

Notitie/Verklaring

**Compensatie functieveranderingen op de locaties
Distelakkerstraat 10-12 te Beuningen en Reekstraat 9 te
Weurt**

16 april 2012

Aanleiding

In het kader van de voorgenomen plannen op de locaties Distelakkerstraat 10-12 te Beuningen en Reekstraat 9 te Weurt, zijn de voorgenomen plannen getoetst aan het gemeentelijke, regionale en provinciale beleid.

Op basis van deze toetsing dienen deze plannen gezien te worden o.a. als functieveranderingsverzoek. Van toepassing wordt daarmee het functieveranderingsbeleid op basis van gemeentelijke, regionale en provinciale beleid.

In het functieveranderingsbeleid zijn een aantal eisen opgenomen waarbij nieuwe (woon)bebouwing gerealiseerd mag worden. Een van deze eisen is dat gecompenseerd dient te worden in te slopen bebouwing. Beide locaties beschikken niet over voldoende aantal vierkante meters te slopen bebouwing. Met de provincie (zie de mail toegevoegd aan deze notitie) is afgesproken dat deze vierkante meters mogen gehaald worden uit te slopen locaties elders uit de gemeente mits dit maar goed wordt vastgelegd/omschreven. De vastlegging/beschrijving geschied in deze notitie.

Op een aantal vragen in deze notitie zal antwoord worden gegeven. Deze vragen zijn:

1. Hoeveel nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd/mogelijk gemaakt?
2. Hoeveel bebouwing moet gecompenseerd worden?
3. Waar wordt gecompenseerd?
4. Mag gecompenseerd worden?
5. Hoe is dit verder vastgelegd?

Navolgend zal hierop worden ingegaan.

Ad 1. Hoeveel nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd/mogelijk gemaakt?

Op de locatie Distelakkerstraat 10-12 te Beuningen wordt een ontwikkeling beoogd voor twee vrijstaande woningen of één vrijstaande woning en één woongebouw.

Op de locatie Reekstraat 9 te Weurt wordt een ontwikkeling beoogd waarbij één bedrijfswoning met kantoorruimte wordt omgezet in twee burgerwoningen. Dit betekent dus de toevoeging van één woning (verandering van één woning in een woongebouw met twee eenheden).

Ad 2. Hoeveel bebouwing moet gecompenseerd worden?

Zoals onder ad 1. gesteld wordt met de ontwikkeling op de locatie Distelakkerstraat 10-12 twee vrijstaande woningen of één vrijstaande woning en één woongebouw beoogd.

Ten behoeve van deze ontwikkeling dient minimaal 1.500 m² gesloopt te worden

Met de ontwikkeling op de locatie Reekstraat 9 te Weurt wordt toevoeging van één extra woning beoogd. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient minimaal 750 m² gesloopt te worden.

Voor de beoogde ontwikkelingen dient 2.250 m². voormalige agrarische bedrijfbebouwing gesloopt/gecompenseerd te worden.

Ad 3. Waar wordt gecompenseerd?

Onder ad 2. Is vastgesteld hoeveel vierkante meters gesloopt/gecompenseerd dienen te worden. Het gaat hier zoals genoemd onder ad 2. om 2.250 m².

Op locatie Distelakkerstraat 10-12 was ca. 360 m² bedrijfsgebouw aanwezig. Deze is inmiddels gesloopt.

Voor de overige vierkante meters is compensatie gevonden op de locatie Plakstraat 10 te Winssen. Dit betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waar 2.300 m² bedrijfsgebouw aanwezig was. Inmiddels zijn ook deze gebouwen gesloopt.

Ten behoeve van de compensatie dient 2.250 m². voormalige agrarische bedrijfbebouwing gesloopt/gecompenseerd te worden. Gesloopt/gecompenseerd zal worden 2.660 m².

Ten aanzien van de vierkante meters die gesloopt/gecompenseerd dienen te worden, wordt ruim voldoende gesloopt (meer dan 2.250 m²). Hiermee voldoet de compensatie voor wat betreft dit aspect aan het gemeentelijke, regionale en provinciale functieveranderingsbeleid.

Ad 4. Mag gecompenseerd worden?

Van belang om te weten is of dat gecompenseerd mag worden van de overige partijen, in dit geval alleen de provincie Gelderland.

Bij e-mail van 27 oktober 2011 heeft de heer W. van den Broek, namens de provincie Gelderland laten weten dat saldering in het kader van functieverandering mogelijk is om zonder strijdigheid met het beleid een ruimtelijk initiatief verder te brengen. De betreffende e-mail is als bijlage aan deze notitie toegevoegd.

Ad 5. Hoe is dit verder vastgelegd?**Sloopvergunningen**

De voormalige bedrijfsbebouwing op genoemde locaties zijn reeds gesloopt. Voor beide locaties is door de gemeente een sloopvergunning afgegeven. De te slopen vierkante meters zijn afgeleid van deze sloopvergunningen, de daaraan voorafgaande slooppaanvraag en de controles door de gemeente ter plaatse. De documenten die hierbij horen zijn gearhiveerd en indien nodig oproepbaar bij de gemeente Beuningen.

Bijlagen

- Verklaring gemeente
- E-mail provincie Gelderland d.d. 27 oktober 2011

Bijlage 1

Verklaring

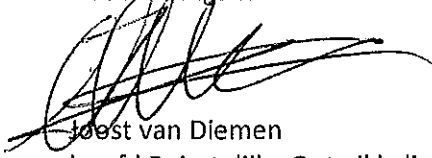
Middels deze notitie verklaart de gemeente Beuningen dat:

- De gesloopte bedrijfsgebouwen genoemd onder ad 3., niet eerder aangewend zijn voor functieveranderingsinitiatieven;
- Dat de gesloopte vierkante meters zullen worden aangewend voor de ontwikkelingen op de locaties zoals genoemd onder ad. 1 en 2 (Distelakkerstraat 10-12 te Beuningen en Reekstraat 9 te Weurt);
- En dat de te slopen vierkante meters niet zullen worden gebruikt voor andere nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die gepaard gaan met functieveranderingen.

Aldus,

Namens het college van burgemeester en wethouders van gemeente Beuningen,

Het afdelingshoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkelingen,



Joest van Diemen
hoofd Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 2

Van: Broek van den, Wim [mailto:w.vanden.broek@gelderland.nl]

Verzonden: donderdag 27 oktober 2011 14:26

Aan: Jeroen ten Haaf

CC: Stakenburg, Henri

Onderwerp: RE: Woonzorgboerderij Koningstraat 1te Ewijk

Hallo Jeroen,

Ik neem aan dat je zelf al geconstateerd hebt dat het voorliggende initiatief in strijd is met het functieveranderingsbeleid.

Op zich sta ik niet negatief tegenover het initiatief.

Daarbij zijn echter twee zaken waarvoor nadere opheldering noodzakelijk is.

Ten eerste moet klip en klaar zijn wat het initiatief precies omhelst en wat daarvoor aan bebouwing noodzakelijk is.

Ik lees in de brief van 9 juni 2011 aan de gemeente dat men denkt aan woonmogelijkheden voor 6 á 9 cliënten, terwijl in de inrichtingstekening 15 studio's / appartementen ingetekend zijn (PS zijn championschuren herbruikbaar als woongebouw? ik denk het niet). In de bijdrage van Eef Willems is weer sprake van mogelijk twee panden met elk 6 cliënten

Verder vind ik de onderbouwing van de agrarische functie mager, maar wil vooral weten wat daarvoor aan extra bebouwing noodzakelijk is, en dan denk ik voornamelijk aan de dierverblijven en aan de kas van 250m².

Ten tweede dient er een zeer goede onderbouwing te komen waarom dat hier zo'n bijzondere situatie is dat van het beleid afgeweken zou moeten worden, en die onderbouwing moet dan gebaseerd zijn op de ontheffingsvoorwaarden uit onze Ruimtelijke Verordening.

Zoals gezegd, ik sta niet negatief tegenover het initiatief op zich, maar het beeld wat het precies behelst en waarom hiervoor af geweken zou moeten worden van het beleid, is mij niet duidelijk.

Ik ga voorliggend initiatief voorleggen als een case bij ged. Verdaas over hoe wij moeten omgaan met zorginitiatieven in het Buitengebied.

Ik hoor net van collega Wassink dat je gebeld hebt over 2500m² te slopen schuren, waarvoor niets teruggebouwd hoeft te worden.

→ In principe is saldering mogelijk en zou hier zeker ook uitkomst kunnen bieden om zonder strijdigheid met het beleid dit initiatief verder te brengen.

Groeten,

Wim van den Broek
