

Besluit van burgemeester en wethouders van Brummen

Onderwerp:	Ongewijzigd vaststellen wijzigingsplan Buitengebied, Baankstraat 5B
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder:	P. Inberg
Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Embargo tot en met:	
Proces:	Fysieke leefomgeving
Kenmerk:	Z050781/D339082
Burgerparticipatie:	Informeren
Raadsprocedure:	Niet van toepassing
Besluit:	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Besloten op:	B&W d.d. 17 nov 2020

Voorstel / Advies

Te besluiten om het wijzigingsplan voor de locatie Baankstraat 5B te Brummen met het IMRO-nummer NL.IMRO.0213.BPBG700072-va01 ongewijzigd vast te stellen.

Besluit

Te besluiten om het wijzigingsplan voor de locatie Baankstraat 5B te Brummen met het IMRO-nummer NL. IMRO. 0213.BPBG700072-va01 ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De Baankstraat 5B is een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel ligt nog een agrarische bestemming met bouwperceel. De eigenaren hebben gevraagd om deze om te zetten naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Het gebruik als woning is passend op deze locatie omdat er geen (agrarische) bedrijven worden gehinderd met deze ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Het onbebouwde deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming zonder bouwperceel. Dat wordt met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt.

Op 30 juni 2020 heeft u besloten het ontwerp wijzigingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 31 juli tot en met 10 september ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het wijzigingsplan.

Beoogd effect

Het omzetten van de agrarische bestemming (met bouwperceel) naar een woonbestemming en agrarische bestemming (zonder bouwperceel).

Argumenten

1.1. Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied.

In artikel 25 zijn de voorwaarden voor de wijziging naar een woonbestemming opgenomen. Deze luiden als volgt:

- Het wonen vindt uitsluitend plaats in de bestaande dienstwoning of in het gebouw waarin de dienstwoning is

- gelegen;
- Bij wijziging wordt het agrarisch bouwperceel of de bestemming "Bedrijf" van de plankaart verwijderd en omgezet in de bestemming "Wonen";
 - Uitsluitend de al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte ervan, dat direct is gelegen bij de woning en dat in feitelijke opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning, maken deel uit van het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van de functie "wonen";
 - Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van de in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.

De omzetting van de bestemming voldoet aan de voorwaarden want:

- De huidige bedrijfswoning wordt bewoond als reguliere woning. Met dit wijzigingsplan wordt geen extra woning mogelijk gemaakt;
- Het agrarisch bouwperceel komt te vervallen en wordt gewijzigd in een woonbestemming en een agrarische bestemming waar niet gebouwd mag worden.
- De woning, schuur en erf hieromheen krijgen de bestemming "Wonen". Het overige deel van de onbebouwde gronden is verkocht aan een derde partij en krijgt een agrarische bestemming waar niet gebouwd mag worden (zie ook argument 2.1);
- In de omgeving van het perceel liggen geen (agrarische) bedrijfsbestemmingen die mogelijk beperkt kunnen door deze wijziging van het bestemmingsplan.

1.2. *We hebben afspraken gemaakt over eventuele planschade.*

Het gehele agrarisch bouwperceel is groter dan de eigendommen van de aanvrager. De overige gronden zijn in eigendom van een derde die een ontwikkelaar de mogelijkheid wil bieden hier een zonneweide te realiseren. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid moet ook op het perceel van de derde het bouwperceel komen te vervallen. Omdat de aanvrager eigenaar is van een groot deel van het bouwperceel, maar ook van het hoofdgebouw en de opstallen, kan het overige deel van het bouwperceel niet meer worden gebruikt voor bouwactiviteiten en andere activiteiten ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Dit wordt verhinderd door de dubbelbepaling in het bestemmingsplan.

De eigenaar van het restperceel heeft, na telefonisch contact, de gelegenheid gekregen om per mail zijn opvattingen over de wijziging van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Deze eigenaar heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid en heeft geen zienswijze ingediend.

Door ook de bestemming op het perceel van een derde te wijzigen is er sprake van een risico op directe planschade voor de eigenaar van het overige deel van het bouwperceel. Het eventuele risico op planschade is afgedekt met een planschade overeenkomst.

1.3. *Er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er is ook contact geweest met de eigenaar van het restperceel om de gelegenheid te bieden een zienswijze in te dienen. Deze eigenaar heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.

Kanttekeningen

Geen.

Burgerparticipatie

Informeren. De aangrenzende eigenaar is al op de hoogte van de plannen. Het wijzigingsplan heeft al in ontwerp ter inzage gelegen en gaat nu door voor vaststelling. Zie ook het kopje communicatie.

Advies adviesorganen

Het bodemrapport is voorgelegd aan de OVIJ en geaccordeerd.

Communicatie

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, Gemeentebled en gemeld op de pagina GemeenteThuis. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt voor zes weken ter inzage gelegd en beroep staat open voor degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Financiële toelichting

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan. De legeskosten voor het begeleiden van de procedure zijn voldaan.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening (hoofdstuk 3), Algemene wet bestuursrecht.

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

Uitvoering

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Nadat het wijzigingsplan door het college is vastgesteld wordt het wijzigingsplan weer voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen personen die tijdig een zienswijze hebben ingediend beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit.

Stukken ter vaststelling

-Wijzigingsplan met code NL.IMRO.0213.BPBG700072-va01 (verbeelding, planregels, toelichting en bijlages)

Bijlage(n) ter informatie