

# AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR
		Datum : 3-02-2015
Afdeling	: Beleid en Bedrijfsvoering	Casnr. : BWZ14.0407
Adviseur	: A. Jager AJ/542	Doc.nr. : BW14.0620
Medeadviseur(s)	: Geen	
Portefeuillehouder(s)	: Alle	
Portefeuille(s)	: Alle	
Burgerparticipatie	: Raadplegen	
Onderwerp	: Uitgangspuntennotitie herziening bestemmingsplan De Michaelshoeve	
<b>VOORSTEL/ADVIES</b>		
Besluiten om: 1. In te stemmen met de uitgangspuntennotitie herziening bestemmingsplan Michaelshoeve; 2. De uitgangspuntennotitie ter kennisgeving te sturen naar de raad.		
<b>COLLEGEBSLUIT</b>		
<b>Datum</b>	<b>Besluit</b>	<b>Vervolgprocedure</b>
21/04/2015	Conform advies  drs. E.V. Schmitz secretaris	Raad: t.k.n.  OR:

## Inleiding

De Michaelshoeve staat te koop. De bebouwing en de bijbehorende gronden. Ook de monumentale villa. Er zijn enkele maatschappelijke initiatieven kenbaar gemaakt. Initiatieven gericht op een herontwikkeling van de bebouwing en bijbehorende gronden.

Alle initiatieven zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daar ligt de aanleiding voor gemeentelijke bemoeienis. In de bijlage treft u een concept van de uitgangspuntennotitie aan voor een herziening van het bestemmingsplan. In deze notitie wordt aangegeven of de initiatieven binnen dit kader vallen. De notitie is ook een toetsingskader voor nieuwe initiatieven. De gemeentelijke ambitie en de rol worden benoemd.

## Argumenten

### 1.1 Behoud door mogelijkheden voor ontwikkeling te bieden

De monumentale villa 'Quazenbosch', de cultuurhistorische waarden van het landgoed, de geschiedenis als zorginstelling, de relatie met school De Lans, de groene setting en de ligging in het buitengebied aan de entree van de kern Brummen maken de Michaelshoeve tot een bijzondere en waardevolle plek. Behoud van goede kwaliteiten staat voorop. Mede gelet op de aanzienlijke omvang van het terrein en de bebouwing is dat geen gemakkelijke opgave. De kans dat er een nieuwe voorziening wordt gerealiseerd binnen de mogelijkheden van de geldende bestemming (uitsluitend gezondheidszorg en verzorgingszorg) is klein. Er moet worden voorkomen dat de bebouwing en het terrein voor langere tijd niet gebruikt zullen worden. Daarmee nemen de risico's van verpaupering, strijdig gebruik met de bestemming en daarmee mogelijk maatschappelijke overlast onaanvaardbaar toe. Een verruiming van de planologische mogelijkheden is cruciaal. Uiteraard wel onder voorwaarden die recht doen aan de kwaliteit van deze plek en haar omgeving.

De weging van alle belangen in het concept van de uitgangspuntennotitie (zie bijlage) resulteert in de volgende uitgangspunten voor een bestemmingsplanherziening.

1. Behoud van de monumentale villa. Behoud van de groene waarden. Een herontwikkeling waarbij maximaal recht wordt gedaan aan de oorspronkelijke waarden van de villa en het landgoed. Bij voorkeur wordt zo veel als mogelijk de naoorlogse bebouwing op het voor- en achter terrein gesloopt;
2. Conform de geldende bestemming een maximale vergroting van het bestaande bebouwde oppervlak van 9.100 m<sup>2</sup> met 10%. Afgezien van de monumentale bebouwing (de Villa) is herbouw van bebouwing in een andere stedenbouwkundige en architectonische opzet in principe mogelijk, zolang dit past bij de historische context van het landgoed;
3. Naast gezondheidszorg en welzijnszorg zijn ook de functies werken, wonen, recreatie en toerisme, educatie, horeca, kantoren, dienstverlening, cultuur, landbouw en veehouderij mogelijk. Voor wat betreft wonen wordt bij de uitwerking van een initiatief en de ontwikkeling van een business case het werkelijke aantal woningen bepaald;
4. Verplichte toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking;
5. Laag dynamische functies passend bij het landgoedkarakter en de omgeving. Een verkeersaantrekkende werking die zich goed verhoudt met een veilige ontsluiting op het omliggende wegennetwerk. En parkeergelegenheid op eigen terrein;
6. Een exploitatie van een nieuwe functie die inspeelt op de vraagstukken op het gebied van huisvesting, zorg, welzijn, arbeidsparticipatie en onderwijs;
7. Het terrein kan in delen worden verkocht en geëxploiteerd, zolang de verschillende functies zich goed tot elkaar verhouden en elkaar niet frustreren. Bij voorkeur één beheerexploitatie om de afstemming tussen de verschillende onderdelen en daarmee de ruimtelijke en functionele kwaliteiten te borgen.

### **Kanttekeningen**

- Deze notitie is nog geen uitwerkt toetsingskader voor nieuwe initiatieven, maar geeft een bandbreedte weer. Uiteindelijk is het nieuwe bestemmingsplan het toetsingskader en is het aan de raad om een besluit te nemen over een bestemmingsplanherziening. Aankoop op basis van deze notitie, dit collegestandpunt, impliceert een groot risico voor de koper. Of een uitwerking van een initiatief daadwerkelijk passend en gewenst is blijft voorlopig onzeker.
- De school De Lans maakt vooralsnog geen onderdeel uit van de uitgangspuntennotitie en de besluitvorming daarover;
- Als er geen bestemmingsplanherziening noodzakelijk is, gelden de uitgangspunten niet. Hooguit vormen ze dan een handreiking of inspiratiekader voor de initiatiefnemers. Ook wanneer initiatiefnemers u vragen een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan toe te passen gelden deze randvoorwaarden niet. Voor de toepassing van die bevoegdheid gelden alleen de voorwaarden die in het geldende bestemmingsplan worden genoemd;
- Naast de gemeentelijke uitgangspunten gelden nog andere voorwaarden die door het rijk en de provincie worden gesteld aan een bestemmingsplanherziening (zoals bodemkwaliteit geluidhinder, archeologische waarden en economische uitvoerbaarheid).

### **Burgerparticipatie**

Geen.

### **Communicatie**

Voorafgaand aan het openbaar worden van uw besluit over de uitgangspuntennotitie, worden de initiatiefnemers en de eigenaren (banken en curator) geïnformeerd. Het besluit wordt vervolgens met hen besproken.

### **Financiële toelichting**

Alle kosten die met deze ontwikkeling samen hangen komen voor rekening van de initiatiefnemers. Via de legesverordening en het instrument van een anterieure overeenkomst.

### **Juridische grondslag**

Wet ruimtelijke ordening

### **Uitvoering**

Voorgesteld wordt de volgende voorwaarden te hanteren voor vervolggesprekken met initiatiefnemers:

- De uitgangspuntennotitie vormt het ontwikkelkader voor (de huidige en toekomstige) initiatiefnemers;

- De gemeente treedt in principe handhavend op tegen met de wet- en regelgeving strijdige situaties (zoals met het bestemmingsplan). Tenzij hierover afspraken zijn gemaakt c.q. procedures zijn gevoerd die volgens relevante jurisprudentie juist zijn;
- De gemeente vervult een faciliterende rol en voert geen regie. Onderdelen als procesmanagement en communicatie zijn ook de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

**Stukken ter informatie:**

Bijlage 1: Brummense Deelhoeve (overweegt bundeling met De Nieuwe Michaelshoeve) (14.000779)

Bijlage 2: Proeftuin Duurzaam Samenleven Kwazenbosch Brummen (14.000992)

Bijlage 3: De Nieuwe Michaelshoeve (INT15.0660)

**Stukken ter instemming**

1. Uitgangspuntennotitie herziening bestemmingsplan De Michaelshoeve, Behoud door ontwikkeling (INT15.0636)