



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Ruimte	Adviseur: Robert Grob	Code: RG/594	OPENBAAR
Medeadviseur(s):			Datum: 16 oktober 2012 Regnr.: BW12.0276/RG
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening	Portefeuillehouder(s): H. Beelen		Paraaf manager: <i>MKL</i> Controlling: <i>[Signature]</i>
Onderwerp: Bestemmingswijziging Hoevesteeg 1, te Tonden			Budgetnummer in afdelingsplan:
Procedure	Administratief status datum	Bestuurlijk status ¹ datum	Burgerparticipatie²
	☐ MT ☐ Ondernemingsraad ☐	☐ Burgemeester ☒ B&W t.b. ☒ Gemeenteraad t.k.n.	☒ 0: niet van toepassing ☐ 1: informeren ☐ 2: raadplegen ☐ 3: adviseren ☐ 4: coproduceren ☐ 5: meebeslissen
Besluiten om: 1. In te stemmen met het ontwerpwijzigingsplan "Buitengebied 2008, Hoevesteeg 1 te Tonden"; 2. Het ontwerpwijzigingsplan conform de wettelijk procedure voor zienswijzen ter inzage te leggen; 3. Indien tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan worden ingediend, het wijzigingsplan "Buitengebied 2008, Hoevesteeg 1 te Tonden", definitief vast te stellen.			
GEMEENTESECRETARIS			
Datum: <i>18-10-2012</i> Paraaf voor akkoord: <i>[Signature]</i>			
COLLEGE BEHANDELING			
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 ☐ A-stuk ☐ B-stuk		Datum besluit: <i>23 oktober 2012</i>	
BESLUIT COLLEGE: <i>Conform advies.</i> <i>[Signature]</i> 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.: BW12.0276/RG

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Brummen, 16 oktober 2012

Onderwerp: Bestemmingswijziging Hoevesteeg 1, te Tonden

Inleiding

Op 5 oktober 2010 hebt u als college besloten in te stemmen met een bestemmingswijziging op de voorwaarde dat het betreffende verzoek daartoe, zou passen binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 (art. 25 van de planregels) en er dus geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen.

Conform uw besluit heeft de initiatiefnemer nadere informatie aangeleverd waaruit bleek dat er geen belemmeringen zijn die een medewerking in de weg zouden staan. Dit komt tot uiting in Hoofdstuk 5.2 van het ontwerp wijzigingsplan.

Op grond hiervan hebt u op 28 oktober 2010 een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan een functiewijziging van het perceel Hoevesteeg 1 te Tonden.

Argumenten

1.1 Voldoet aan voorwaarden

In de planregels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2008, waarbinnen het betreffende perceel valt, zijn voorwaarden opgenomen voor het kunnen toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het ontwerp wijzigingsplan voldoet aan deze voorwaarden.

2.1 Conform wettelijke procedure

Het ontwerp wijzigingsplan zal, gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegd worden. Tijdens deze inzage termijn kan een ieder een schriftelijke of een mondelinge zienswijze indienen bij u als college.

3.1 Bevoegdheid

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bent u als bestuursorgaan bevoegd tot het vaststellen van een Wijzigingsplan.

Financiële toelichting

Omdat het hier een particulier initiatief betreft loopt de gemeente geen financieel risico. De te maken kosten zijn anderszins, via de gemeentelijke Legesverordening verzekerd. Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en uitvoeren van bijbehorende onderzoeken zijn voor rekening van de initiatiefnemer en reeds voldaan.

Juridische grondslag

Wro, Bro en Awb

Uitvoering

Na uw positieve besluit wordt een publicatie geplaatst in Het Klaverblad, sectie GemeenteThuis. In deze publicatie wordt aangegeven voor welke termijn het ontwerp wijzigingsplan ter inzage ligt. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

Naast de publicatie in Het Klaverblad zal op de gemeentelijke website informatie over het ontwerp wijzigingsplan te vinden zijn en zal het plan ook digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlage(n) ter vaststelling

1. Ontwerpwijzigingsplan "Buitengebied 2008, Hoevesteeg 1 te Tonden" (kenmerk INT12.1234)

Bijlage(n) ter informatie

1. Collegebesluit d.d. 5 oktober 2010 (kenmerk BW10.0340)
2. Principebesluit d.d. 28 oktober 2010 (kenmerk U10.02601)



Gemeente Brummen

AdviesNota

Afdeling: Ruimte		Adviseur: A. Otten	Code:	OPENBAAR	
Medeadviseur(s): Handhaving				Datum: 28 september 2010 Regnr.: BW10.0340/AO	
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening		Portefeuillehouder(s): L.M. van Wensveen		Paraaf manager: <i>MKL</i> Controlling:	
Onderwerp: bestemmingswijziging perceel Hoevesteeg 1 te Tonden				Budgetnummer in afdelingsplan:	
Procedere	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status ¹ datum
	☐ MT ☐ Ondernemingsraad ☐			☒ B&W ☐ Gemeenteraad	t b.
				Burgerparticipatie ² ☐ 0: niet van toepassing ☐ 1: informeren ☐ 2: raadplegen ☐ 3: adviseren ☐ 4: coproduceren ☐ 5: meebeslissen	

Bestuilen om:

- indien het verzoek past binnen de wijzigingsbevoegdheid (artikel 25 nummer 17) medewerking te verlenen aan een planwijziging om de agrarische bestemming van perceel Hoevesteeg 1 te wijzigen in een bedrijfsbestemming (t.b.v, timmerwerkplaats + opslag)

GEMEENTESCRETARIS

Datum:

Paraaf voor akkoord:

COLLEGE BEHANDELING

Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken
N.E. Joosten (burg)		
F.L.J. Bruning		
J.A.C.M. Elbers		
L.M. van Wensveen		
G.J. Verver-Drenth		
Status	☐ A-stuk	☐ B-stuk

Datum collegebesluit: **5 oktober 2010**

COLLEGE BESLUIT:

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.: BW10.0340/AO

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Brummen, 28 september 2010

Onderwerp: bestemmingswijziging perceel Hoevesteeg 1 te Tonden

Inleiding

Door de heer R. Schouten (verzoeker) is een verzoek ingediend om na afbraak van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing in de resterende (500 m²) bebouwing een timmerwerkplaats met bijbehorende opslagruimte te realiseren. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming om te zetten in een bedrijfsbestemming. Het verzoek is, voor zover mogelijk, aan deze wijzigingsbevoegdheid getoetst.

Argumenten

1.1 Het plan kan passen binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008

Perceel Hoevesteeg 1 heeft in het op 7 mei 2010 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied 2008" de bestemming agrarisch met landschapswaarden met een agrarisch bouwperceel. Op gronden met deze bestemming is ondermeer de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Gevraagd wordt om na afbraak van 500 m² (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing in de resterende 500 m² bebouwing een timmerwerkplaats met opslagruimte te realiseren. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" is in artikel 25 onder nummer 17 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming/agrarisch bouwperceel te wijzigen in een niet agrarische functie. Het moet dan gaan om wijziging naar een niet-agrarische functie zoals genoemd in bijlage M van het bestemmingsplan of een functie die uit milieuhygiënisch oogpunt daaraan gelijk te stellen is. Verzoeker vraagt om omzetting naar een timmerwerkplaats met bijbehorende opslagruimte. Deze functie staat niet in bijlage M maar is qua functie uit milieuhygiënisch oogpunt wel gelijk te stellen met daarin genoemde functies (bijv. meubelmakery/restauratie).

Andere voorwaarden voor de wijziging zijn:

a. oppervlakte van de bebouwing voor *nieuwe functie* bedraagt maximaal 500 m²;

Aan deze eis wordt voldaan. Er staat nu 1015 m² bebouwing. Deze oppervlakte wordt gereduceerd tot 500 m².

b. maximaal 50 % van de onbebouwde gronden van het voormalig agrarisch bouwperceel mag worden gebruikt als erf en als zodanig worden verhard;

Verzoeker levert meer dan de helft van het agrarisch bouwperceel in.

c. parkeren en laden en lossen moet binnen bouwperceel plaatsvinden;

Daarvoor is (ook in de nieuwe situatie) voldoende ruimte binnen het bouwperceel.

d. De dienstwoning blijft gehandhaafd;

De dienstwoning blijft in gebruik als dienstwoning.

e. het agrarisch bouwperceel wordt gewijzigd in de bestemming *Bedrijf*.

Het agrarisch bouwperceel wordt gedeeltelijk omgezet in de bestemming *Bedrijf* en voor het overige deel komt het agrarisch bouwperceel te vervallen en krijgen de betreffende gronden een agrarische bestemming (zonder bouwperceel).

f. De overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt;

Van de 1015 m² bedrijfsbebouwing die op het perceel aanwezig is wordt 515 m² gesloopt. De resterende 500 m² bebouwing wordt hergebruikt voor de timmerwerkplaats met bijbehorende opslag.

g. De bestemming betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking tot de agrarische activiteit;

Verzoeker moet onderbouwen dat de wijziging geen onevenredige aantasting betekent voor natuur, landschap en milieu.

h. de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder problemen via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;

Ten opzichte van de huidige situatie en ook bij gebruik als agrarisch bedrijf zal de verkeersbelasting niet of slechts in beperkte mate toe nemen.

i. er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad; Verzoeker moet aantonen dat volledig rekening gehouden wordt met bestaande rechten van in de omgeving gelegen bedrijven en woningen en dat bedrijven niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

j. nieuwbouw wordt toegestaan indien bestaande bebouwing aantoonbaar niet geschikt is voor nieuwe functie en met nieuwbouw de ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk wordt verbeterd;

Verzoeker gaat de bestaande bedrijfsgebouwen hergebruiken. Van nieuwbouw is geen sprake.

k. de omvang van het nieuwe bouwperceel (bestemmingsvlak) mag niet meer bedragen dan 75% van het agrarisch bouwperceel;

Het nieuwe bouwperceel (bestemmingsvlak) krijgt een oppervlakte van minder dan 50% van het huidige agrarische bouwperceel.

l. initiatiefnemer dient een door u goedgekeurd inrichtingsplan te overleggen waaruit blijkt dat de functie goed in het landschap kan worden ingepast;

Initiatiefnemer/verzoeker dient een inrichtingsvoorstel (bebouwing + beplanting) te laten maken en dat ter instemming aan u voorleggen.

Conclusie:

Voordat een wijzigingsplan kan worden opgesteld dient verzoeker nadere informatie aan te leveren over de aspecten genoemd onder g, i en l. Uit de nader aan te leveren informatie moet blijken dat er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan een wijziging.

Kanttekeningen

In 2005 heeft verzoeker de locatie Hoevesteeg 1 gekocht. Het perceel heeft een agrarische bestemming met een agrarisch bouwperceel. Verzoeker kocht het perceel aan met de gedachte ter plekke een timmerbedrijf te beginnen. In eerste instantie heeft hij gevraagd om er te gaan wonen. Gemeente heeft verzoeker indertijd aangegeven dat voor het vestigen van een timmerbedrijf een verzoek om bestemmingsplanherziening moet worden aangevraagd. Verzoeker heeft in 2006 een verzoek ingediend maar vanwege het ontbreken van gegevens kon geen beoordeling plaatsvinden. Verzoeker is het perceel toch in gebruik gaan nemen voor zijn timmerbedrijf. Gevolg is geweest dat een handhavingstraject is gestart waarbij dwangsommen door verzoeker zijn verbeurd. In september 2009 is er overleg geweest tussen ambtenaren van de gemeente en verzoeker. Toen is afgesproken dat voorlopig geen nieuwe handhavingactie wordt ondernomen om verzoeker de gelegenheid te geven een verzoek om functieverandering in te dienen. Eind december 2009 is namens verzoeker een verzoek ingediend. Recentelijk (augustus 2010) heeft de adviseur van verzoeker zich teruggetrokken. Daarop heeft verzoeker zelf een (aangepast) verzoek ingediend. Het verzoek uit december 2009 ging uit van functieverandering (bedrijfsbebouwing afbreken in ruil voor een bouwkaal voor een woning en een kleinschalig timmerbedrijf van 250 m²). Het aangepaste verzoek gaat uit van een wijziging van het bestemmingsplan (maximaal 500 m² van bestaande bedrijfsbebouwing gebruiken voor een timmerwerkplaats met bijbehorende opslag).

Omdat de situatie bij verzoeker al sinds 2005 speelt, willen wij nu de vaart in het proces houden. Wij stellen daarom voor om verzoeker tot 15 januari 2011 de gelegenheid te geven om de benodigde gegevens voor het wijzigingsplan aan te leveren.

Er loopt nog steeds een handhavingstraject in verband met gebruik van het perceel in strijd met het bestemmingsplan. In dit traject is al € 15.000,00 aan dwangsommen verbeurd.

Omdat verzoeker had aangegeven dat hij financieel in de problemen komt als we de dwangsommen zouden innen, hij kon dan een eventuele bestemmingsplanwijziging en herinrichting van zijn perceel niet meer bekostigen, is toen met het team Financiën afgesproken om eerst de ontwikkelingen af te wachten.

De afgelopen jaren heeft verzoeker al enkele malen een verzoek ingediend. Als wij vervolgens om aanvullende informatie/gegevens vroegen, werd er niets meer aangeleverd.

Mocht straks blijken dat met dit proces hetzelfde gebeurt, dan wordt het handhavingstraject voortgezet. Dat houdt in dat dan wordt overgaan tot het innen van de al verbeurde dwangsommen en indien nodig het opleggen van nieuwe dwangsommen.

Advies adviesorganen

Voorafgaand aan het opstellen van een wijzigingsplan wordt door verzoeker een (erf)inrichtingsplan/ beplantingsplan opgesteld welke worden beoordeeld door respectievelijk het Gelders Genootschap en de Stichting Landschapsbeheer Gelderland. Door verzoeker dient een kwaliteitsbijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit te worden geleverd. Deze wordt vastgelegd in het erfinrichtingsplan en beplantingsplan. De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit kan naast beplanting ook bestaan uit andere zaken.

Communicatie en burgerparticipatie

Aan verzoeker zal door middel van een brief het besluit worden meegedeeld. Daarbij zal verzoeker uitdrukkelijk worden gewezen op het aanleveren van de ontbrekende informatie. Ook zal verzoeker worden gewezen op de consequentie (nl. het voortzetten van het lopende handhavingstraject) van het niet tijdig aanleveren van de ontbrekende informatie.

Financiële toelichting

Verzoeker is legeskosten verschuldigd op basis van de legesverordening.

In het kader van een (eventuele) planwijziging zal een anterieure overeenkomst worden gemaakt waarin zo nodig ook afspraken worden gemaakt over de exploitatie. De exploitatiekosten zijn uiteraard voor rekening van verzoeker.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan Buitengebied 2008

Uitvoering

Indien verzoeker instemt met het besluit kan hij, nadat de nog benodigde informatie is aangeleverd en akkoord bevonden, een wijzigingsplan (met de daarbij behorende onderzoeken) laten opstellen.

Bijlage(n) ter informatie

1. Verzoek bestemmingsplanwijziging Hoevesteeg 1 (kenmerk 10.004299).