

# AdviesNota



Gemeente Brummen

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS		OPENBAAR
		Datum : 30-7-2015
Afdeling	: Beleid en Bedrijfsvoering	Casnr. : BWZ15.0330
Adviseur	: P. Hamming PHa/542	Doc.nr. : BW15.0583
Medeadviseur(s)	: Geen	
Portefeuillehouder(s)	: E.M. van Ooijen	
Portefeuille(s)	: Ruimtelijke ordening	
Burgerparticipatie	: Niet van toepassing	
Onderwerp	: Principeverzoek bestemmingsplanherziening omzetting van agrarisch naar wonen	
VOORSTEL/ADVIES		
Besluiten om:		
1. Medewerking te verlenen aan het principeverzoek tot bestemmingsplanwijziging voor het omzetten van het agrarische perceel Rhienderensestraat 9 naar wonen en verzoeker hierover schriftelijk te informeren;		
2. Het besluit ter kennisneming te sturen naar de raad.		
COLLEGEBSLUIT		
Datum	Besluit	Vervolgprocedure
11/08/2015	Conform advies  drs. E.V. Schmitz secretaris	Raad: t.k.n.  OR:

## Inleiding

Op 22 juli 2015 is het verzoek binnengekomen om medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan op Rhienderensestraat 9. Op het perceel rust namelijk een agrarische bestemming, inclusief een bedrijfswoning. Initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel te herinrichten ten behoeve van regulier wonen. Initiatiefnemers hebben een voorlopige koopovereenkomst gesloten. De bank heeft, zo laten initiatiefnemers weten, voor het rond krijgen van de financiering uitsluitend nog een principebesluit nodig. Gezien de tijdsdruk is de inzet om op korte termijn tot een principebesluit te komen.

## Argumenten

### 1. Dit is in lijn met onze volkshuisvestelijke uitgangspunten

De gemeente Brummen beschikt op dit moment maar zeer beperkt over woningbouwcontingenten. Dit komt doordat er na een tijd van groei voor de regio een krimp te verwachten is. Met andere woorden, de bevolkingsgroei neemt af en er is dus minder behoefte aan woningen. Het verzoek betreft het omzetten van een (agrarische)bedrijfswoning naar een reguliere woning en deze ontwikkeling gaat dan ook niet ten koste van de gemeentelijke woningbouwcontingenten.

### 2. De functie past milieutechnisch gezien binnen het karakter van de directe omgeving.

Omzetting van agrarisch naar wonen is geen nieuw fenomeen in het Brummense buitengebied. De directe omgeving van de locatie bevat diverse reguliere woonfuncties (vanuit milieu gevoelige functies), bestemming "Wonen". Bedrijvigheid bevindt zich bovendien over het algemeen op ruime afstand. In het kader van de bestemmingsplanherziening zal gedetailleerd moeten worden gekeken naar hoe deze functiewijziging zich milieutechnisch gezien verhoudt tot de functies in de directe omgeving maar op voorhand lijkt dit passend gezien de afstanden ten opzichte van de meest nabij gelegen bedrijvigheid, het karakter van de bedrijvigheid en de reeds aanwezige woonfuncties.

### *3. Het initiatief gaat gepaard met een landschappelijke kwaliteitsimpuls.*

Initiatiefnemers zijn voornemens om landschapontsierende en asbesthoudende bebouwing te slopen. Hier is reeds onderzoek naar gedaan. De hobbestal en carport worden passend gemaakt in het landschap en qua beplanting wordt het patroon van laan-, erf- en kavelbeplanting versterkt conform het landschapsbeleidsplan Brummen 2008.

### *4. Een globale beleidsanalyse (Ligt op Groen) leert ons dat het initiatief past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.*

De ontwikkeling bevindt zich in het arcadisch landschap op de grens met de oeverwal-zone met aan de zuidzijde op enige afstand de Rhienderense beek. Een nieuwe invulling van vrijkomende agrarische bebouwing met wonen welke gepaard gaat met sloop van landschapontsierende bebouwing en daarmee ruimte voor groen past binnen de uitgangspunten van de omgeving. Versterking van het buitengebied met nieuw aanplant op het erf zorgt voor een versterking van de kenmerken van het arcadisch landschap. Dit kan in overleg met initiatiefnemers nader worden geoptimaliseerd. Het initiatief sluit ook aan bij de gemeentelijke beleidsuitgangspunten om te streven naar een groen en vitaal platteland met een passende functiemenging.

## **Kanttekeningen**

### *1. Het betreft een zeer globaal verzoek.*

Om een verzoek volledig te kunnen beoordelen is meer informatie nodig. Het verzoek is nu nog globaal. Er is nog maar zeer weinig bekend ten aanzien van de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Tevens zal door initiatiefnemers bij de vervolgstappen nog nadrukkelijk moeten worden bekeken welke onderzoeken(hindercirkels/afstanden, flora&fauna, bodem, geluid, cultuurhistorie) etc. noodzakelijk zijn en hoe deze zich verhouden tot de ontwikkeling. Een uitgebreide onderbouwing ontbreekt nog. Echter vooralsnog lijken deze aspecten op voorhand geen belemmeringen op te werpen die het initiatief onmogelijk maken en kan gezien ook de haast bij initiatiefnemers wel aan het college worden geadviseerd ondanks de summiere informatie van de kant van initiatiefnemers. Deze aanpak brengt een zeker risico met zich mee voor initiatiefnemers ten aanzien van de uiteindelijke haalbaarheid, dit risico is voor rekening van initiatiefnemers en wordt expliciet gecommuniceerd.

### *2. De landschappelijke kwaliteitsimpuls is nog niet vastgelegd.*

Initiatiefnemers beschrijven in hun verzoek een landschappelijke kwaliteitsimpuls die na de principe-uitspraak nog verankerd moet worden in een anterieure overeenkomst.

### *3. Initiatiefnemers zijn geen eigenaar van gronden en opstallen.*

Er is geen inzicht in de voorlopige koopovereenkomst die er volgens initiatiefnemers is met de daadwerkelijke eigenaar. Hetgeen geen belemmering hoeft te vormen voor een principe-uitspraak. Er zijn ook geen redenen om te twifelen aan hetgeen initiatiefnemers hierover naar voren brengen. Er valt echter niet te voorspellen in hoeverre er nog aspecten zijn(bijvoorbeeld voorwaarden die zijn opgenomen in de voorlopige koopovereenkomst) die uiteindelijk het initiatief al dan niet haalbaar maken.

## **Burgerparticipatie**

n.v.t.

## **Advies adviesorganen**

n.v.t

## **Communicatie**

Uw besluit wordt schriftelijk kenbaar gemaakt aan de aanvrager. Gezien de haast bij initiatiefnemers wordt na besluitvorming ook telefonisch en digitaal besluitvorming direct teruggekoppeld. Hierbij is het van belang om ook de verwachtingen te managen.

Een bestemmingsplanherziening brengt onderzoeken en de nodige (plan en procedure)kosten met zich mee. Ook betekent het diverse besluitvormingsmomenten in een traject van inspraak&overleg en terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan waarbij zienswijzen kunnen worden ingediend door eenieder. En uiteindelijk is het uitsluitend een bevoegdheid van de gemeenteraad om al dan niet over te gaan tot vaststelling van een bestemmingsplan. Het valt niet geheel te voorspellen hoeveel onderzoek er nodig, hoeveel tijd het voorgenoemde traject in beslag neemt en hoe de gemeenteraad de plannen uiteindelijk beoordeelt. Na vaststelling door de raad is er ook nog de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State. De verwachtingen hieromtrent worden vooraf duidelijk gemanaged. Helemaal in het onderhavige geval waarbij initiatiefnemers aandringt op een besluit op korte termijn op basis van beperkte informatie. Deze aanpak brengt een zeker risico

met zich meer voor initiatiefnemers ten aanzien van de uiteindelijke haalbaarheid, dit risico is voor rekening van initiatiefnemers en wordt expliciet gecommuniceerd.

De verantwoordelijkheid om de verkopende partij te informeren over de besluitvorming ligt hierbij bij initiatiefnemers. Er wordt vanuit gegaan dat initiatiefnemers de verkopende partij op de hoogte houden van de ontwikkelingen.

Tevens zal met initiatiefnemers worden gecommuniceerd dat er bij de provincie Gelderland voor asbestsanering in combinatie met vervanging door zonnepanelen subsidies worden verstrekt.

### **Financiële toelichting**

Voor een principe-uitspraak over medewerking aan een herziening van een bestemmingsplan wordt conform de gemeentelijke legesverordening in samenhang met bijbehorende tarieventabel 2015, € 642,00 in rekening gebracht bij initiatiefnemers. De ambtelijke ondersteuning van het verdere initiatief vangt aan met een officieel verzoek van initiatiefnemers om de procedure van een bestemmingsplanherziening te starten en vervolgens de totstandkoming van een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente Brummen. In een anterieure overeenkomst worden ook afspraken gemaakt over de ambtelijke kosten voor de planbegeleiding.

### **Juridische grondslag**

Wro

### **Inkoop en aanbesteding**

n.v.t.

### **Uitvoering**

Zie communicatie.

### **Stukken ter vaststelling**

n.v.t.

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

1. Aanvraag initiatiefnemers, brief van 21 juli 2015 met bijlagen (15.006181)