



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Beleid Bedrijfsvoering Adviseur: Robert Grob Code: RG/594	OPENBAAR
Medeadviseur(s):	Datum : 6 februari 2014 Regnr.: BW14.0036
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening	Portefeuillehouder(s): H. Beelen Paraaf manager: <i>MKL</i> Controlling:
Onderwerp: Herziening bestemmingsplan buitengebied 2008 voor de percelen Smeestraat 21, 23 en 25,	Budgetnummer in afdelingsplan:

Procedure	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status ¹	datum	Burgerparticipatie ²
	<input type="checkbox"/> MT <input type="checkbox"/> Ondernemingsraad <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> Burgemeester <input checked="" type="checkbox"/> B&W t.b. <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad t.k.n.		

Besluiten om:

- 1) In principe medewerking te verlenen aan een aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 voor:
- Smeestraat 21; het huidige woningaantal van 5 te reduceren naar 2 woningen
 - Smeestraat 23; de huidige bedrijfsbestemming incl. dienstwoning, te wijzigen in een woonbestemming
 - Smeestraat 25; de huidige agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming en één woning toe te staan.



BW14.0036

Datum: Paraaf voor akkoord:

COLLEGEBEHANDELING

Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken	
A.J. van Hedel (wnd. burgemeester)			
F.L.J. Bruning			
J.A.C.M. Elbers			
H. Beelen			
Status	<input type="checkbox"/> A-stuk	<input type="checkbox"/> B-stuk	Datum besluit: <i>11 februari 2014</i>

BESLUIT COLLEGE:*Conform advies*

Gemeentesecretaris

¹ t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming² Argumentatie invullen bij kopje Communicatie en burgerparticipatie



Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Adviesnota

Reg.nr.: BW14.0036

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Brummen, 6 februari 2014

Onderwerp: Herziening bestemmingsplan buitengebied 2008 voor de percelen Smeestraat 21, 23 en 25,

Inleiding

Door de eigenaar van de percelen Smeestraat 21, 23 en 25 is een verzoek gedaan tot aanpassing van het bestemmingsplan voor de betreffende percelen. Het verzoek is driedelig:

- De aanvrager verzoekt de bestemming van 5 woningen voor Smeestraat 21 te wijzigen naar 2 woningen;
- De huidige bestemming 'Transportbedrijf' van Smeestraat 23 omzetten in 'Wonen' en de aanwezige dienstwoning omzetten in een burgerwoning;
- Het naastgelegen weiland dat wordt aangeduid als Smeestraat 25 een woonbestemming geven en daar 1 woning toestaan.

De betreffende percelen liggen net buiten de grens van de bebouwde kom Eerbeek en dus in het Buitengebied.

Ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" is tegen de bestemming 'Bedrijf niet agrarisch' voor perceel Smeestraat 23 beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft dat beroep gegrond verklaard en het besluit voor de Smeestraat 23 vernietigd. De overweging hiervoor was dat de Raad van State van mening is dat de gemeente onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de bestemming van perceel Smeestraat 23, een bedrijfsbestemming moest zijn.

Planologisch betekent dit dat momenteel op het perceel Smeestraat 23 de bestemming 'Transportbedrijf', op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 1982", van toepassing is en dit dus niet tijdig is geactualiseerd.

Argumenten

1.1 Het verzoek houdt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst in

Momenteel zijn op het perceel Smeestraat 21 vijf woningen aanwezig en dat aantal is gezien de omvang van het huidige perceel fors te noemen. Door dit terug te brengen naar twee woningen ontstaat er een stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteitswinst, dat wil zeggen een situatie die beter aansluit bij de omgeving, die getypeerd wordt door grote kavels met ruime vrijstaande woningen. In de lijn daarvan vormt het omzetten van de dienstwoning op perceel Smeestraat 23 en het toevoegen van 1 woning op het perceel Smeestraat 25 een mooie en verantwoorde stedenbouwkundige afronding van de aanwezige lintbebouwing.

1.2 Er wordt een niet-agrarische bedrijfsbestemming weggesaneerd

Het onderhavige verzoek biedt ons de gelegenheid om een bedrijfsbestemming in het buitengebied, waar een transportbedrijf is toegestaan, weg te saneren. Op grond van ons beleid (ruimtelijke structuurvisie Ligt op Groen) willen we dergelijke bedrijvigheid concentreren op de aangewezen industrieterreinen. Mede gezien het feit dat er genoeg kant en klare bedrijfskavels voor handen zijn op o.a. de uitbreiding van industrieterrein De Hazenberg, is er geen nut en noodzaak deze bedrijfsbestemming in stand te houden en ruimtelijk zelfs wenselijk deze te saneren.

1.3 Volkshuisvestelijk betreft het een reductie van het aantal woningen

Momenteel is planologisch voor Smeestraat 21 een aanduiding 5W (5 woningen) in het bestemmingsplan opgenomen. Van die 5 woningen zijn er 4 eigendom van de aanvrager. De aanvrager wil deze 4 woningen reduceren tot 1 woning. Smeestraat 23 betreft de omzetting van een dienstwoning naar een burgerwoning en blijft dus qua aantal gelijk. Op Smeestraat 25 voegen we 1 woning toe. Dat maakt dat het totale plan per saldo voorziet in een reductie van 2 woningen.

Communicatie en burgerparticipatie

Uw besluit zal de aanvrager per brief worden meegedeeld. Indien uw besluit positief is zal in de brief worden aangegeven hoe het verdere verloop van de procedure is.

Financiële toelichting

Het betreft een particulier initiatief waarbij de gemeente geen kosten draagt. Er zal een planschadeovereenkomst worden aangegaan. Het overige kostenverhaal (leges, bouw- en woonrijpmaken, etc.) zal worden geborgd in een te sluiten anterieure overeenkomst.

Het plandeel betreffende perceel Smeestraat 23 heeft niet voldaan aan de actualisatieplicht, als genoemd in artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is op grond van artikel 3.1 lid 4 Wro de bevoegdheid vervallen om leges in rekening te brengen voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Echter in onderhavig initiatief betreft het geen diensten die verband houden met het geldende bestemmingsplan, maar een nieuw bestemmingsplan.

Alle kosten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor dit principebesluit worden apart leges in rekening gebracht.

Juridische grondslag

Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening

Uitvoering

Indien uw besluit positief is zal voordat een formele planologische procedure wordt opgestart, met de aanvrager een planschade overeenkomst en een anterieure overeenkomst worden aangegaan.

Naar de huidige bewoners van de woningen op perceel Smeestraat 21 is gecommuniceerd en vastgelegd in de lopende huurcontracten, dat de betreffende woningen op termijn afgebroken zullen worden. De huidige huurcontracten zullen de afgesproken looptijd gewoon uitdienen. Bewoners zijn wel op de hoogte dat na afloop van een lopend huurcontract er geen verlenging meer mogelijk is.

Bijlage(n) ter vaststelling

N.v.t.

Bijlage(n) ter informatie

1. Verzoek principestandpunt (kenmerk 13.009292)