

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Wijzigingsplan plattelandswoning Woordsestraat 1-3

Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. Vaststellen dat er een zienswijzen is ingediend
2. Het wijzigingsplan 'Woordsestraat 1' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBwoordsestraat1-VA01 en zoals verbeeld op papier
3. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
4. Geen exploitatieplan vast te stellen
5. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Aanleiding

Het perceel Woordsestraat 1-3 heeft in het verleden gediend als gemengde veehouderij en is nu in gebruik als akkerbouwbedrijf. Op het perceel staat een boerderij, die in het verleden is gesplitst in twee bedrijfswoningen. De eigenaar van het perceel heeft de agrarische bedrijfsbebouwing inclusief één van de bedrijfswoningen verkocht. De tweede bedrijfswoning (Woordsestraat 1) wordt afzonderlijk in de verkoop gebracht. Om bewoning door derden –die niet betrokken zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten- mogelijk te maken, dient deze woning te worden aangewezen als plattelandswoning. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee dit mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerpplan heeft van 22 november 2018 t/m 2 januari 2019 ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen ingediend. De zienswijze is van antwoord voorzien in de bijgaande zienswijzenota.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
Oktober 2018	DOC/18/250954 ter inzage legging ontwerpplan

Gewenst resultaat

Wijziging van de bestemming 'bedrijfswoning' voor het pand Woordsestraat 1 in 'plattelandswoning'.

Argumenten

1.1 Het ontwerpplan heeft van 22 november 2018 t/m 2 januari 2019 ter inzage gelegen. Er is een zienswijzen ingediend. De zienswijze is beantwoord in de bijgaande zienswijzenota.

De reclamant heeft samen met de aanvrager een mediationtraject doorlopen. Als uitkomst heeft reclamant bij uw college een principe verzoek ingediend om alle agrarische activiteiten te beëindigen in ruil voor de bouw van een of meer woningen op grond van het gemeentelijk kleinschalige particuliere initiatievenbeleid. Hiermee is het belang van de reclamant tegen de plattelandswoning als nadelig voor het agrarische bedrijf komen te vervallen.

De (aangepaste) aanvraag van reclamant is onlangs ingediend en uit eerste toetsing *lijkt* de aanvraag te voldoen aan de voorwaarden voor medewerking.

2.1. Het plan voldoet aan de voorwaarden van het principebesluit van 26 november 2018

Het plan omvat de volgende onderdelen:

Het wijzigen van de aanduiding en daarmee de bestemming van 'bedrijfswoning' bij het agrarisch bouwblok Woordsestraat 1-3 in de aanduiding en bestemming 'plattelandswoning'

Vaststellen van het wijzigingsplan is een bevoegdheid die uw college toekomt op basis van artikel 5.8.6. van het bestemmingsplan Geconsolideerde versie Buitengebied en Herziening 2014.

2.2. Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geldt voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

2.3. Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening doen geen concrete uitspraken die voor dit plan van belang zijn. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland staan daarmee uitvoering van dit initiatief niet in de weg. Daarnaast heeft de provincie in het kader van het wettelijk vooroverleg zijn goedkeuring gegeven op het plan.

3.1. Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

4.1. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten

De gemeente heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig.

5.1. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. Uw college moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Financiële gevolgen

Geen. De gemeente heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges).

Communicatie

Na de vaststelling publiceren wij het vaststellingsbesluit in De Wegwijs, de Staatscourant en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uitvoering of Vervolgstappen

Tegen het vastgestelde wijzigingsplan staat beroep open bij de Rechtbank.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Voorstel

1. Vaststellen dat er een zienswijzen is ingediend
2. Het wijzigingsplan 'Woordsestraat 1' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.BGBwoordsestraat1-VA01 en zoals verbeeld op papier
3. Aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing
4. Geen exploitatieplan vast te stellen
5. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Bijlagen

Wijzigingsplan

- Regels+ toelichting