

AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR
		Datum : 30-6-2014
Afdeling	: Beleid en Bedrijfsvoering	Casenr. : BWZ14.0221
Adviseur	: R. Grob RG/594	Doc.nr. : BW14.0329
Medeadviseur(s)	: Geen	
Portefeuillehouder(s)	: E.M. van Ooijen	
Portefeuille(s)	: Ruimtelijke ordening	
Burgerparticipatie	: Niet van toepassing	
Onderwerp	: Wijziging agrarische bestemming in woonbestemming voor perceel Baankstraat 3b	
VOORSTEL/ADVIES		
Besluiten om: 1. In te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan "Baankstraat 3b" en dit plan voor zienswijzen ter inzage te leggen; 2. Indien tijdens de inzage termijn geen zienswijzen zijn ingediend, het wijzigingsplan "Baankstraat 3b" definitief vast te stellen.		
COLLEGEBSLUIT		
Datum	Besluit	Vervolgprocedure
08/07/2014	conform advies  Loco	Raad: t.k.n. OR:

Inleiding

Op het perceel aan de Baankstraat 3b te Brummen, kadastraal bekend als gemeente Brummen, sectie O, nummer 291, werd voorheen een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn een aantal jaren geleden beëindigd en de omliggende akkerbouwgronden zijn verkocht. Het perceel kan in de toekomst niet meer worden aangewend ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Nu is verzocht om de bestemming te wijzigen zodat de huidige agrarische dienstwoning kan worden gebruikt als burgerwoning. Het geldende bestemmingsplan geeft het college de mogelijkheid om aan het verzoek tegemoet te komen en de bestemming te wijzigen. De bestemming wijzigt dan van "Agrarisch met bouwblok" naar "Wonen".

Argumenten

1.1 Het toestaan van een burgerwoning leidt tot landschappelijke kwaliteitswinst

Het huidige bouwblok wordt bij de nieuwe bestemming aanzienlijk verkleind. Hierdoor wordt de bebouwing veel meer geconcentreerd, waarmee mogelijke 'versnippering' van bebouwing wordt tegengestaan. Dat leidt tot een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De wijziging van agrarisch naar wonen brengt geen directe sloopverplichtingen met zich mee, maar zal uiteindelijk wel tot een reductie van versterking in het buitengebied

leiden. Dit omdat de planregels behorende bij de bestemming 'Wonen' bepalen dat bij vervanging van bijgebouwen slechts 70% van het bestaande oppervlakte van de te vervangen bijgebouwen, mag worden teruggebouwd zolang het oppervlakte van de bestaande bijgebouwen meer dan de toegestane norm van 75 m² is.

1.2 Het college heeft de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen

Op grond van artikel 25 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" heeft uw college de bevoegdheid om de bestemming van de kavel te wijzigen.

1.3 Het bestemmingsplan biedt beleidsmatig de mogelijkheid om agrarische bestemmingen om te zetten naar wonen

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" is al rekening gehouden met het feit dat in de toekomst agrarische bedrijven in Brummen in aantal zullen afnemen. Om flexibel op dit soort trends te kunnen inspelen is in het bestemmingsplan een beleidslijn opgenomen die het mogelijk maakt agrarische bestemmingen te wijzigen naar "Wonen" in het geval een agrarisch bedrijf stopt.

1.4 Er worden geen woningen toegevoegd

Het verzoek is niets meer dan het omzetten van een reeds aanwezige agrarische dienstwoning naar een burgerwoning. Er wordt dus qua aantallen geen woning toegevoegd, waardoor er volkshuisvestelijk geen belemmering is.

2.1 Vaststelling is een bevoegdheid van B&W

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw college het bestuursorgaan dat bevoegd is om een wijzigingsplan vast te stellen..

Communicatie

Als u besluit het ontwerp van het wijzigingsplan in procedure te brengen dan zal uw besluit worden gepubliceerd in de Regiobode, sectie GemeenteThuis, op de gemeentelijke website en via de landelijke voorzieningen website (www.ruimtelijkeplannen.nl).

In de publicatie wordt, op grond van artikel 3.8 van de Wro, aangegeven dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage ligt en gedurende welke periode. En ook dat een ieder binnen de inzagetermijn een schriftelijke of mondelinge zienswijze bij uw college kan indienen.

Financiële toelichting

Het betreft een particulier initiatief. De gemeente loopt geen financieel risico. De te maken kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan inclusief het uitvoeren van de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager. Daarnaast worden op grond van de gemeentelijke Legesverordening bij de aanvrager leges in rekening gebracht. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Mogelijke planschade komt daarmee voor rekening van de aanvrager.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

Stukken ter vaststelling

1. Ontwerpwijzigingsplan "Baankstraat 3b" (14.006038)

Bijlage(n) ter informatie

1. Verzoek (14.002187)