeft u besloten in beginsel en onder voorwaarden mee te werken aan een bestemmingsplanprocedure voor een tweede woning op het perceel Ficarystraat 2 te Beuningen.

In een ambtelijk vooroverleg met de provincie kwam naar voren dat zij niet achter dit plan kunnen staan omdat het afwijkt van het beleid. Het beleid gaat namelijk uit van sloop van alle bijgebouwen.

Alleen bijgebouwen tbv de woonfunctie binnen het beleid van het bestemmingsplan buitengebied worden geaccepteerd.

Daarom is er onlangs een nieuw verzoek ingekomen dat uitgaat van de bouw van 2 woningen, naast de reeds bestaande, met 120 m² per woning aan bijgebouwen voor deze 3 woningen.

Dit is 28 juni 2013 voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit, en wordt nu aan u voorgelegd voor een principe-uitspraak over dit verzoek.

Beoogd effect

De mogelijkheid creëren voor de bouw van 2 woningen op het perceel Ficarystraat 2 te Beuningen

Argumenten

1.1 Het verzoek past in beginsel binnen het beleid voor functieverandering in het buitengebied

De "Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied" van 26 januari 2010 geeft de randvoorwaarden voor medewerking aan functieverandering. Functieverandering naar wonen van voormalige bedrijfsgebouwen is mogelijk, waarbij 2 woningen gerealiseerd kunnen worden (totale

bouwmassa niet meer dan 2000 m³) bij een gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen van meer dan 1500 m².

Verzoeker gaat uit van slopen van 1890 m² bedrijfsgebouwen en laten staan van 360 m² voor woondoeleinden. Uitgangspunt van de regeling is, dat alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden. In specifieke gevallen kan daarvan gemotiveerd afgeweken worden, bijvoorbeeld wanneer de gebouwen nog in goede staat zijn of verevening anderszins (landschappelijk bijv.) mogelijk is. Tijdens het eerder overleg met de provincie bleek dat zij ambtelijk kunnen instemmen met het laten staan van een deel van de bestaande bedrijfsgebouwen tot het toegelaten max aan bijgebouwen bij woningen, zoals dat in het bestemmingsplan buitengebied is geregeld, daarom 120 m² per woning. Voor 3 woningen is dat tezamen 360 m². Hiermee is dan meteen aan het max aantal m² voor bijgebouwen voldaan.

1.2 Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig

Volgens de provinciale verordening, zoals die wordt uitgelegd door de provincie, is een bestemmingsplanprocedure nodig bij functieverandering, nu een waboprojectbesluit slechts een afwijkingmogelijkheid biedt maar de onderliggende bestemming (functie) ook in stand laat.

1.3 De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening aangevuld met de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking, als motiveringseis in de toelichting van ruimtelijke plannen. Nieuwe ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de vraag of er regionaal behoefte aan is, en zo ja, of die behoefte niet kan worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied in een regio. Initiatieven in het kader van "Ruimte voor ruimte"-regelingen, zoals hier aan de orde, vallen niet onder de ladder.

1.4 De commissie ruimtelijke kwaliteit is in beginsel akkoord met de verkaveling.

Er is op 28 juni overleg geweest met de commissie. Zij staan in beginsel achter het nu ingediende verkavelingsplan. Het advies is bijgevoegd.

1.5 Een bestemmingsplan vereist een goede ruimtelijke onderbouwing

In het kader van de toelichting/ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan zullen nog nadere onderzoeken gedaan moeten worden, zoals naar de milieutechnische belemmeringen die eventueel voortkomen uit de aanwezigheid van het aangrenzend agrarisch bedrijf. Het is aan verzoeker om die te laten opstellen.

1.6 Een goede landschappelijke inpassing is vereist

Bij handhaving van een deel van de bedrijfsschuren is het wenselijk om deze goed landschappelijk in te passen. Een landschapsplan zal daarom deel moeten uitmaken van de plantoelichting, eventueel als basis voor een voorwaardelijke verplichting in de planregels tot aanleg van groenelementen.

Financiën

Kosten kunnen verhaald worden via de legesverordening c.q. zijn voor rekening van verzoeker in het kader van de aan te leveren ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage

1. Routingformulier at13001411.
2. Besluit van 19 maart 2013 tot medewerking aan de bouw van één woning, Bw13.00415.
3. Advies commissie ruimtelijke kwaliteit, at13001409.
4. Verkavelingsschets at13001410.