



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Ruimte	Adviseur: Robert Grob	Code: RG/594	ONDER EMBARGO tot 14 mei 2013
Medeadviseur(s): Marchel Romeijn			Datum: 24 april 2013 Regnr.: BW13.0117/RG
Portefeuille(s): Handhaving Ruimtelijke Ordening	Portefeuillehouder(s): N.E. Joosten H. Beelen		Paraaf manager: <i>MKL</i> Controlling:
Onderwerp: Principeverzoek Zwarteweg 35			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:

- In principe geen medewerking te verlenen aan het legalisatieverzoek voor de Zwarteweg 35 ten behoeve van de realisatie van paardenstallen met bijbehorende ruimten/gebouwen en voorzieningen;
- In principe wel medewerking verlenen aan het legaliseren van maximaal 101,2 m² aan bebouwingsoppervlak voor het hobbymatig houden van paarden.

GEMEENTESECRETARIS

Datum: 25-4-2013

Paraaf voor akkoord: *Uz.***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 checked="" type="checkbox"/> A-stuk	<input type="checkbox"/> B-stuk
Datum besluit:		<i>1 Mei 2013</i>

BESLUIT COLLEGE:

Gemeentesecretaris

*cy.**laco*

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.: BW13.0117/RG

Portefeuille: Handhaving

Ruimtelijke Ordening

Brummen, 24 april 2013

Onderwerp: Principeverzoek Zwarteweg 35

Inleiding

Na trieste omstandigheden (brand d.d. 20 januari '12) is tijdens de (asbest-)inspectiewerkzaamheden na afloop geconstateerd dat op het perceel Zwarteweg 35 te Hall diverse bouwwerken illegaal gebouwd zijn.

In dezelfde periode is hierover ambtelijk contact geweest met betrokkenen en kort daarna ook bestuurlijk. Op basis van de ambtelijke bevindingen (maart '12) en de daarbij geconstateerde overtredingen is betrokkenen gevraagd om hun visie. Eind mei '12 hebben betrokkenen aangegeven dat een gerenommeerd architect hun belangen behartigt:

- 05-06-'12: - mail aan architect (overzicht met ambtelijke bevindingen);
- 13-06-'12: - overleg met architect (weth. H. Beelen + ambt. M. Romeijn);
- 04-07-'12: - mail aan architect (verzoek om reactie nav overleg);
- 16-08-'12: - mail aan architect (vanwege uitblijven reactie deadline gesteld: 31-08-'12)
- 24-08-'12: - telefonisch contact met betrokkenen (architect is hun belangenbehartiger niet meer)
- nieuwe deadline afgesproken (per mail bevestigd): medio september '12
- 08-10-'12: - telefonisch contact met betrokkenen (nieuwe deadline afgesproken: medio oktober '12)
- 16-10-'12: - mail van betrokkenen (reactie + voorsteldata voor overleg)
- 07-11-'12: - overleg met betrokkenen (ambt. M. Romeijn + R. Grob)
- indienen verzoek om principe-uitspraak: eind november '12 (datum per mail bevestigd)

Tijdens alle gesprekken was de insteek dat de aanvrager de mogelijkheid wordt geboden een verzoek om een principe-uitspraak in te dienen bij het college van B&W, zodat duidelijkheid kan worden verkregen over de huidige 'illegale' situatie en vooral welke 'legale' toekomstige mogelijkheden kunnen worden geboden.

Op basis van het laatste gesprek d.d. 7 november '12 is uiteindelijk op 3 december '12 het onderhavige verzoek ingediend (briefnr. 12.009114). Betrokken hebben hierin hun plannen beschreven; een bebouwd oppervlak van ruim 289 m², 4 paardenbakken (rijbaan, paddocks en losgooibak). Op verzoek zijn eind januari '13 nog aanvullende stukken ontvangen.

Geldende bestemmingsplan

Het perceel ligt in het plan 'Buitengebied 2008' en heeft de bestemming 'agrarisch' zonder een bouwblok. Dit betekent dat er in principe geen bebouwing aanwezig mag zijn, tenzij het overgangsrecht van toepassing is.

Feitelijke situatie

- A. Afgebrande schuur (ca. 47 m²): hiervoor is het overgangsrecht van toepassing en herbouw is toegestaan;
- B. Div. bijgebouwen (ca. 45 m²): de exacte bouwperiode is onduidelijk (in ieder geval vóór 1993), daardoor lijkt het overgangsrecht van toepassing en kan bebouwing aanwezig blijven;
- C. Div. bijgebouwen (ca. 80 m²): deze zijn gebouwd in de periode 1992-2003 (en dus ook strijdig met vorige bestemmingsplan), daardoor geen toepassing van overgangsrecht en dus strijdig;
- D. Div. bijgebouwen (ca. 57 m²): deze zijn gebouwd in de periode na 2007 (en dus ook strijdig met vorige bestemmingsplan), daardoor geen toepassing van overgangsrecht en dus strijdig.

Naast de aanwezige strijdige bebouwing wordt opgemerkt dat de huidige activiteiten mogelijk ook strijdig zijn met de agrarische functie voor zover deze het hobbymatige overschrijden. Ook zijn op het perceel meerdere paardenbakken aanwezig, terwijl het bestemmingsplan slechts de mogelijkheid biedt voor het hebben van één paardenbak (onder voorwaarden, o.a. direct aansluitend op een woonperceel, geen extra hinder voor omwonenden en de minimale afstand tot gebouwen van derden is 50 meter).

Verder zijn in een paardenbak tapijtsnippers gebruikt. Verzoekers hebben al betoogd dat dit geen toepassing van afvalstoffen is, de onderbouwing daarvan (o.a certificering) wordt aangeleverd en vooralsnog wordt niet uitgegaan van een overtreding.

In de feitelijke situatie is er dus sprake van diverse strijdige bebouwingen en functies. Daarmee ontstaat een beginselplicht tot handhavend optreden.

Het verzoek

Per brief (12.009114) van 30 november 2012 hebben betrokken eigenaren hun plannen toegelicht en verzocht om een principe-uitspraak. Een beknopte omschrijving:

- Hobbymatig houden van paarden met topsport-ambitie;
- Bebouwing met een totale oppervlakte van ruim 289 m²;
- Meerdere paardenbakken (rijbaan, paddocks en losgooibak);
- Een globaal beplantingsplan

Verder spreekt men uit dat ingeval voor legalisatie een bestemmingsplanherziening vereist is, men die kosten niet wil dragen en de gemeente om een oplossing daarvoor vraagt.

Argumenten

1.1 Strijd met geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2008" biedt geen mogelijkheden medewerking te verlenen aan het verzoek. In de inleiding zijn de mogelijkheden beschreven en bij punt 2.1 is aanvullend daarop uitgelegd welke maximale mogelijkheden kunnen worden geboden.

1.2 Strijd met Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'

Het perceel ligt in de landschapszone 'Veluweflank'. Het gebied rondom de kern Hall wordt tot één van de fraaiste landschappen van onze gemeente gerekend. Nieuwe 'rode' ontwikkelingen worden in beginsel niet toegelaten. Voor 'rood-voor-groen' geldt het "Nee, tenzij"-principe. Dit betekent dat 'rood' niet wordt toegestaan tenzij het een aanzienlijke versterking van de 'groene' belangen inhoudt. Onderhavig verzoek voldoet hier niet aan; het betreft slechts een forse toevoeging van bebouwing, intensiever grondgebruik en een beperkte landschappelijke investering (slechts 'groene' inpassing van het perceel).

2.1 Maximale toepassing van overgangsrecht

Voor slechts 92 m² van de aanwezige bebouwing kan toepassing worden gegeven aan het overgangsrecht. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt de mogelijkheid dit oppervlak met maximaal 10% uit te breiden; $92 \text{ m}^2 + 10\% = 101,2 \text{ m}^2$.

2.2 Het legale bouwoppervlak biedt mogelijkheden voor hobbymatig gebruik

Binnen de bij punt 2.1 genoemde maximale bebouwingsoppervlakte kunnen ca. 6 paardenstallen worden gerealiseerd (6 x ca. 15 m²) en resteert ruim 10 m² voor opslag of een vergelijkbare functie.

Hiermee blijft men naar ons oordeel binnen de grenzen van hobbymatig gebruik, zowel planologisch als milieutechnisch.

Het door verzoekers ingediende plan (ruim 289 m²) overstijgt het hobbymatige vanuit planologisch oogpunt binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Bijkomend aspect is de milieutechnische situatie. Ingeval er vanuit het oogpunt van milieu geen sprake meer is van hobbymatig gebruik moeten de activiteiten worden beschouwd als een 'inrichting'. In dat geval is er zeer waarschijnlijk direct sprake van een knelpunt ten aanzien van de vereiste milieuzonering (afstand tussen inrichting en 'gevoelige' functies).

Kanttekeningen

Bijzondere omstandigheden, maar geen aanleiding voor willekeur

De situatie dat als gevolg van een brand de genoemde overtredingen zijn geconstateerd is zeker triest te noemen. Om deze redenen is aan betrokkenen ruim de tijd geboden om te komen met plannen zonder direct handhavend te gaan optreden. Uiteindelijk blijft de beginselplicht tot handhavend optreden bestaan en moet een situatie worden gecreëerd waarbij geen sprake is meer van overtredingen.

Het afzien van handhavend optreden is geen optie; het gemeentelijke handhavingsbeleid voorziet daar niet in en in een soortgelijke situatie in de directe omgeving is recent wel handhavend opgetreden (illegale bebouwing is verwijderd).

Planeconomische uitvoerbaarheid

In geval in afwijking van deze adviesnota het plan van verzoekers wel als ruimtelijk aanvaardbaar wordt beschouwd is een herziening van het bestemmingplan vereist met daarbij behorende (leges)kosten. Nu verzoekers reeds hebben aangekondigd die kosten niet te willen betalen is de planeconomische uitvoerbaarheid niet gegarandeerd en is dat een basis om uiteindelijk geen medewerking te verlenen aan een planologische procedure.

Communicatie en burgerparticipatie

Vanwege de trieste omstandigheden wordt geadviseerd de principe-uitspraak van het college van B&W onder embargo te houden tot het moment dat e.e.a. is meegedeeld aan betrokkenen tijdens een persoonlijk gesprek (met betrokken portefeuillehouders). Mede om deze omstandigheden beperkt deze adviesnota zich tot de beantwoording van de legalisatievraag. De verzoekers wordt de mogelijkheid geboden op basis van de principe-uitspraak hun plan aan te passen. Afhankelijk van hun reactie kunnen nadere handhavingacties en/of een planologische procedure worden opgestart.

Bijlage(n) ter informatie

1. Principeverzoek (kenmerk 12.009114).