



Gemeente Brummen

# AdviesNota

Afdeling: Ruimte	Adviseur: Robert Grob	Code: RG/594	<b>OPENBAAR</b>
Medeadviseur(s): Arjan Schulp			Datum: <b>6 maart 2013</b> Regnr.: <b>BW13.0065/RG</b>
Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening	Portefeuillehouder(s): H. Beelen		Paraaf manager: Controlling:
Onderwerp: principeverzoek functieverandering Vosstraat 20 te Hall			Budgetnummer in afdelingsplan:

Procedure	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status <sup>1</sup>	datum	Burgerparticipatie <sup>2</sup>
	<input type="checkbox"/> MT <input type="checkbox"/> Ondernemingsraad <input type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/> B&W <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad	t.b. t.k.n.	20 september 2012

**Besluiten om:**

- in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om functieverandering naar "Wonen" op het perceel Vosstraat 20 te Hall, waarbij de bouw van een woongebouw met hierin twee wooneenheden mogelijk wordt gemaakt
- In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om woningsplitsing op het perceel Vosstraat 20 te Hall toe te staan;
- De geldigheid van dit principebesluit in stand te laten voor een periode van maximaal 1 jaar, na datum collegebesluit.

**GEMEENTESECRETARIS**

Datum:

Paraaf voor akkoord:

**COLLEGEBEHANDELING**

Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken	
N.E. Joosten (burg)			
F.L.J. Bruning			
J.A.C.M. Elbers			
H. Beelen			
G.J. Verver-Drenth			
	Status <input type="checkbox"/> A-stuk <input type="checkbox"/> B-stuk	Datum collegebesluit:	

**COLLEGEBSLUIT:**

Gemeentesecretaris

<sup>1</sup> t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming  
<sup>2</sup> Argumentatie invullen bij kopie Communicatie en burgerparticipatie



## Gemeente Brummen

**Aan burgemeester en wethouders**

**Adviesnota**

Reg.nr.: BW13.0065/RGBW13.0065/RG

Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Brummen, 6 maart 2013

Onderwerp: principeverzoek functieverandering Vosstraat 20 te Hall

### Inleiding

Op 23 augustus 2011 hebben wij een principeverzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan een functieverandering op het perceel Vosstraat 20 te Hall en de bouw van één vrijstaande woning en een woongebouw met twee wooneenheden mogelijk te maken. Op basis van een ambtelijke toetsing van het verzoek is geconcludeerd dat conform de staffel in de beleidsregel functieverandering de bouw van een vrijstaande woning en een woongebouw met twee wooneenheden niet mogelijk is.

Naar aanleiding hiervan heeft initiatiefnemer op 22 mei 2012 een aangepast verzoek ingediend. Het aangepaste verzoek betreft het volgende:

- realisatie van een woongebouw met twee wooneenheden (functie-verandering naar "Wonen") of een vrijstaande woning met een maximale oppervlakte van 150m<sup>2</sup> en 500m<sup>2</sup> bedrijfsruimte (verzoek naar "Wonen-Werken");
- het splitsen van de bestaande boerderij.

Omdat het verzoek m.b.t. "Wonen-Werken" onvolledig is, is in overleg met de aanvrager bepaald dat deze adviesnota zich alleen richt op de functieverandering naar "Wonen" en wel de keuze voor één gebouw met twee wooneenheden. De aanvrager heeft bevestigd dat het verzoek zich moet richten op een functieverandering naar "Wonen" met de realisatie van één gebouw met twee wooneenheden.

### Argumenten

#### *1.1 Ruim 1.400 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt*

Op het perceel Vosstraat 20 te Hall zijn diverse agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig, welke op dit moment nog in gebruik zijn. Het gaat hier om een aantal varkensschuren en loodsen.

De agrarische bedrijfsgebouwen hebben een vergund oppervlak van totaal 1.423,55m<sup>2</sup>

#### *1.2 Op basis van beleidsregel functieverandering mogelijk*

In de beleidsregel functieverandering naar "Wonen" is opgenomen dat de sloop van 1.000m<sup>2</sup> tot 2.000m<sup>2</sup> oppervlakte bedrijfsgebouwen gecompenseerd kan worden door de bouw van een grotere woning van max. 225 m<sup>2</sup> of één woongebouw met twee wooneenheden. Het gebouw moet daarbij het uiterlijk van één woning hebben en mag twee woningen van maximaal 150 m<sup>2</sup> bevatten. Bij de nieuw te bouwen woningen moeten de bijgebouwen in één gezamenlijk bijgebouw worden gerealiseerd. De woningen dienen gerealiseerd te worden op het perceel Vosstraat 20 te Hall, waarbij het bijgebouw op een afstand van maximaal 25 meter bij de woning geplaatst mag worden. De aanvrager verzoekt één woongebouw met twee wooneenheden.

#### *1.3 Er moet voldaan worden aan de 50% regel uit de beleidsregel functieverandering*

Het te slopen oppervlak van de bedrijfsgebouwen bedraagt 1.423,55m<sup>2</sup>. Op basis van de beleidsregel functieverandering mag de nieuwbouw en hergebruik van (bij)gebouwen een omvang hebben van maximaal 50% van de gesloopte bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer verzoekt om de bouw van een woongebouw met twee wooneenheden en bijgebouw, met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 450m<sup>2</sup> of een woning met bedrijfsgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 650m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer wenst de schuur op de locatie nabij Vosstraat 18c te Hall te behouden. Dit past dit binnen de 50% regel, zodat wordt voldaan aan de beleidsregel functieverandering.

#### *1.4 Milieukundige belemmeringen op basis van de Wet geurhinder en veehouderijen moeten voorkomen worden*

Op basis van artikel 3 en 4 van de Wet geurhinder en veehouderijen is getoetst of een functieverandering op het perceel Vosstraat 20 te Hall een milieukundige belemmering vormt voor eventuele naastgelegen agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is Vosstraat 27, een bedrijf gericht op het hou-

den en fokken van rundvee. De hinderzone van dit bedrijf is deels gelegen over het perceel Vosstraat 20. Om een milieukundige belemmering te voorkomen is het noodzakelijk dat toekomstige woningen buiten deze zone gerealiseerd worden. Het perceel Vosstraat 20 biedt voldoende ruimte om dit te realiseren.

Een overzicht en toetsing van de milieukundige belemmeringen is als bijlage bijgevoegd.

### *1.5 Past in de kwaliteitscriteria van het KWP 3*

U hebt op 12 februari 2013 ingestemd met het herijkte woningbouwprogramma KWP3 2013. Na aftrek van de al gerealiseerde woningen, de gereserveerde woningen voor het centrumplan Eerbeek en de woningen die op basis van gewekt vertrouwen gereserveerd zijn, resteren er nog 16 woningen. Deze woningen kunnen het beste voor kwaliteitsimpulsen worden ingezet, zoals 'functieverandering'.

*2.1 Het bestemmingsplan Buitengebied biedt ruimte voor woningsplitsing binnen de bestemming 'wonen'*  
De planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2008, biedt binnen de bestemming 'wonen' ruimte voor woningsplitsing door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Echter, dan moet in dit geval eerst de bestemming 'agrarisch' gewijzigd worden in de bestemming 'wonen'. De wijzigingsprocedure ten behoeve van de functieverandering voorziet hierin. De bestemming 'wonen' biedt de mogelijkheid tot woningsplitsing. In het kader van efficiëntie wordt voorgesteld de functieverandering en woningsplitsing in een procedure mogelijk te maken, anders is het voeren van twee planologische procedures na elkaar noodzakelijk.

### *2.2 Het verzoek kan voldoen aan de gestelde voorwaarden voor woningsplitsing*

De planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2008, biedt binnen de bestemming 'wonen' ruimte voor woningsplitsing door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Hieraan zijn een aantal voorwaarden verbonden:

- de splitsing betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu;
- de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe;
- er wordt rekening gehouden met de bestaande rechten van de in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen;
- het parkeren vindt plaats binnen het bouwperceel;
- indien de woning is aangeduid als Rijks- of gemeentelijk monument, dient het behoud van de cultuurhistorische waarde gezekerd te zijn;
- de woning en de daarmee in verbinding staand gebouw heeft een inhoud van minimaal 900 m<sup>3</sup>, waardoor twee volwaardige woningen van minimaal 80m<sup>2</sup> kunnen worden opgericht;
- de oppervlakte van het te splitsen gebouw niet wordt vergroot;
- de kenmerkende bouwvorm van het betreffende gebouw wordt gehandhaafd;
- per woning bedraagt de maximale oppervlakte voor bijgebouwen 75m<sup>2</sup>;
- de overige aanwezige- niet karakteristieke- gebouwen worden gesloopt.

### *3.1 Stimuleren van de voortgang van realisatie*

Om te voorkomen dat dit project na het nemen van het principebesluit niet uitgevoerd wordt en in ons woningbouwprogramma blijft staan, wordt u geadviseerd om aan de initiatiefnemer een fatale termijn mee te geven. Indien de initiatiefnemer niet binnen een jaar na het nemen van het principebesluit een ontwerpbestemmingsplan indient, vervalt het principebesluit en wordt het initiatief van het woningbouwprogramma afgevoerd, zodat een ander initiatief een kans kan worden geboden.

## **Kanttekeningen**

Het verzoek van initiatiefnemer betreft een principeverzoek en is nog niet voorzien van alle noodzakelijk informatie en documenten. Wanneer initiatiefnemer besluit tot het definitief aanvragen van de functieverandering, dan dient de aanvraag te voldoen aan alle randvoorwaarden gesteld in de beleidsregel functieverandering. Door de initiatiefnemer dient een kwaliteitsbijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit te worden geleverd. Deze wordt vastgelegd in een door een initiatiefnemers op te stellen erfinrichtingsplan en beplantingsplan. Ieder plan moet zorgen voor een maximale landschappelijke inpassing van de nieuwe functie. De plannen moeten goedkeuring hebben van Het Gelders Genootschap en/of de Stichting Landschapsbeheer Gelderland. Na instemming van laatstgenoemde zal het erfinrichtingsplan en beplantingsplan ter goedkeuring aan u worden voorgelegd.

Op basis hiervan kan dan een herziening van het bestemmingsplan opgestart worden.

## **Communicatie en burgerparticipatie**

Na besluitvorming wordt initiatiefnemer schriftelijk op de hoogte gebracht van uw principestandpunt.

Initiatiefnemer wordt er bij besluitvorming op gewezen op het gemeentelijk Ligt op GroenFonds. Voor de toevoeging van elke woning binnen de gemeente dient een bijdrage van € 5.000,- aan het fonds gedaan te worden. Wanneer initiatiefnemer een definitieve aanvraag indient wordt een anterieure overeenkomst gesloten waar onder andere de bijdrage aan het Ligt op GroenFonds wordt vastgelegd.

## **Financiële toelichting**

Het verzoek van initiatiefnemer betreft een verzoek om een principestandpunt. Op basis van de tarieven-tabel 2012 zijn hieraan leges verbonden, die bedragen € 600,-.

Voor nieuwe bouwinitiatieven wordt een bijdrage gevraagd in het "Ligt op groenfonds". Het fonds dient ter financiering van de uitvoering van het groenstructuurplan en het landschapsbeleidsplan. De hoogte van de bijdrage voor het fonds is voor woningen gesteld op € 5.000,- per woning.

In het kader van een (eventuele) planherziening zal een anterieure overeenkomst worden gemaakt. Hierin wordt onder andere de verplichting om het erfrichtingsplan en beplantingsplan uit te voeren opgenomen en zonodig ook afspraken over de exploitatie. De exploitatiekosten zijn uiteraard voor rekening van verzoeker. Daarnaast wordt met de verzoeker een planschadeovereenkomst aangegaan.

## **Juridische grondslag**

Beleidsregel functieverandering in het buitengebied Gemeente Brummen 2009, vastgesteld bij raadsbesluit van 18 februari 2010.

## **Uitvoering**

Na formulering van de principe-uitspraak door uw college wordt deze bekendgemaakt aan de initiatiefnemer. Een principe-uitspraak is niet aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Op basis hiervan is het niet mogelijk een bezwaarschrift in te dienen naar aanleiding van deze principe-uitspraak.

Het principestandpunt wordt toegevoegd aan het woningvoorraad-overzicht. Zo kunnen te bouwen woningaantallen gemonitord worden. Kanttekening hierbij is dat binnen een jaar na het nemen van het principestandpunt een ontwerp-besluit genomen moet zijn ten behoeve van het starten van de planologische procedure om uitvoering te geven aan het bouwplan. Aangezien het een principestandpunt betreft kunnen we de onomkeerbaarheid van de woning niet langer garanderen en is dit ook niet wenselijk indien andere initiatieven niet uitgevoerd kunnen worden, indien aan initiatieven waarover een principestandpunt is ingenomen geen uitvoering wordt gegeven. De initiatiefnemer wordt op het risico van deze beleidswijzigingen gewezen.

## **Bijlage(n) ter informatie**

1. principeverzoek d.d. 23 augustus 2011 (kenmerk 11.005727)
2. aanvulling principeverzoek d.d. 22 mei 2012 (kenmerk 12.003976)