



Reg.nr. : RV14.0046
Portefeuille(s) : Ruimtelijke Ordening
Programma : Ruimtelijke Ontwikkeling
Onderwerp : Vaststellen Bestemmingsplan Pongeweg 4-6

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 22 juli 2014

Wij stellen voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Pongeweg 4-6" (NL.IMRO.0213.BPBG700030-va01 met GBKN 'Basiskaart Brummen'), zowel analoog als digitaal vast te stellen en digitaal beschikbaar te stellen;
 2. Op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Inleiding

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om door middel van het Functieveranderingsbeleid de realisatie van één extra woning op perceel Pongeweg 4-6 mogelijk te maken. Op dit verzoek is op 10 april 2013 een positief principe standpunt ingenomen. Daarna is het onderhavige plan voor ca. een half jaar 'on hold' gezet vanwege de woningbouw-aantallendiscussie met de provincie.

Aan de voorwaarden die aan functieverandering worden gesteld is voldaan, middels een Inrichtings- en beplantingsplan dat is opgesteld door externe onafhankelijke partijen zoals Het Gelders Genootschap en de Stichting Landschapsbeheer Gelderland. Op 13 mei 2014 is door het college zowel met het ontwerp-bestemmingsplan als met deze plannen ingestemd en zijn deze plannen ook ter kennisname aan u voorgelegd in het raadsforum van 12 juni 2014.

Argumenten

1.1 Het Initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan

Het perceel Pongeweg 4-6 heeft op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" de bestemming 'Agrarisch'. Op grond daarvan zijn alleen dienstwoningen ten behoeve van het agrarische bedrijf toegestaan. Initiatiefnemer heeft aangegeven de agrarische hoofdactiviteit te willen stoppen en verzocht om in aanmerking te komen voor toepassing van het functieveranderingsbeleid. Dit om als compensatie voor de sloop van minimaal 500 m² agrarische bijgebouwen, één extra woning van max. 150 m² op het betreffende perceel te mogen realiseren. Eén en ander past niet in het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Initiatief voldoet aan de kaders van Functieveranderingsbeleid

Het Functieveranderingsbeleid is in het leven geroepen om onder voorwaarden akkoord te kunnen gaan met de toenemende vraag om vrijgekomen bedrijfsbebouwing om te kunnen zetten in één of meer woningen na sloop van de bedrijfsbebouwing. De beleidsregel geeft een helder overzicht van de voorwaarden waaraan voldaan moet worden en voorziet daarmee o.a. in 'groene' verevening door middel van een Erfadvies en Inrichtingsplan. Het initiatief Pongeweg 4-6 voldoet aan deze voorwaarden.

1.3 Het plan is een belangrijke verbetering van de ruimtelijke en groene kwaliteit van het buitengebied

De essentie van de beleidsregel Functieverandering is gebaseerd op sloop en verevening. Het plan voorziet in de sloop van 518 m² oude agrarische bijgebouwen. Dat is een aanzienlijke reductie van versterking in het buitengebied. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal gestelde norm van 500 m² om aanspraak te kunnen maken op één extra woning van max. 150 m². Daarnaast vindt er groene verevening plaats conform een door het college goedgekeurd Erfadvies en Inrichtingsplan.

2.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de raad de bevoegdheid, te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan inbegrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het geval van onderhavig bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten en daarnaast is ook met de initiatiefnemer een anterieure-overeenkomst gesloten waarin alle mogelijke kosten/schade zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en alle andere mogelijke financiële risico's anderszins juridisch zijn afgedekt. Hierdoor zijn de kosten anderszins verzekerd en hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.

Advies adviesorganen

Het Gelders Genootschap en de Stichting Landschapsbeheer Gelderland zijn in onderlinge samenwerking gekomen tot het Erfadvies en Inrichtingsplan. Het college heeft op 13 mei 2014 met beide plannen ingestemd. De uitvoering van deze plannen zijn bindend verklaard en vastgelegd in de met de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Op deze wijze is juridisch de uitvoering van het Erfadvies en het Inrichtingsplan geborgd.

Communicatie

Uw besluit wordt gepubliceerd in de Regiobode, sectie GemeenteThuis, op de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Daags na publicatie wordt het plan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend, of degene die redelijkerwijs kan aantonen dat hij/zij niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen, een beroepsschrift in dienen.

Financiële toelichting

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanherziening is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer aangegaan. Hierin zijn afspraken gemaakt en is het kostenverhaal, zoals onder andere de exploitatiekosten en verschuldigde leges, verzekerd. De kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Tevens is tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Voor nieuwe bouwinitiatieven wordt een bijdrage gevraagd in het "Ligt op groenfonds". Het fonds dient ter financiering van de uitvoering van het groenstructuurplan en het landschapsbeleidsplan. De hoogte van de bijdrage voor het fonds is voor woningen gesteld op € 5.000,- per woning.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en de Beleidsregel "functieverandering in het buitengebied gemeente Brummen 2009".

Stukken ter vaststelling:

1. Het bestemmingsplan Pongeweg 4-6 (NL.IMRO.0213.BPBG700030-va01 met GBKN 'Basiskaart Brummen'), (14.006408)
- 2.

Stukken ter inzage:

- ♦ Collegebesluit BW14.0308 van 22 juli 2014 (inclusief bijlagen)
- ♦ Concept raadsbesluit RB14.0048

Burgemeester en wethouders van Brummen,

drs. E.V. Schmitz
secretaris

A.J. van Hedel
(wnd.) burgemeester