

Besluit van burgemeester en wethouders van Brummen

Onderwerp:	Vast te stellen Wijzigingsplan Heemstedeweg 2 Eerbeek
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder:	E.M. van Ooijen
Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Embargo tot en met:	
Proces:	Fysieke leefomgeving
Kenmerk:	Z034956/D314889
Burgerparticipatie:	Informeren
Raadsprocedure:	Niet van toepassing
Besluit:	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Besloten in de vergadering van:	B&W d.d. 07 okt 2019

Voorstel / Advies

Besluiten om:

1. Het voorliggende wijzigingsplan "Heemstedeweg 2, Eerbeek" met als identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBG700065-on01 vast te stellen en ter inzage te leggen gedurende een termijn van 6 weken.

Besluit

Besluiten om:

1. Het voorliggende wijzigingsplan "Heemstedeweg 2, Eerbeek" met als identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBG700065-on01 vast te stellen en ter inzage te leggen gedurende een termijn van 6 weken.

Inleiding

De initiatiefnemer (tevens eigenaar van het object aan Heemstedeweg 2 te Eerbeek) heeft het voornemen om de voormalige agrarische bedrijfswoning te gaan gebruiken als burgerwoning. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn hier al beëindigd. In toelichting bij het wijzigingsplan dat voor dit initiatief is opgesteld, is uitgelegd dat wordt voldaan aan de voorwaarden die het geldende bestemmingsplan kent om deze wijziging uit te voeren. Dit is in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" geregeld via een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kunt u als college, indien voldaan wordt aan vooraf bepaalde voorwaarden, over de functiewijziging een besluit nemen.

Ontwerpwijzigingsplan vastgesteld en overeenkomsten gesloten

Het ontwerpwijzigingsplan dat voor deze ontwikkeling werd opgesteld heeft reeds voor 6 weken ter inzage gelegen. Het besluit waarmee dit ontwerpwijzigingsplan werd vrijgegeven is bijgevoegd en heeft kenmerk D305846. Dit heeft geen zienswijzen opgeleverd. Inmiddels is met de initiatiefnemer ook een anterieure overeenkomst (kenmerk D313386) en een planschadeovereenkomst (kenmerk D313385) gesloten. Beide zijn als bijlage toegevoegd.

Beoogd effect

Dit voorstel heeft tot doel om de agrarische bestemming van het object aan de Heemstedeweg 2 te Eerbeek te wijzigen naar wonen. Daarbij is van belang dat de hiervoor in het geldende bestemmingsplan opgenomen voorwaarden op goede wijze worden ingevuld.



Argumenten

1.1) Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die het geldende bestemmingsplan kent voor een functiewijziging van agrarisch naar wonen.

Er zijn vier voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" waaraan moet worden voldaan om de functie te kunnen wijzigen van agrarisch naar wonen. Kortgezegd komen deze voorwaarden op het volgende neer.

- Het wonen moet in de bestaande dienstwoning plaatsvinden.
- Het agrarisch bouwperceel moet worden omgezet naar "Wonen".
- Alleen de gronden direct rondom de bedrijfswoning mogen voor wonen gebruikt worden.
- En ten slotte mogen omliggende woningen en bedrijven niet worden geschaad in hun ontwikkelmogelijkheden.

In de bijgevoegde toelichting bij het wijzigingsplan met kenmerk D305846 is toegelicht op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan. Hiermee is tegemoet gekomen aan de uitgangspunten zoals beschreven in het principebesluit van 18 september 2018 met het kenmerk D285229.

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

De toelichting van het wijzigingsplan laat zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat dit initiatief past binnen de wettelijke, provinciale en gemeentelijke kaders.

1.3) Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor niemand aanleiding gegeven een zienswijze in te dienen.

Nadat het ontwerp wijzigingsplan "Heemstedeweg 2, Eerbeek" gedurende 6 weken ter inzage lag, zijn naar aanleiding daarvan geen zienswijzen ingediend. Er doen zich dus geen omstandigheden voor om voor vaststelling van het bestemmingsplan een nieuwe afweging te maken.

Kanttekeningen

Niet van toepassing

Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft zijn directe omgeving op de hoogte gesteld van zijn plannen.

Advies adviesorganen

Op advies van de Omgevingsdienst Veluwe IJssel (verder: de OVIJ) is een bodemonderzoek opgevraagd. Dat onderzoek is in opdracht van initiatiefnemer uitgevoerd en ter beoordeling voorgelegd aan de OVIJ. Met het advies dat daarop volgde is rekening gehouden in het ontwerp wijzigingsplan. Het advies is tevens als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan meegenomen.

Communicatie

Na positieve besluitvorming zal het wijzigingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd worden waarbij de mogelijkheid bestaat om beroep in te stellen. Zoals aangegeven zijn er naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijzen ingediend. De initiatiefnemer wordt gedurende de procedure op de hoogte gebracht en gehouden.

Financiële toelichting

Op grond van de gemeentelijke legesverordening en tarieventabel worden de voor deze procedure geldende kosten bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Inmiddels is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Op deze manier worden de kosten en risico's van deze procedure bij hem gelegd.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing

Uitvoering

Na besluitvorming zal het vastgestelde wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Initiatiefnemer wordt op de hoogte gehouden van het besluit en de lopende procedure. Eventueel kan er beroep worden ingesteld. Als na het verstrijken van de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is sprake van een onherroepelijk plan.

Stukken ter vaststelling

- Toelichting Wijzigingsplan Heemstedeweg 2 Eerbeek (D305846)
- Bijlage 1 Toelichting - Bodemonderzoek Heemstedeweg 2 Eerbeek (D305841)
- Bijlage 2 Toelichting - Bodemadvies OVIJ Heemstedeweg 2 Eerbeek (D305842)
- Bijlage 3 Toelichting - Digitale Watertoets Heemstedeweg 2 Eerbeek (D305843)
- Verbeelding Wijzigingsplan Heemstedeweg 2 Eerbeek (D305844)
- Regels Wijzigingsplan Heemstedeweg 2 Eerbeek (D305845)

Bijlage(n) ter informatie

- Principebesluit Heemstedeweg 2, Eerbeek (D285229)
- Besluit ontwerpwijzigingsplan Heemstedeweg 2, Eerbeek (D305846)
- Getekende anterieure overeenkomst Heemstedeweg 2, Eerbeek (D313386) VERTROUWELIJK
- Getekende planschadeovereenkomst Heemstedeweg 2, Eerbeek (D313385) VERTROUWELIJK