

Besluit van burgemeester en wethouders van Brummen

Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Knoevenoordstraat 37
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder:	P. Inberg
Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Embargo tot en met:	
Proces:	Fysieke leefomgeving
Kenmerk:	Z057468/D361243
Burgerparticipatie:	Niet van toepassing
Raadsprocedure:	Niet van toepassing
Besluit:	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Besloten op:	31 augustus 2021

Voorstel / Advies

Besluiten om:

1. Het wijzigingsplan "Knoevenoordstraat 37" met kenmerk NL.IMRO.0213.BPBG700079-on01 vast te stellen.

Besluit

Besluiten om:

1. Het wijzigingsplan "Knoevenoordstraat 37" met kenmerk NL.IMRO.0213.BPBG700079-on01 vast te stellen.

Inleiding

Momenteel heeft het perceel Knoevenoordstraat 37 een agrarische bedrijfsbestemming. Echter het agrarisch bedrijf is inmiddels beëindigd en er wordt enkel op het perceel gewoond. De huidige eigenaar heeft daarom verzocht de bestemming te wijzigen in een reguliere woonbestemming.

Het ontwerp wijzigingsplan Knoevenoordstraat 37 is op 25 mei door u vastgesteld en heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen en het verzoek is nu aan u om het plan ongewijzigd vast te stellen. Het college van B&W is bevoegd om dit wijzigingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch faciliteren van het omzetten van een agrarische bestemming tot een woonbestemming.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan biedt ruimte om de bestemming agrarisch te wijzigen 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 de mogelijkheid opgenomen om agrarische bestemmingen te wijzigen naar "wonen" in het geval een agrarisch bedrijf stopt. Het college van B&W is bevoegd om dit wijzigingsplan vast te stellen.

1.2 Het wijzigen van de bestemming heeft geen belemmerende werking in de omgeving;

Een harde voorwaarde voor het wijzigen van een bestemming naar een woonbestemming is dat de woonbestemming geen belemmering mag zijn voor omliggende bedrijvigheid. In onderhavig wijzigingsplan is daar geen sprake van. Er is sprake van voldoende afstand tussen de woonbestemming en omliggende agrarische bedrijven om aan alle normen te voldoen.

1.3 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.

1.4 Het huidige gebruik van het perceel wordt gelegaliseerd

Sinds de beëindiging van de agrarische activiteiten woont de betrokkene op het perceel in strijd met het bestemmingsplan. Hiernaast is er er geen zicht is op een nieuwe agrarische invulling. De bestemmingsplanwijziging draagt zorg voor een reële invulling.

Kantttekeningen

N.V.T.

Burgerparticipatie

N.V.T.

Advies adviesorganen

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat in de bodem een verontreiniging van ca. 3 m3 aan asbest aanwezig is. Voordat de nieuwe woonfunctie kan worden gerealiseerd dient de bodem te worden gesaneerd. Om de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen moet de initiatiefnemer in zijn exploitatiekosten rekening houden met de saneringskosten. De initiatiefnemer heeft aangetoond dat de kosten niet dusdanig hoog zijn dat dat de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan in het geding komt. Provincie Gelderland is bevoegd gezag voor de overige aspecten rondom het saneren.

Communicatie

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt deze bekendgemaakt via een publicatie in de Staatscourant en het Gemeentebblad. Ook verschijnt er een kort nieuwsbericht in GemeenteThuis.

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 initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Op deze manier kunnen de kosten en eventuele (financiële) risico's van deze procedure bij de initiatiefnemer worden verhaald.

Juridische grondslag

- Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Bestemmingsplan Buitengebied.

Inkoop en aanbesteding

N.V.T.

Uitvoering

Het ontwerp wijzigingsplan zal (op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening) voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, zowel fysiek als digitaal. Tijdens deze inzagetermijn kan een ieder een schriftelijke of een mondelinge beroep indienen.

Stukken ter vaststelling

REG_Knoevenoordstraat 37_Brummen_Ontwerp (D356168)
TOE_Knoevenoordstraat 37_Brummen_Ontwerp (D356170)
WP_V_Brummen_Knoevenoordstraat-37_2021-01-06_A2 (D356167)

Bijlage(n) ter informatie

Bijlage 1_Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek (D352575)

Bijlage 2_Digitale watertoets (D356299)

Ondertekende planschadeovereenkomst (D363606)

Ondertekende anterieure overeenkomst (D363605)