



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Ruimte	Adviseur: Robert Grob	Code: RG/594	OPENBAAR
Medeadviseur(s):			Datum : 10 april 2013 Regnr.: BW13.0102/RG
Portefeuille(s): Ruimtelijke ordening	Portefeuillehouder(s): H. Beelen		Paraaf manager: Mkl. Controlling:
Onderwerp: Principeverzoek functieverandering Pongeweg 4 te Hall			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 checked="" type="checkbox"/> B&W			<input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad	t.b. t.k.n.	

Besluiten om:

- In principe medewerking te verlenen aan het verzoek om functieverandering op het perceel Pongeweg 4 te Hall, om de realisatie van één extra woning met bijgebouw mogelijk te maken;
- 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

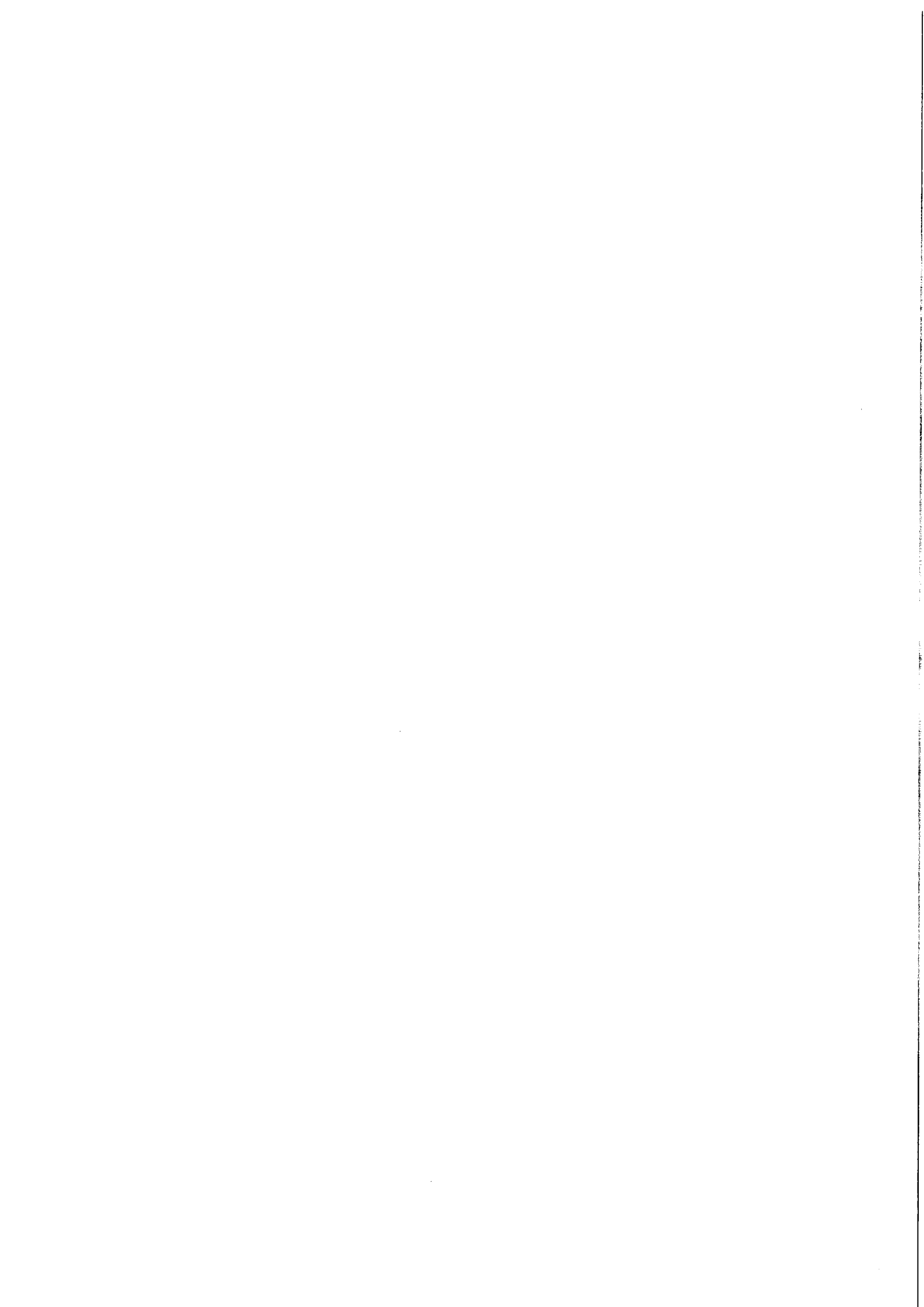
Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken	
N.E. Joosten (burg)			
F.L.J. Bruning			
J.A.C.M. Elbers			
H. Beelen			
G.J. Verver-Drenth			
Status <input type="checkbox"/> A-stuk <input type="checkbox"/> B-stuk		Datum collegebesluit: 16 april 2013	

COLLEGEBSLUIT:

Conform advies

Gemeentesecretaris

¹ t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming
² Argumentatie invullen bij kopje Communicatie en burgerparticipatie





Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Adviesnota

Reg.nr.: BW13.0102/RG

Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Brummen, 10 april 2013

Onderwerp: Principeverzoek functieverandering Pongeweg 4 te Hall

Inleiding

Op 26 oktober 2012 hebben wij een principeverzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan een functieverandering op het perceel Pongeweg 4 te Hall, van "Agrarisch" naar "Wonen" om de bouw van één vrijstaande woning en een bijgebouw mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De beleidsregel functieverandering maakt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk

In de beleidsregel functieverandering is opgenomen dat de sloop van 500 m² tot 1.000 m² oppervlakte bedrijfsgebouwen gecompenseerd kan worden door de bouw van één vrijstaande woning met een oppervlakte van maximaal 150 m². Bij de nieuw te bouwen woning mag maximaal één bijgebouw gerealiseerd worden met een maximale oppervlakte van 75 m². De woning dient gerealiseerd te worden op het perceel Pongeweg 4 te Hall, waarbij het bijgebouw op een afstand van maximaal 25 meter bij de woning geplaatst mag worden. In onderhavig verzoek worden diverse agrarische bedrijfsgebouwen, met een vergund oppervlakte van 518,76 m², gesloopt.

1.2 Er wordt voldaan aan de 50% regel uit de beleidsregel functieverandering

Het te slopen oppervlak van de bedrijfsgebouwen bedraagt 518,76 m². Op basis van de beleidsregel functieverandering mag de nieuwbouw en hergebruik van (bij)gebouwen een omvang hebben van maximaal 50% van de gesloopte bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer verzoekt de bouw een vrijstaande woning van 150 m² met een bijgebouw van 75m². Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregel functieverandering.

1.3 Er zijn geen milieukundige belemmeringen op basis van de Wet geurhinder en veehouderijen

Op basis van artikel 3 en 4 van de Wet geurhinder en veehouderijen is getoetst of een functieverandering op het perceel Pongeweg 4 te Hall een milieukundige belemmering vormt voor eventuele naastgelegen agrarische bedrijven. In de directe nabijheid van het perceel zijn geen andere agrarische bedrijven aanwezig welke door de functieverandering belemmerd kunnen worden. Hiermee wordt voldaan aan de beleidsregel functieverandering.

1.4 Past in de kwaliteitscriteria van het KWP 3

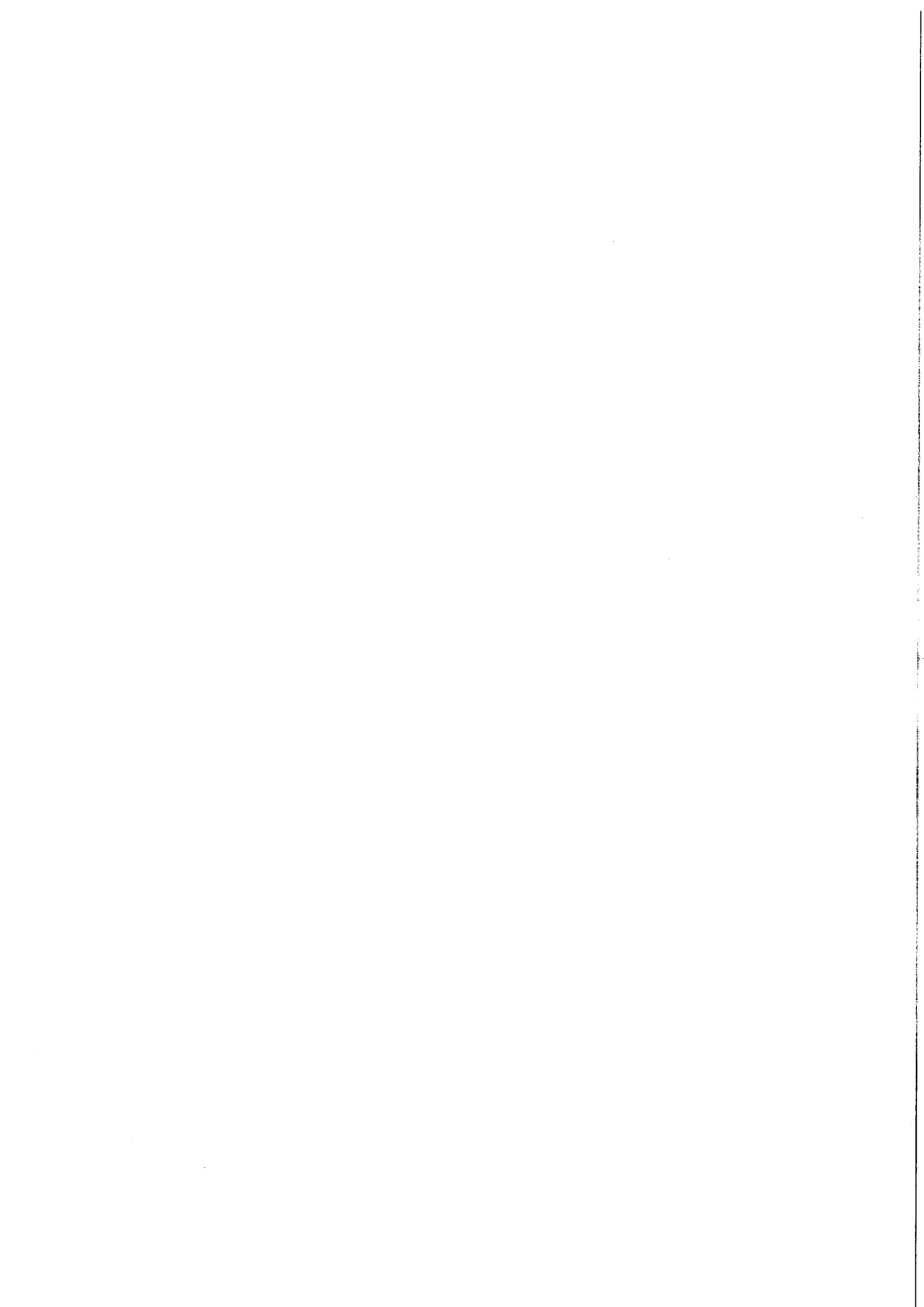
U hebt op 12 februari 2013 ingestemd met het herijkte woningbouwprogramma KWP3 2013. Na aftrek van de al gerealiseerde woningen, de gereserveerde woningen voor het centrumplan Eerbeek en de woningen die op basis van gewekt vertrouwen gereserveerd zijn, resteren er nog 16 woningen. Deze woningen kunnen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

2.1 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.

Financiële toelichting

Op basis van de tarieventabel 2012 zal voor het principebesluit leges in rekening worden gebracht, dat bedraagt € 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.

Ook zal met de aanvrager een anterieure overeenkomst worden aangegaan. Hierin zijn afspraken gemaakt en is het kostenverhaal, zoals onder andere de exploitatiekosten en verschuldigde leges, verzekerd. Het erfinrichtingsplan en beplantingsplan zal ook in de anterieure overeenkomst worden opgenomen om zo juridisch de uitvoerbaarheid te borgen. De kosten zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst en de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan met de daarvoor benodigde onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Tevens wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Juridische grondslag

Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en 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. Indien u positief besluit zal een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

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.

Bijlage(n) ter informatie

1. Principeverzoek d.d. 26 oktober 2012 (corsa: 12.007960)

