

AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR
		Datum : 15-1-2015
Afdeling	: Beleid en Bedrijfsvoering	Casnr. : BWZ15.0029ZK15.00137
Adviseur	: R. Grob RG/5 94	Doc.nr. : BW15.0051
Medeadviseur(s)	: Geen	
Portefeuillehouder(s)	: E.M. van Ooijen	
Portefeuille(s)	: Ruimtelijke ordening	
Burgerparticipatie	: Niet van toepassing	
Onderwerp	: Principebesluit bestemmingswijziging perceel Lichtenbeltweg 3	
VOORSTEL/ADVIES		
Besluiten om: 1. In principe medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging van het perceel Lichtenbeltweg 3.		
COLLEGEBSLUIT		
Datum	Besluit	Vervolprocedure
27/01/2015	Conform advies drs. E.V. Schmitz secretaris	Raad: t.k.n. OR:

Inleiding

Er is een verzoek binnengekomen om een principestandpunt van het college omtrent een wijziging van de huidige niet-agrarische bedrijfsbestemming van het perceel Lichtenbeltweg 3 naar een woonbestemming. Momenteel zit er een poelier gevestigd, die zijn werkzaamheden heeft gestopt. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en heeft daarbinnen de bestemming Bedrijf-niet agrarisch. De huidige bestemming is dermate strak dat er alleen een vleesverwerkend bedrijf is toegestaan met detailhandel. Het is niet wenselijk een dergelijke functie hier opnieuw toe te laten, omdat we dit soort bedrijven met detailhandel geconcentreerd willen hebben in de kernen en niet in het buitengebied.

Argumenten

1.1 De wijziging naar een woonbestemming leidt tot planologische kwaliteitswinst

Het huidige bouwblok wordt bij de nieuwe bestemming verkleind. Hierdoor wordt de bebouwing veel meer geconcentreerd, waarmee 'versnippering' van bebouwing wordt tegengegaan. Dat leidt tot een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

De wijziging van agrarisch naar wonen brengt geen sloopverplichtingen met zich mee, maar zal uiteindelijk wel tot een reductie van verstening in het buitengebied leiden. Dit omdat de planregels behorende bij de bestemming 'Wonen' bepalen dat bij vervanging van bijgebouwen slechts 70% van het bestaande oppervlakte van de te vervangen bijgebouwen, mag worden teruggebouwd zolang het oppervlakte van de bestaande bijgebouwen meer dan de toegestane norm van 75 m² is.

Daarnaast zal door het verdwijnen van de detailhandel-functie de verkeersaantrekkende werking aanzienlijk afnemen.

1.2 Het college heeft de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen

Op grond van artikel 25 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" heeft uw college de bevoegdheid om de bestemming van de kavel te wijzigen. Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw college het bestuursorgaan dat bevoegd is om een wijzigingsplan vast te stellen.

1.3 Er worden geen woningen toegevoegd

Het verzoek houdt ook in dat de aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgewoning. Er wordt dus qua aantallen geen woning toegevoegd, waardoor er volkshuisvestelijk geen belemmering is.

Communicatie

Uw besluit zal schriftelijk aan de aanvrager kenbaar worden gemaakt.

Financiële toelichting

Het betreft hier een particulier initiatief, waarbij alle kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Indien u positief besluit zal met de aanvrager een planschadeovereenkomst worden gesloten. De te maken kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan inclusief het uitvoeren van de benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager. Daarnaast worden op grond van de gemeentelijke Legesverordening bij de aanvrager leges in rekening gebracht.

Juridische grondslag

Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.

Uitvoering

Indien u positief besluit zal de initiatiefnemer contact opnemen met een stedenbouwkundig adviesbureau, die een ontwerp wijzigingsplan zal gaan opstellen. Dat plan zal worden voorzien van een ruimtelijk onderbouwing en een verbeelding. Dit zal als ontwerp wijzigingsplan wederom aan u worden voorgelegd.

Stukken ter vaststelling

1.

Bijlage(n) ter informatie

1. Verzoek (14.010774)