


## B&W-voorstel

Onderwerp	: Ontwerpbestemmingsplan Waardhuizenstraat 3 Beuningen
B&W-vergadering	: 1 december 2020
Registratienummer	: bb20.01127
Registratiecode	: 
Auteur	: Tamara Hagelaar
Portefeuillehouder	: S. Versluijs
Status	: Openbaar
Gemeenteraad	: <input type="checkbox"/>
Risem	: <input checked="" type="checkbox"/>
Persgesprek	: 2 december 2020

### Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een extra opslagloods van 500 m<sup>2</sup> 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 in te stemmen met het ontwerpplan en de procedure in gang te zetten.

### Besluit om

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Waardhuizenstraat 3 Beuningen met Imro-code NL.IMRO.0209.BPWrdhuizenstr3BEU-ow01;
2. Geen inspraakprocedure te starten maar direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

### Inleiding

Het loonwerk- en grondverzetbedrijf aan de Waardhuizenstraat 3 wil de mogelijkheid creëren om een nieuwe loods te bouwen op hun bedrijfsperceel aan de Waardhuizenstraat 3 in Beuningen. 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-/bouwvlak 'Bedrijf' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De loods is echter groter (500 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 dit plan.

### 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 ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Aan de voorwaarden uit het principebesluit is voldaan.

*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.

Nu er op het eerste gezicht geen belemmeringen zijn vanuit deze overlegpartners kan de procedure verder in gang worden gezet door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

*2. Het ter inzage leggen van een voorontwerp versie is overbodig*

Initiatiefnemer heeft de omwonende op de hoogte gebracht van de plannen en hen uitgenodigd om te reageren op de plannen. Een verslag hiervan is opgenomen in Hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Aangezien de omwonende op de hoogte zijn en al gelegenheid hebben gehad om te reageren op het plan, kan de formele procedure gestart worden met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

**Kanttelingen**

n.v.t.

**Financiën**

In een anterieure overeenkomst worden naast afspraken over de landschappelijke inpassing, ook afspraken gemaakt over verhaal van de plankosten en verhaal van eventuele planschade. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

**Tijdspad**

Na besluitvorming zal het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd worden. Na deze periode zal het bestemmingsplan voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

**Duurzaamheid**

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

**Communicatie**

Bekendmaking van de ter inzage legging van dit ontwerpbestemmingsplan wordt geplaatst in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl.

**Evaluatie**

n.v.t.

**Bijlagen**

1. Principebesluit (BW18.00510)
2. Toelichting en regels OBP Waardhuizenstraat 3 Beuningen (at20002194)
3. Bijlage toelichting – 1 Stikstof onderzoek (at20002195)
4. Bijlage toelichting – 2 Verkennend archeologisch onderzoek (at20002196)
5. Bijlage regels – 1 Bedrijventabel buitenopslag (at20002197)
6. Bijlage regels – 2 Staat van bedrijfsactiviteiten (at20002198)
7. Bijlage regels – 3 Landschappelijke inpassing (at20002199)
8. Verbeelding OBP Waardhuizenstraat 3 Beuningen (at20002200)

Besluit d.d. 08/12/2020

Akkoord