

Besluit van burgemeester en wethouders van Brummen

Onderwerp:	Vaststellen wijzigingsplan "Elzenbosweg 16, Brummen"
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder:	P. Inberg
Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Embargo tot en met:	
Afdeling:	Ruimtelijke ordening
Kenmerk:	Z087492/D418568
Burgerparticipatie:	Informeren
Raadsprocedure:	Niet van toepassing
Besluit:	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Besloten op:	24 oktober 2023

Voorstel / Advies

1. Het wijzigingsplan "Elzenbosweg 16, Brummen" met identificatienummer 'NL.IMRO.0213.BPBG700089-va01' ongewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor terinzagelegging en publicatie;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Besluit

1. Het wijzigingsplan "Elzenbosweg 16, Brummen" met identificatienummer 'NL.IMRO.0213.BPBG700089-va01' ongewijzigd vast te stellen en vrij te geven voor terinzagelegging en publicatie;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding

Per 15 maart 2022 is het perceel aan de Elzenbosweg 16 in Brummen overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Momenteel heeft het perceel een agrarische bedrijfsbestemming. Op het perceel is echter al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer actief. Ook in de toekomst is het niet mogelijk het perceel weer bedrijfsmatig te exploiteren. Dit door de woonbestemming op de percelen direct grenzend aan het voormalige bedrijf en de aard en schaal van het perceel. De nieuwe eigenaar heeft daarom het college van burgemeester en wethouders verzocht de bestemming te wijzigen in een reguliere woonbestemming.

Naar aanleiding van bovenstaande heeft voor betreffende ontwikkeling vanaf vrijdag 21 juli 2023 tot en met donderdag 31 augustus 2023 een ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn géén zienswijzen naar voren gebracht.

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van een omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming waardoor het perceel en de daarop voorkomende bebouwing voor particuliere woondoeleinden gebruikt mogen worden.

Argumenten

1.1 Het wijzigingsplan 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 dat het college de bestemming "Agrarisch met



landschapswaarden" kan wijzigen naar "Wonen". Het wonen vindt uitsluitend plaats in de bestaande dienstwoning of in het gebouw waarin de dienstwoning is gelegen en het agrarisch bouwperceel (bouwvlak) wordt van de verbeelding verwijderd. De al dan niet bebouwde gronden direct gelegen bij de woning en in feitelijk opzicht ingericht voor het gebruik van deze woning, maken deel uit van het nieuwe bestemmingsvlak "Wonen". Het wijzigingsplan voldoet aan bovengenoemde eisen die aan het gebruik van deze wijzigingsbevoegdheid verbonden zijn.

1.2 Het omzetten naar wonen draagt bij aan het tegengaan van de versterking van het buitengebied

De vrijgekomen bebouwing mag op het oorspronkelijke agrarische bedrijfsperceel voor de woonfunctie hergebruikt worden. Conform de opgestelde regels (woonbestemming) is een gezamenlijk oppervlak van 75 m² aan bijgebouwen bij de woning toegestaan. Omdat het bestaande oppervlak aan bijgebouwen meer bedraagt is dit oppervlak maximaal toelaatbaar. Bij vervangende nieuwbouw van bijgebouwen geldt echter de regel dat 70% van het te vervangen oppervlak aan bijgebouwen mag worden teruggebouwd. Deze zogenaamde saneringsregeling dringt de bebouwingshoeveelheid uiteindelijk terug en levert hiermee een bijdrage aan het tegengaan van de versterking omwille van het behoud en de versterking van het open en groene karakter van het buitengebied.

1.3 Het wijzigen van de bestemming heeft geen belemmerende werking voor 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 het voorliggende plan is daar geen sprake van. Het dichtstbij liggende bedrijf is op circa 200 meter afstand gelegen en daar is een andere woning maatgevend voor.

1.4 Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerp wijzigingsplan

Er zijn tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijzen naar voren gebracht. Hierdoor kan aangenomen worden dat er vanuit de omgeving geen weerstand is tegen het plan.

2.1 Het wettelijk verplichte kostenverhaal is geregeld

De Wet ruimtelijke ordening (afdeling 6.4) stelt dat er bij vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, tenzij de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit anderszins verzekerd zijn kan bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie te sluiten. In het voorliggende voorstel is het kostenverhaal anderszins verzekerd door het aangaan van een anterieure overeenkomst (D412269). Met het aangaan van deze overeenkomst worden kosten zoals de leges voor de wijzigingsplanprocedure verhaald op de initiatiefnemer. Door het aangaan van de bijgevoegde planschadeovereenkomst (D412266) kan eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

Informerend. Het wijzigingsplan wordt na vaststelling op de gebruikelijke wijze zes weken ter inzage gelegd.

Advies adviesorganen

De omgevingsdienst Veluwe IJssel (OVIJ) heeft het plan op milieutechnische aspecten beoordeeld. Het ontwerp wijzigingsplan is destijds conform het advies van de OVIJ aangepast/uitgewerkt.

Communicatie

Het collegebesluit wordt bekend gemaakt via de daarvoor gebruikelijke kanalen. Na besluitvorming door het college wordt het wijzigingsplan gepubliceerd. Dit zal bekend gemaakt worden in het Gemeenteblad op www.officiëlebekeendmakingen.nl, op de gemeentelijke website, in GemeenteThuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Uiteraard wordt de initiatiefnemer van het collegebesluit persoonlijk op de hoogte gebracht.

Financiële toelichting

Met de initiatiefnemer is zowel een anterieure overeenkomst als een planschadeovereenkomst gesloten. Het wettelijke verplichte kostenverhaal is daarmee afgedekt. Middels de anterieure overeenkomst worden de procedurekosten (leges) op grond van de gemeentelijke legesverordening en tarientabel verhaald.

Juridische grondslag

- Artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Artikel 160 Gemeentewet

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

Uitvoering

Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is géén enkele zienswijze naar voren gebracht. Het college wordt derhalve geadviseerd om het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het college is daartoe bevoegd. Na vaststelling van het wijzigingsplan door het college ligt het wijzigingsplan wederom zes weken ter inzage. Gedurende deze periode is het mogelijk om tegen het wijzigingsplan beroep in te stellen bij de Raad van State.

Stukken ter vaststelling

- NL.IMRO.0213.BPBG700089-va01 toelichting, regels & bijlagen (DD418586);
- NL.IMRO.0213.BPBG700089-va01 verbeelding (D418589);

Bijlage(n) ter informatie

- collegebesluit ontwerpwijzigingsplan (D411641);
- ondertekende anterieure overeenkomst tweezijdig (D414373);
- ondertekende planschade overeenkomst tweezijdig (D414374)