

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Reg.nr. : RV12.0068
Portefeuille(s) : wethouder H. Beelen
Programma : Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp : principestandpunt functieverandering Bronkhorsterweg 20 te Brummen, i.c.m. bedrijfsuitbreiding Eerbeekseweg 21 te Brummen

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 13 november 2012

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Een positieve principeuitspraak te doen dat medewerking verleend wordt aan functieverandering betreffende het perceel Bronkhorsterweg 20 te Brummen, waarbij de compensatie wordt ingezet ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel Eerbeekseweg 21 te Brummen, met een maximum van 500m².
-

Inleiding

Op 24 april 2012 heeft het college een principestandpunt ingenomen ten aanzien van het verzoek om functieverandering/ rood-voor-rood betreffende het perceel Bronkhorsterweg 20 te Brummen. Zij had besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om met toepassing van rood-voor-rood, op het perceel Bronkhorsterweg 20 te Brummen, de bouw van één vrijstaande woning of twee twee-onder-één-kapwoningen mogelijk te maken, onder voorwaarde dat wordt voldaan aan de beleidsregel voor functieverandering.

Op 21 juni 2012 heeft u het collegebesluit behandeld in uw vergadering. Tijdens deze vergadering is een motie aangenomen, waarin u het college opdraagt:

"Met initiatiefnemer opnieuw in gesprek te treden, waarbij het college de principe uitspraak van 29 april 2012 intrekt en meewerkt aan een maatwerkoplossing zoals voorzien in de ambtelijke adviesnota van 24 oktober 2011 en met initiatiefnemer hierover in overleg te treden."

We zijn met initiatiefnemer in gesprek gegaan, op basis hiervan heeft het college in haar vergadering van 13 november 2012 het principebesluit van 24 april 2012 ingetrokken.

U wordt voorgesteld een nieuw principe standpunt in te nemen betreffende de toepassing van functieverandering/ rood-voor-rood ten aanzien van het perceel Bronkhorsterweg 20 te Brummen.

Argumenten

1.1 Bij raadsmotie van 21 juni 2012 heeft u verzocht om een maatwerkoplossing

Met het aannemen van de motie op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad het college opgedragen in overleg te treden met initiatiefnemer om tot een maatwerkoplossing te komen. Dit voorstel is het resultaat van het overleg met initiatiefnemer.

Te slopen opstallen

Op het perceel Bronkhorsterweg 20 te Brummen worden voormalige agrarische opstallen gesloopt. Het betreft hier een wagenloods en een melkveestal met een gezamenlijk oppervlak van 1.627m². De oppervlakte betreft het werkelijk aantal aanwezige m², i.v.m. maatwerk wordt geen onderscheid gemaakt in vergund/ niet vergund. Daarnaast worden de kuilvoerplaten en overige verhardingen verwijderd, deze hebben een gezamenlijk oppervlak van 1.900m². Op de bijgevoegde kaartbijlage is aangegeven welke opstallen en verhardingen gesloopt en verwijderd worden (bijlage 2).

Compensatie o.b.v. beleid functieverandering

Initiatiefnemer is voornemens de compensatie, welke op basis van het functieveranderingsbeleid toegekend kan worden, in te zetten ten behoeve van een bedrijfsuitbreiding op het perceel Eerbeekseweg 21 te Brummen. De bedrijfsuitbreiding mag maximaal 500m² bedragen.

Kwaliteitsverbetering Bronkhorsterweg 20 te Brummen

Na sloop en verwijdering van de opstallen en verhardingen op het perceel Bronkhorsterweg 20 te Brummen, dient ter plaatse een kwaliteitsverbetering plaats te vinden. De geplande kwaliteitsverbetering is aangegeven op een kaartbijlage (bijlage 3).

Naast een natuurlijke kwaliteitsverbetering dient er een planologische kwaliteitsverbetering plaats te vinden. Het huidige bouwvlak dient verkleind te worden, hierdoor wordt voorkomen dat er verspreid over het perceel nieuwe opstallen ten behoeve van de woonfunctie gerealiseerd kunnen worden. De verkleining van het bouwvlak is aangegeven op de kaartbijlage, bijgevoegd bij deze adviesnota (bijlage 4).

Bedrijfsuitbreiding en kwaliteitsverbetering Eerbeekseweg 21 te Brummen

Zoals hierboven benoemd biedt het functieveranderingsbeleid de mogelijkheid een compensatie in de vorm van bedrijfsvloeroppervlak te realiseren. Initiatiefnemer heeft de wens deze uitbreiding, maximaal 500m², te realiseren op het perceel Eerbeekseweg 21 te Brummen. Uitgangspunt hierbij is dat de uitbreiding plaats moet vinden binnen het huidige bouwvlak, een uitbreiding van het bouwvlak wordt niet toegestaan. Daarnaast dient het gebruik van de uitbreiding in overeenstemming te zijn met de gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Wanneer de bedrijfsuitbreiding ter plaatse gerealiseerd wordt, dan dient ook op dit betreffende perceel een kwaliteitsverbetering uitgevoerd te worden. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering is het noodzakelijk dat een erfinrichtingsplan en beplantingsplan wordt opgesteld. Bij een definitieve aanvraag dienen deze rapportages beschikbaar te zijn.

1.2. Ten behoeve van een maatwerkoplossing dient afgeweken te worden van het beleid

Op basis van de raadsnotie van 21 juni 2012 zijn wij gekomen tot voorliggend voorstel. Zoals opgedragen is hier sprake van een maatwerkoplossing. Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief is een afwijking van de beleidsregel functieverandering noodzakelijk. Van de volgende beleiduitgangspunten wordt afgeweken:

- Artikel 2, lid a; Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale, vrijgekomen en vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- Artikel 2, lid c; Vrijkomende bedrijfsgebouwen die niet meer worden hergebruikt moeten worden gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
- Artikel 2, lid h; Nieuwbouw en hergebruik van (bij)gebouwen mag een omvang hebben van maximaal 50% van de gesloopte en hergebruikte bedrijfsgebouwen.
- Artikel 5, lid b; De hoeveelheid toegestane nieuwe en/ of her te gebruiken gebouwen en woningen en de toegestane oppervlakte voor werken worden bepaald door de hoeveelheid te slopen vierkante meters.

Kanttekeningen

Vooraf slopen opstallen

Initiatiefnemer heeft een gegadigde welke mogelijk interesse heeft in het slopen van de opstallen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar het op korte termijn slopen van de opstallen. De te slopen opstallen vormen de basis voor de toepassing van rood-voor-rood. Wanneer u bereid bent medewerking te verlenen aan het toepassen van rood-voor-rood, dan kunnen afspraken vastgelegd worden over het voortijdig slopen van de opstallen, waarbij deze wel de grondslag blijven voor de planologische procedure. Hierbij wordt dan tevens vastgelegd dat de compensatie van de te slopen opstallen enkel op het perceel Eerbeekseweg 21 te Brummen plaats mag vinden.

Overdragen initiatief

De eigenaar van het perceel Bronkhorsterweg 20 te Brummen is op dit moment initiatiefnemer van het principeverzoek. Wanneer u zich kunt vinden in dit principeverzoek, dan zal een planologische procedure voornamelijk betrekking hebben op het perceel Eerbeekseweg 21 te Brummen, ten aanzien van het perceel Bronkhorsterweg 20 dient alleen een verkleining van het bouwvlak plaats te vinden. De huidige initiatiefnemer wenst dat de eigenaar van het perceel Eerbeekseweg 21 op dat moment als initiatiefnemer gaat optreden. Er is een mogelijkheid hieraan mee te werken onder de voorwaarde dat bij de definitieve aanvraag een gezamenlijk schrijven wordt ingediend, waarin wordt beschreven dat beide initiatiefnemers de planologische verbinding tussen de percelen erkennen en beide met een planologische wijziging instemmen. Dit is noodzakelijk omdat de planologische procedure op beide percelen betrekking heeft.

Afwijking raadsnotie

In de raadsnotie van 21 juni 2012 is opgedragen tot een maatwerkoplossing te komen, zoals beschreven in de concept-adviesnota van 24 oktober 2011. In deze conceptnota wordt gesproken over de realisatie van 500m² bedrijfsruimte op het perceel Eerbeekseweg 21 te Brummen en realisatie van een woning op een nader te bepalen locatie. Initiatiefnemer heeft aangegeven af te zien van de realisatie van een woning, wanneer er voortvarend medewerking verleend kan worden aan realisatie van de bedrijfsuitbreiding op het perceel Eerbeekseweg 21 en dit leidt tot een onherroepelijk bestemmingsplan.

Precedentwerking

Bij de raadsbehandeling van 21 juni 2012 heeft de raad uitgesproken dat deze casus op basis van gevoerde gesprekken, correspondentie en daarop gebaseerde gewekte verwachtingen een maatwerkoplossing vereist. Dit impliceert dat, ondanks deze afwijking, de beleidsregel voor andere verzoeken onverkort van toepassing blijft en er dus geen sprake kan zijn van precedentwerking.

Medewerking overige instanties

Ondanks een eventueel positief standpunt van de gemeenteraad is ook medewerking en instemming vereist van andere instanties. Hierover kan pas zekerheid worden verkregen op basis van een definitief plan en de resultaten van de uit te voeren onderzoeken.

Communicatie

Na besluitvorming worden initiatiefnemer en overige betrokkenen geïnformeerd over het principestandpunt.

Financiële toelichting

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om een principe-uitspraak worden op basis van de gemeentelijke legesverordening leges in rekening gebracht. De leges voor deze principe-uitspraak zijn in een eerder stadium reeds in rekening gebracht.

Voor de herziening van het bestemmingsplan worden conform de legesverordening de reguliere leges in rekening gebracht. Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan worden een anterieur overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Juridische grondslag

Maatwerk op basis van de Beleidsregel functieverandering in het buitengebied Gemeente Brummen 2009, vastgesteld bij raadsbesluit van 18 februari 2010.

Uitvoering

Het voorliggende voorstel betreft een principeverzoek. Na besluitvorming op het principeverzoek worden initiatiefnemers hiervan op de hoogte gesteld. Naar aanleiding hiervan kunnen initiatiefnemers een definitief verzoek om planologische wijziging indienen.

Naar aanleiding van het definitieve verzoek om medewerking aan een planologische procedure wordt een anterieur overeenkomst met initiatiefnemers gesloten. De concept interieur overeenkomst is als bijlage bijgevoegd. Het concept is op hoofdlijnen gereed, naar aanleiding van de definitieve aanvraag wordt de overeenkomst nader aangevuld, ook qua vorm kan de overeenkomst nog gewijzigd worden.

Stukken ter inzage:

1. Collegebesluit BW12.0303 van 13 november 2012 (inclusief bijlagen)
2. Concept raadsbesluit RB12.0075
3. collegebesluit van 24 april 2012 (BW12.0103)
4. tekening te verwijderen opstallen en verhardingen Bronkhorsterweg 20 (kenmerk INT12.1404)

5. tekening kwaliteitsverbetering erfbepanting Bronkhorsterweg 20 (kenmerk INT12.1405)
6. tekening verkleining bouwvlak Bronkhorsterweg 20 (kenmerk INT12.1406)
7. situatieschets bedrijfsuitbreiding Eerbeekseweg 21 (kenmerk INT12.1403)
8. concept anterieure overeenkomst (kenmerk OVK12.060)

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz
secretaris

N.E. Joosten bc.
burgemeester