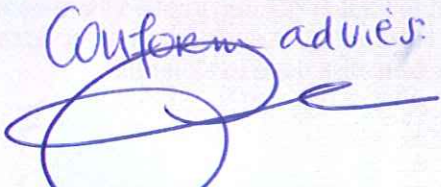




Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Ruimte		Adviseur: Robert Grob	Code: RG/594	OPENBAAR			
Medeadviseur(s):				Datum: 19 juni 2013 Regnr.: BW13.0173/RG			
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening		Portefeuillehouder(s): H. Beelen		Paraaf manager: <i>Mkl</i> Controlling:			
Onderwerp: Principe-besluit herontwikeling Empermolen				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.			<input checked="" type="checkbox"/> 0: niet van toepassing <input type="checkbox"/> 1: informeren <input type="checkbox"/> 2: raadplegen <input type="checkbox"/> 3: adviseren <input type="checkbox"/> 4: coproduceren <input type="checkbox"/> 5: meebeslissen
Besluiten om:							
1. In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van locatie Empermolen en als onderdeel daarvan toepassing geven aan het functieveranderingsbeleid; 2. De geldigheid van dit principebesluit in stand te laten voor een periode van maximaal 1 jaar, na datum college besluit.							
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 besluit: 25 juni 2013			
BESLUIT COLLEGE:							
 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.: BW13.0173/RG

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Brummen, 19 juni 2013

Onderwerp: Principe-besluit herontwikkeling Empermolen

Inleiding

Huidige situatie

Aan de Empermolen te Empe is het bedrijf gelegen van de familie Lammers-Buunk. Van oudsher is op deze locatie de Emper Molen gelegen. Deze molen is in 1836 gebouwd. In 1945 is de molen door oorlogshandelingen verwoest en gedeeltelijk afgebrand. De restanten van de molen, het stenen onderstuk ofwel de molenromp, zijn momenteel nog aanwezig. Tevens is de oude molenaarswoning nog intact. Behoud en herstel van deze gebouwen is vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer gewenst.

Rondom de molenromp zijn de laatste decennia een aantal bedrijfshallen gebouwd. Voor een beschrijving van alle aanwezige gebouwen wordt verwezen naar de bijlage van LTO Vastgoed. De molen met bijbehorende hallen hebben tot 1999 dienst gedaan als op- en overslag van kunstmest en veevoer, alsmede aan- en verkoop van deze producten voor de agrarische sector. Hierna zijn de bedrijfshallen verhuurd aan diverse bedrijven en is er ook planologisch geen binding meer met de agrarische sector en/of buitengebied. In het nieuwe bestemmingsplan "Kleine Kernen" heeft het betreffende perceel de bestemming "Bedrijf niet-agrarisch". Tot op heden zijn de meeste gebouwen nog in gebruik. Op de locatie is tevens een bedrijfswoning (Empermolen 6) gelegen.

De aanvrager heeft een verzoek ingediend tot herontwikkeling van dit terrein. Dit verzoek houdt o.a. in het slopen van alle aanwezige bijgebouwen (=1.500 m²). Op basis hiervan kan met toepassing van het Functieveranderingsbeleid twee wooneenheden in één gebouw, of 1 vrijstaande woning van maximaal 225 m² worden gebouwd. Ook betreft het verzoek het omzetten van de huidige dienstwoning naar een burgerwoning, de molenaarswoning een woon-functie te geven en te splitsen, om daar twee woningen te realiseren en het toevoegen van een woonfunctie aan de molen zelf.

Argumenten

1.1 Kwaliteitsimpuls

Door de verhuur van de gebouwen is een locatie ontstaan die afbreuk doet aan het historisch karakter van de locatie. Feitelijk is het momenteel een stukje industrieterrein in de kleine kern Empe. De molen en de molenaarswoning zouden het middelpunt moeten zijn, maar worden thans geflankeerd door damwand bedrijfshallen. Door de sloop van de aanwezige bedrijfshallen en het toevoegen van enkele woningen vindt er een aanzienlijke stedenbouwkundige verbetering plaats dat uiteindelijk zal resulteren in een wezenlijke landschappelijke kwaliteitsimpuls. Deze kwaliteitsimpuls houdt in principe in; asbestsanering, sloop van aanwezige bedrijfsgebouwen, aanpassing bestaande karakteristieke panden en nieuwbouw van enkele woningen (functieverandering naar wonen en vervangende nieuwbouw).

1.2 Saneren grote bedrijfsbestemming

Voorliggend plan biedt ons de gelegenheid om een grote bedrijfsbestemming, waar veel is toegestaan, weg te saneren. Op grond van ons beleid willen we dergelijke bedrijvigheid concentreren op de aangevoerde industrieterreinen. Mede gezien het feit dat er genoeg kant en klare bedrijfskavels voor handen op o.a. de uitbreiding van industrieterrein De Hazenberg, is er geen nut en noodzaak deze bedrijfsbestemming in stand te houden en ruimtelijk zelfs wenselijk deze te saneren.

1.3 Karakteristieke bebouwing komt veel beter tot zijn recht

Dit verzoek ziet met name toe op behoud en herstel van karakteristieke gebouwen, zoals de molen (gebouwd in 1836 en in 1945 gedeeltelijk afgebrand) en de molenaarswoning. Dit is vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer gewenst. In combinatie met sanering van overtollige gebouwen krijgt de gehele locatie weer nieuw elan.

1.4 Landschappelijke inpassing

Er zal een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaatsvinden met veel aandacht voor de 'groene' component. Een en ander zal in een inrichtingsplan worden vastgelegd.

1.5 Sterke afname verkeersbewegingen

Door de herontwikkeling zal het bedrijfsmatige verkeer van en naar de locatie (o.a. vrachtwagens, bedrijfsauto's en personenauto's) sterk afnemen.

1.6 Woningbouwprogramma

U hebt op 12 februari 2013 ingestemd met het herijkte woningbouwprogramma. Dit programma is door de raad op 30 mei 2013 bekrachtigd. Dit houdt in dat ons woningbouwprogramma nog slechts enkele woningen beschikbaar heeft, voor herstructureringen of functieveranderingen, tot en met 2019. Op dit moment zijn er nog 10 woningen te verdelen. De rest is gereserveerd voor onder andere het centrumplan Eerbeek of reeds toebedeeld middels principebesluiten. Onderhavig verzoek past binnen de uitgangspunten van het woningbouwprogramma. Medewerking aan onderhavig initiatief zal er wel toe leiden dat deze niet ingezet kunnen worden voor toekomstige aanvragen van het centrum van Brummen of Eerbeek (buiten planvorming centrum Eerbeek om).

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

1.1 Geluid

Aandachtspunt is het aspect geluid en dan met name de afstand tot spoorlijn Zutphen - Apeldoorn. Daarvoor zal zeker extra onderzoek vereist zijn.

1.2 Woningbouwprogramma

Het verzoek betekent voor het woningbouwprogramma per saldo een toevoeging van 5 woningen. Momenteel is er één woning aanwezig en dat is de dienstwoning die wordt omgezet naar burgerwoning, dat wordt niet aangemerkt als een toevoeging.

Echter op basis van regulier beleid zijn 3 woningen mogelijk. Naast de reeds aanwezige is het mogelijk om op grond van het Functieveranderingsbeleid twee woningen toe te voegen.

Het aantal woningen zal er dan als volgt uitzien:

- 1 woning is reeds aanwezig (omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning);
- 2 woningen mogelijk obv toepassing Fover-beleid (sloop hallen);
- 2 woningen obv splitsing voormalige 'molenaarswoning' (momenteel geen woonfunctie);
- 1 woning in voormalige molen (momenteel geen woonfunctie).

Kortom,

- op basis van reguliere beleid waren 3 woningen mogelijk

- voor wegsaneren van de gehele bedrijfsfunctie en behoud karakteristieke bebouwing worden er nog 3 toegevoegd.

Financiële toelichting

Het betreft een particulier initiatief waarbij de gemeente geen kosten draagt. Er zal een planschadeovereenkomst worden aangegaan. Het overige kostenverhaal (leges, bouw- en woonrijpmaken, etc.) zal worden geborgd in een te sluiten anterieure overeenkomst.

Alle kosten voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en de daarvoor benodigde onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Juridische grondslag

Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Uitvoering

Uw principe-uitspraak wordt bekendgemaakt aan de initiatiefnemer. Indien u positief besluit zal een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst worden opgesteld. In de anterieure overeenkomst zal het gehele kostenverhaal worden geborgd alsmede een inrichtings- en beplantingsplan.

Het principestandpunt wordt toegevoegd aan het woningvoorraad-overzicht. Zo kunnen te bouwen woningaantallen gemonitord worden. Uitgangspunt hierbij is dat binnen een jaar na het nemen van het principestandpunt een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage moet liggen. Als hier niet aan wordt voldaan vervalt dit principebesluit en zal het van de woningvoorraad-lijst worden afgehaald.

Bijlage(n) ter vaststelling

--

Bijlage(n) ter informatie

1. Verzoek principebesluit (13.003388) + situatieschets (INT13.0947)
2. Woningbouwaantallenlijst (INT13.0942)