

Besluit van burgemeester en wethouders van Brummen

Onderwerp:	Vaststellen wijzigingsplan Hoevesteeg 3 te Tonden
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder:	P. Inberg
Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Embargo tot en met:	
Proces:	Fysieke leefomgeving
Kenmerk:	Z034598/D345262
Burgerparticipatie:	Informeren
Raadsprocedure:	Niet van toepassing
Besluit:	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Besloten op:	B&W d.d. 05 jan 2021

Voorstel / Advies

Besluiten om:

1. Het wijzigingsplan "Hoevesteeg 3" te Tonden, met identificatienummer "NL.IMRO.0213.BPBG700061-va01" ongewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor publicatie en terinzagelegging.

Besluit

Besluiten om:

1. Het wijzigingsplan "Hoevesteeg 3" te Tonden, met identificatienummer "NL.IMRO.0213.BPBG700061-va01" ongewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor publicatie en terinzagelegging.

Inleiding

Op de locatie Hoevesteeg 3 wordt momenteel nog een kleinschalig melkvee- en akkerbouwbedrijf geëxploiteerd. Als nevenactiviteit worden hoveniersactiviteiten uitgevoerd. Het melkveebedrijf is de afgelopen jaren afgebouwd en wordt in de nabije toekomst geheel beëindigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om de hoveniersactiviteiten als hoofdactiviteit voort te zetten. Hiervoor is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.

Op 4 september 2018 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan de functieverandering van het agrarische perceel Hoevesteeg 3 in Tonden. Hierbij wordt op basis van het functieveranderingsbeleid de agrarische bestemming omgezet in een bedrijfsbestemming, waarbij een kleinschalig hoveniersbedrijf kan worden uitgeoefend.

Op 20 oktober 2020 is door uw college besloten in te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan en is deze vrijgegeven voor terinzagelegging en publicatie. Tijdens de terinzagelegging is het voor een ieder mogelijk een zienswijze tegen de beoogde wijziging in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Uw college kan nu besluiten over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Beoogd effect

Het planologisch faciliteren van het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming 'Bedrijf - niet agrarisch' (hoveniersbedrijf) op de locatie Hoevesteeg 3 in Tonden.



Argumenten

1.1 De functie hoveniersbedrijf is passend in het buitengebied.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Brummen (2008) wordt een hoveniersbedrijf aangemerkt als "semi-agrarisch bedrijf" en gezien als passende functie voor zowel nevenactiviteiten of als zelfstandige functie c.q. vervolgfunctie bij een stoppend agrarisch bedrijf.

1.2 Het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (functieverandering)

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Brummen (2008) is functieverandering van voormalige agrarische locaties in het buitengebied onder voorwaarden toegestaan. Deze mogelijkheid en de voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid in artikel 25 van de planregels. Bij vaststelling van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad de bevoegdheid voor functieverandering hiermee bij het college gelegd, binnen de gestelde randvoorwaarden. Aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan. Zo is de vervolgfunctie met 440m² kleiner dan de toegestane 500m² en wordt rekening gehouden met bedrijven en woningen in de omgeving.

1.3 Het opgestelde wijzigingsplan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en dit initiatief past binnen de wettelijke, provinciale en gemeentelijke kaders. Omdat sprake is van een gedeeltelijke verontreiniging van de bodem op het perceel is een saneringsaanpak opgesteld, waarbij geen gevoelige functies boven deze locatie zijn voorzien. Daarnaast wordt het verontreinigde deel afgedekt. De provincie heeft als bevoegd gezag voor deze bodemverontreiniging ingestemd met de saneringsaanpak door toestemming te verlenen.

1.4 De landschappelijke kwaliteiten van het erf worden versterkt

Er is een inrichtingsplan opgesteld door Stichting landschapsbeheer Gelderland, waarmee het bestaande erf in zijn landschappelijke context wordt versterkt door onder meer singels, hagen en een fruitboomgaard. De bestaande grote bomen en groen op het terrein blijven in het plan behouden. De uitvoering van het inrichtingsplan is verzekerd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

1.5 Er zijn bestaande rechten voor een dubbele bedrijfswoning

Ter plaatse is sprake van een dubbel bewoonde bedrijfswoning (nummer 3 en 3a). Uit dossieronderzoek is gebleken dat in het verleden vergunning is verleend voor het veranderen van de indeling en uitbreiding van de woning. Hierbij is feitelijk een dubbele woning vergund, ieder met eigen keuken en sanitaire voorzieningen, ingang en dergelijke, zodat sprake is van bestaande rechten op basis van een verleende vergunning. Omdat beide woningen reeds als zodanig met de woonfunctie zijn opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) worden hiermee geen woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. In het wijzigingsplan wordt de dubbel bewoonde bedrijfswoning als zodanig bestemd, waarbij sprake moet blijven van 'aaneengesloten bebouwing'. Het wijzigingsplan borgt daarmee de bestaande structuur en het behoud van de oude boerderij, omdat het realiseren van vrijstaande bedrijfswoningen niet mogelijk is.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken, van 23 oktober 2020 tot en met 3 december 2020, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

Informerend. Het ontwerp wijzigingsplan heeft op de gebruikelijke wijze voor zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen door eenieder.

Advies adviesorganen

Omgevingsdienst Veluwe IJssel heeft een advies gegeven ten aanzien van de aspecten bodem en stikstof. De resultaten zijn verwerkt en opgenomen in het wijzigingsplan en in de bij het wijzigingsplan behorende onderzoeken.

Daarnaast is het ontwerp wijzigingsplan voorgelegd aan het waterschap Vallei en Veluwe. Het voorliggende plan raakt geen essentiële waterbelangen. Het waterschap heeft dan ook een positief wateradvies op het voorliggende plan afgegeven.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben een besluit tot vaststelling ernst en spoedeisendheid genomen op grond van de Wet bodembescherming. Ook hebben zij ingestemd met de aanpak van de deelsanering. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan de sanering niet met spoed hoeft te worden uitgevoerd. Op de locatie wordt grond deels ontgraven en wordt de verontreiniging afgedekt.

Communicatie

Nadat uw college het wijzigingsplan heeft vastgesteld, wordt deze bekendgemaakt via een publicatie in Staatscourant en Gemeenteblad. Ook dan wordt er weer kort melding van gemaakt via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen, waaronder GemeenteThuis. De initiatiefnemer wordt van het collegebesluit op de hoogte gebracht. Na positieve besluitvorming zal het wijzigingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd worden.

Financiële toelichting

Op grond van de gemeentelijke legesverordening en tarieventabel worden de voor deze procedure geldende kosten bij de

initiatiefnemer in rekening gebracht. Daarnaast is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten inzake het kostenverhaal. Eventuele planschadekosten zijn zeker gesteld in een planschadeovereenkomst.

Juridische grondslag

Algemene wet bestuursrecht (Awb)
Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

Uitvoering

Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon er een zienswijze worden ingediend. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling door uw college ligt het bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage. Gedurende die zes weken is het mogelijk beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Stukken ter vaststelling

- Ontwerpwijzigingsplan Hoevesteeg 3 Toelichting met als kenmerk D340666
- Ontwerpwijzigingsplan Hoevesteeg 3 Toelichting bijlagen met als kenmerk D340667
- Ontwerpwijzigingsplan Hoevesteeg 3 Regels met als kenmerk D340664
- Ontwerpwijzigingsplan Hoevesteeg 3 Verbeelding met als kenmerk D340665

Bijlage(n) ter informatie