

Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied, Waaldijk 9, Andelst

Ons kenmerk: 12rv000090

Programma(speerpunt): n.v.t.

Nummer: 9

Elst, 21 augustus 2012

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 20 maart 2012 ontvingen wij een formeel verzoek om herziening van het bestemmingsplan van Ir. F.A. Borsten van Virtus Architecten en ingenieurs BV namens J.M.C. Thoonen, voor het perceel Waaldijk 9 te Andelst. De initiatiefnemer wil de functie van het pand wijzigen. De huidige functie / bestemming is wonen. De initiatiefnemer wil binnen de bestaande bebouwing zijn bedrijf vestigen ten behoeve van het vervaardigen van kleding met bijbehorende ondersteunende functies. De bestemming wonen komt daarmee te vervallen.

Het verzoek is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Door middel van een partiële herziening kan de woonbestemming worden omgezet naar een bedrijfsbestemming. Op 27 maart 2012 besloten wij de bestemmingsplanprocedure op te starten.

Gezien de geringe impact van het plan op de omgeving en de geringe omvang van het plan zelf, besloten wij op 5 juni 2012 de inspraak over te slaan en het ontwerpbestemmingsplan direct voor zienswijzen terinzage te leggen. Het bestemmingsplan heeft vervolgens 6 weken ter inzage gelegen.

2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan en een rapport zienswijzen is een bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verkrijgen van een planologisch regiem voor het mogelijk maken van een bedrijf ten behoeve van het vervaardigen van kleding met bijbehorende ondersteunende functies in de bestaande bebouwing op het perceel aan de Waaldijk 9, Andelst.

4. Argumenten en alternatieven

Verzoek

De initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing aan de Waaldijk 9 te Andelst gebruiken voor de vestiging van zijn bedrijf ten behoeve van het vervaardigen van kleding met bijbehorende ondersteunende functies. Omdat de 'gevoelige' woonbestemming daarmee komt te vervallen en een minder 'gevoelige' (bedrijfs)bestemming mogelijk wordt gemaakt en het verzoek niet zal leiden tot een toename van bebouwing zijn er geen onderzoeken noodzakelijk voor de onderbouwing van het bestemmingsplan. Omdat het verzoek een functieverandering betreft is het verzoek getoetst aan de beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het Buitengebied Overbetuwe 2008' (verder beleidsregel Functieverandering).

Beleid

Op basis van de beleidsregel Functieverandering kan de huidige woonbestemming worden omgezet in een bedrijfsbestemming middels een herziening van het bestemmingsplan. Voorwaarden om mee te werken aan een verzoek om functieverandering is sloop van minimaal 50% van de aanwezige bebouwing. Ook moet de functieverandering een ruimtelijke verbetering zijn. Gelet op de minimale aanwezige oppervlakte aan bijgebouwen (circa 150 m²) zal sloop niet zorgen voor een ruimtelijke verbetering. Daarom is gekeken naar andere vormen van verevening. Ten eerste zal door het verzoek het karakteristieke pand behouden blijven. Verder wordt behalve het pand ook het overige perceel landschappelijk ingepast. Het inrichtingsplan is getoetst aan de gestelde kaders van het Landschapsonwikkelingsplan en akkoord bevonden. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waardoor de inrichting van het terrein privaatrechtelijk is vast komen te liggen.

Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juni t/m 1 augustus (6 weken) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Tijdens de zienswijzenperiode is het bestemmingsplan getoetst door de plantoetsers. Naar aanleiding van deze toets zijn enkele onduidelijkheden aangepast in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

Voor verdere argumentatie wordt verwezen naar het bijgevoegde Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het vaststellingsbesluit publiceren wij in De Betuwe en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

6. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt gepubliceerd in De Betuwe en de Staatscourant.

7. Kosten, baten en dekking

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de planologische procedure zijn door middel van leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

Th.M.M. Hoex

E. Tuijnman

8. Relevante stukken

1. Rapport Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
2. Gewijzigd bestemmingsplan Buitengebied, Waaldijk 9, Andelst;

Portefeuillehouder: F.M.J. van Rooijen

Team Beleidsrealisatie voor technische vragen: D. Ploum, tel.: (0481) 362300, email:

d.ploum@overbetuwe.nl.

