



Besluitformulier – Voorstel

Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienummer : 2010/21909	Paraaf hoofd : <i>[Handwritten signature]</i>
Datum : 13 augustus 2010	Paraaf directeur : <i>[Handwritten signature]</i>
Opgesteld door : G.J. Faken-Oudekerk	Medeparaaf FIN: Nee

Onderwerp:
Vaststellen "Eerste wijziging bestemmingsplan Aarlanderveen".

Voorstel:

- Vaststellen van het ontwerp van de "Eerste wijziging bestemmingsplan Aarlanderveen";
- Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het ontwerp wijzigingsplan zes weken terinzage leggen;
- Als geen zienswijzen worden ingediend, het wijzigingsplan vaststellen.

Publiekssamenvatting:
Op 26 februari 2010 is een verzoek om bouwvergunning (1e fase) ingediend, voor het verbouwen van een meubelmakerij tot drie 3-kamerappartementen op het perceel Aarlanderveenseweg 3 te Aarlanderveen. Het bestemmingsplan Aarlanderveen 2009 geeft voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid. Op het perceel rust op dit moment een bedrijvenbestemming. Op grond van de voorschriften biedt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de gronden met de bestemming 'Bedrijven' te wijzigen in 'Woondoeleinden'. Het college heeft besloten om aan het verzoek om bouwvergunning medewerking te verlenen door het ontwerp van de "Eerste wijziging bestemmingsplan Aarlanderveen" vast te stellen.

Informeren betrokkene(n): Ja (vóór publicatie)	Vertrouwelijkheid besluit: Niet openbaar
Communicatieadvies: Ja	Vertrouwelijke bijlage: Nee
Behandeling door OR/GO: Nee	Ambtelijke toelichting: Nee

Voorgestelde wijze van afdoening	Portefeuille	: Ruimtelijke ordening					
	Beslissingsbevoegdheid	: B&W					
	Wijze van afdoening	: Door b&w: door parafering					
	Raadsbehandeling	: Via informatiemap					

Portefeuillehouder	door port.h: conform voorstel	<i>[Handwritten signature]</i>	Gemeente- secretaris	Naar bestuur BO: <i>[Handwritten signature]</i>
	door b en w: circulatie			
	door b en w: vergadering			

Circulatie b en w		Burg.	Weth.	Weth.	Weth.	Weth.	Weth.
	Conform voorstel						
	Bespreken						

Besluit	- portefeuillehouder d.d.	
	- b en w: - circulatie d.d.	
	- vergadering, besluitenlijst d.d. , punt	
	- omschrijving besluit: 24 AUG 2010 Conform	
- akkoord portefeuillehouder met de wijzigingen op grond van besluit b en w:		



Besluit

Ruimtelijke Ontwikkeling

Registratienummer : 2010/22743	Opgesteld door : G.J. Faken-Oudekerk
Datum : 13 augustus 2010	
Onderwerp: Vaststellen "Eerste wijziging bestemmingsplan Aarlanderveen".	

Besluit

- Het ontwerp van de "Eerste wijziging bestemmingsplan Aarlanderveen" vast te stellen;
- Op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht het ontwerp wijzigingsplan zes weken terinzage te leggen;
- Als er geen zienswijzen worden ingediend, het wijzigingsplan vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Op 26 februari 2010 is een verzoek om bouwvergunning (1e fase) ingediend, voor het verbouwen van een meubelmakerij tot drie 3-kamerappartementen op het perceel Aarlanderveenseweg 3 te Aarlanderveen. Het bestemmingsplan Aarlanderveen 2009 geeft voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid. Op het perceel rust op dit moment een bedrijvenbestemming. Op grond van de voorschriften biedt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de gronden met de bestemming 'Bedrijven' te wijzigen in 'Woondoeleinden'. Het college heeft besloten om aan het verzoek om bouwvergunning medewerking te verlenen door het ontwerp van de "Eerste wijziging bestemmingsplan Aarlanderveen" vast te stellen.

Kerngegevens

Inleiding

Op 26 oktober 2009 is het bestemmingsplan 'Aarlanderveen' in werking getreden. Op grond van de voorschriften biedt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om het perceel Aarlanderveenseweg 3 met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden', zo mag onder andere, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, het aantal woningen in het bestaande fabrieksgebouw maximaal 3 bedragen.

Op 26 februari 2010 is een verzoek om bouwvergunning (1e fase) ingediend, voor het verbouwen van een meubelmakerij tot drie 3-kamerappartementen op het perceel Aarlanderveenseweg 3 te Aarlanderveen. Aangezien deze plannen niet passen binnen het bestemmingsplan 'Aarlanderveen' maar wel binnen de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, dient dit wijzigingsplan voor dit specifieke perceel te worden opgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Aanvrager wil 3 wooneenheden realiseren binnen zijn huidige bedrijfsruimte aan de Aarlanderveenseweg 3. Het betreft een eenvoudig maar karakteristiek fabriekspand. De fabrieksactiviteiten (meubelmakerij) is qua functie reeds eerder verplaatst. De wens is nu het bestaande pand met een bijzonder en tamelijk zeldzaam betonnen schaaldak te renoveren tot 3 wooneenheden voor starters. Hierdoor blijft het fabriekspand behouden, en daarmee

ook het industriële verleden van dit stukje Aarlanderveen. Het is een eenvoudige en doeltreffende manier van hergebruik van industrieel erfgoed.

Kader

Wijzigingsplan

Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat het plan kan worden gewijzigd binnen bij het plan te bepalen grenzen. Bij het besluit omtrent goedkeuring van het wijzigingsplan dient het college te toetsen of aan de bij het bestemmingsplan gegeven wijzigingsvoorwaarden is voldaan. Ingevolge artikel 10:27 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) rust daarnaast op het college de taak te onderzoeken of het plan binnen de bij het bestemmingsplan bepaalde grenzen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft het college erop toe te zien dat het plan en de totstandkoming daarvan niet in strijd zijn met het recht.

Op grond van artikel 3.9a lid 1 Wro is artikel 3.4 Awb van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 Awb, tevens langs elektronische weg geschiedt.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12, eerste lid en derde lid, Wro stelt de gemeenteraad of het college een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (het Besluit ruimtelijke ordening, hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.2.1 Bro worden bouwplannen aangewezen waarvoor een exploitatieplan vastgesteld dient te worden. Het gaat hier om bouwplannen voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Het plan ziet op herinrichting van een voormalige meubelmakerij. In het pand worden drie 3-kamerappartementen, bedoeld voor starters, ingericht. Het bestaande gebouw blijft grotendeels gehandhaafd. Het totale oppervlakte aan bebouwing neemt niet toe. Het gaat hier dus niet om de bouw van één of meer woningen maar een verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor Bedrijfsdoeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden (sub d). Er worden echter geen tien woningen gerealiseerd, maar drie appartementen. De conclusie is dat het plan niet onder één van de aangewezen bouwplannen valt, waarvoor een exploitatieplan opgesteld dient te worden.

Overig kader

- Bestemmingsplan 'Aarlanderveen';
- Wet ruimtelijke ordening;
- Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Regionaal, provinciaal en nationaal beleid (o.a. Provinciale Structuurvisie);
- Milieuwetgeving (o.a. Wm, BEVI etc.).

Argumenten

Op grond van de voorschriften biedt het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om het perceel Aarlanderveenseweg 3 met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 5, vijfde lid, aanhef, onder b, en verder onder e t/m l, van de planvoorschriften).

- Het aantal woningen in het bestaande fabrieksgebouw mag maximaal 3 bedragen.
- De bestaande goot- en bouwhoogte zoals op de plankaart aangegeven mogen niet worden verhoogd. Het bouwplan heeft een goothoogte van ongeveer 3,8 meter en een bouwhoogte van 5 meter. Op de plankaart staat geen bouwhoogte aangegeven. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen.
- Er mag geen onevenredig afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven.
- De stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt.
- De geluidsbelasting op de gevels van de woningen mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde dan wel de hogere verleende grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.
- Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie.
- Er zijn geen overige milieuhygiënische belemmeringen.

Het bouwplan voldoet aan deze eisen. Omdat het een interne verbouwing betreft worden de gebruiksmogelijkheden van belendende erven niet geschaad. Dat geldt eveneens voor de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. De Milieudienst West-Holland heeft een positief advies uitgebracht. Daarom is er voor gekozen om een wijzigingsprocedure op te starten voor dit specifieke perceel. Tevens wordt nog opgemerkt dat initiatiefnemer een overeenkomst tot het vestigen van een erfdienstbaarheid inzake het verbod tot het hebben van uitzicht, de overschrijding van het huidige geluidsniveau en het hebben van een verblijfsruimte heeft gesloten met de eigenaars van het perceel Dorpsstraat 117, Dorpsstraat 121 en Aarlanderveenseweg 1.

Participatie

Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag om bouwvergunning is vooroverleg gepleegd met initiatiefnemer.

Financiële consequenties

Het plan betreft een particulier initiatief dat geheel bekostigd wordt door initiatiefnemer. Eventuele planschade die voortvloeit uit dit plan is afgewikkeld op de initiatiefnemer middels een planschadeovereenkomst. Het plan is financieel- economisch uitvoerbaar.

Locatiegegevens

Het plangebied betreft louter het perceel Aarlanderveenseweg 3 (kadastraal bekend gemeente Aarlanderveen, sectie A nummer 3487 en 3488). Aarlanderveenseweg 3 is gelegen binnen de bebouwde kom van Aarlanderveen.