Toelichting BenW-adviesnota		
Onderwerp: Principeverzoek renovatie en plannen herbestemming "de Gieterij" Bergerhofweg 1 in Reuver.	Afdeling/team: Afdelingshoofd: Auteur: Datum vergadering:	Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving Nillesen, F.J.M. (Rick) Bakker, G. 24 juni 2019

1. Aanleiding
Adviesbureau Eek en Dekkers B.V. hebben namens de eigenaar een schetsplan voor de renovatie van de voormalige metaalgieterij (voorheen Metaco) aan de Bergerhofweg 1 in Reuver ingediend.
Het betreffende pand is een gemeentelijk monument.

2. Uitgangssituatie en doelstelling
Het zoveel als mogelijk instand houden van het gemeentelijk monument en het herbestemmen hiervan met een passende functie.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie
Bevoegd gezag met betrekking tot vergunningverlening, instandhouding monument en functionele invulling. Tevens mogelijk subsidieverstrekker en/of partner afhankelijk van concrete invulling van het initiatief.

4. Toelichting
In de bijlage bij dit voorstel is het verzoek toegevoegd.
Het plan bestaat uit 2 onderdelen:
1. een principe verzoek van adviesbureau Eek en Dekkers voor de verbouw en restauratie van de Gieterij, Bergerhofweg 1 in Reuver en een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument (vervangen dak en aanbrengen zonnepanelen).
2. een principe verzoek van adviesbureau Eek en Dekkers voor een functiewijziging naar een maatschappelijke functie en sociaal restaurant in relatie met de gewenste omliggende functies in de fabriek (ambachtelijke bedrijvigheid) en ten behoeve van de omgeving (horeca).

Met de ontwerper is het plan besproken. Op 27 mei 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden met de eigenaar/initiatiefnemer. Het verslag van dit gesprek is bijgevoegd als bijlage.
Kern van het gesprek is het volgende:
De initiatiefnemer ziet een organisch groeimodel voor zich. Dit laat zich niet 'vangen' in de omschrijving van een eindsituatie. Om echter risicovol te gaan ontwikkelen is wel op voorhand duidelijkheid nodig voor de initiatiefnemer in welke mate het initiatief kan gaan groeien.
Om uit deze impasse te komen is afgesproken dat de gemeente de grenzen schetst met betrekking tot de mogelijkheden waarbinnen de initiatiefnemer kan besluiten te starten met het initiatief dan wel om naar een andere invulling te gaan zoeken.

De initiatiefnemer heeft aangegeven zich in deze werkwijze te kunnen vinden omdat er behoefte aan duidelijkheid is. Er moet op korte termijn een beslissing worden genomen over de investering in het pand.

Toelichting onderdeel 1 wijziging monument:
Monumentencommissie
Het plan is op 6 maart 2019 en op 1 mei 2019 voor een advies voorgelegd aan de monumentencommissie.
Het advies van de commissie van 6 maart jl. luidt:
De commissie juicht het toe dat er een nieuwe bestemming is gevonden voor dit pand.
Zij vindt het plan in principe akkoord onder de voorwaarde dat zoveel mogelijk van de bestaande wanden en constructieonderdelen behouden blijft.
De commissie adviseert om de kozijnen in de voorgevel horizontaal in 4 ruiten te verdelen in plaats van 6 ruiten. Dit komt de verhoudingen van de gekozen glasmaat ten goede.
De commissie ontvangt voor de definitieve goedkeuring graag de uitgewerkte tekeningen waarop duidelijk is aangegeven welke muren nieuw en welke bestaand zijn.
Ook ontvangt zij graag nadere informatie over hoe ruimte 3 constructief wordt verwezenlijkt.

Het advies van de commissie van 1 mei luidt:
De eigenaar van het pand 'de Gieterij' heeft een toelichting gegeven over het vervangen van het dak van de fabriek en het plaatsen van zonnepanelen.
Het bestaande pannen dak wordt vervangen door stalen dakplaten. Er worden in totaal circa 800 zonnepanelen op de schuine daken en op het platte dak van de nieuwbouw geplaatst. De beide zijden van de zadeldaken worden volledig vol gelegd. Als gevolg van het verwijderen van het dak en de pannen en het plaatsen van een nieuw dakconstructie voorzien van isolatie en zonnepanelen zal de totale dakconstructie circa 8 cm hoger worden. De gevels zullen worden opgemetseld en worden voorzien van een rollaag afgedekt met een zinken afdekking.
De zonnepanelen dienen voor 1 november 2019 op de daken zijn geplaatst omdat anders de subsidie op de zonnepanelen vervalt.
De commissie betreurt het dat het pannendak verdwijnt maar geeft aan dat zij instemt met het plan onder de voorwaarden dat de schuine daken totaal en aaneengesloten worden vol gelegd met de zonnepanelen en dat de zinken afdekking op de opgemetselde muur wordt voorzien van een zo smal mogelijke kraal.

Conclusie: zodra de eigenaar/initiatiefnemer een omgevingsvergunning wijziging monument vraagt, zal hierop positief worden geadviseerd en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Toelichting onderdeel 2 functiewijziging monument:
Integrale afweging herbestemming
Het plan ligt binnen het bestemmingsplan bebouwde gebieden Beesel en heeft de bestemming "bedrijventerrein" en dubbelbestemming "waarde archeologie 1".
Het gebruik "maatschappelijk" en "horeca" is in strijd met deze bestemming. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen dient een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1,a, 2e Wabo) te worden gevolgd.
Ambtelijk is overleg gevoerd met adviesbureau Eek en Dekkers over de gevraagde functiewijziging. Een functiewijziging naar volledige wijziging naar een maatschappelijke bestemming is ons in ziens is in de huidige situatie niet te motiveren.
Gelet op de bedrijfscategorie van de bedrijven in de omgeving (tot categorie 4) is het niet gewenst er een uitsluitend maatschappelijke functie te geven aan het gebouw/perceel. Het is wel aanvaardbaar om sociaal maatschappelijke horeca toe te staan als onderdeel van het maatschappelijk ondernemen. Hiervoor kan een maximale oppervlakte worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Tegen sociaal maatschappelijk ondernemen is er geen bezwaar vanuit het bestemmingsplan, mits dit gebeurd door een of meerdere bedrijven, passend bij de voor het perceel geldende bedrijfscategorie (tot bedrijkfscategorie 3.2) en de horecagelegenheid gericht is op de bedrijven in het gebouw en/of op het bedrijventerrein. Een horecafunctie die zich richt op inwoners en toeristen past niet op deze locatie. De openingstijden volgen dan ook de openingstijden van de bedrijven.

Een puur maatschappelijke functie past niet op deze locatie, daarvoor is een bedrijventerrein niet geschikt en kennen we reeds een aantal geschikte locaties elders in de gemeente. Sociaal maatschappelijk ondernemen is echter wel mogelijk gecombineerd met passende bedrijvigheid. De vraag naar sociaal maatschappelijk ondernemen zal vooral met aanbod (cliënten) van buiten de gemeente moeten worden ingevuld omdat de vraag voor dagbesteding lokaal is ingevuld binnen bestaande voorzieningen en het niet de verwachting is dat hier snel meer vraag naar komt.

Ambtelijk eindadvies
1. principemedewerking verlenen met betrekking tot onderdeel 1, te weten: de wijziging van het dak, het plaatsen van zonnepanelen en de restauratie en verbouwing van de gieterij.
2. principe medewerking verlenen met betrekking tot onderdeel 2 met dien verstande dat horeca alleen aan de bedrijvigheid ter plaatse gerelateerde maatschappelijke horeca mag zijn, ondergeschikt aan de bedrijfsbestemming en niet gericht op inwoners en toeristen.
Sociaal maatschappelijk ondernemen op grond van de bestemming is toegestaan mits de bedrijvigheid valt binnen de bestemming bedrijven (bedrijfscatgegorie 3.2). De bedrijven die zich zullen vestigen in het beoogde bedrijfsverzamelgebouw dienen te passen binnen de bestemming bedrijven.
3. geen medewerking verlenen aan uitsluitend maatschappelijke functies binnen de gieterij. Daarvoor is de locatie op het bedrijventerrein niet geschikt en werkt mogelijk zelfs belemmerend voor de bedrijfsbestemming. Tevens zien we op dit moment geen subsidiabele onderdelen in het initiatief.
4. de aanvrager door middel van bijgevoegde brief informeren.

5. Visie Blij in Beesel
Past binnen de doelstellingen bedrijvig.

6. Integrale afstemming
Afgestemd tussen team VTH, team RO en economische zaken.

a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

nvt

b. Financieel

nvt

c. Juridisch

Principe besluit. Hiertegen is geen bezwaar of beroep mogelijk.

d. Collegeprogramma

Zie Blij in Beesel.

e. Risico's

nvt

7. Toegankelijkheid
Beoordelen bij definitief plan.

8. Duurzaamheid
Het plaatsen van zonnepanelen en het issoleren van het gebouw dragen bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen uit onze duurzaamheidsvisie.

9. Voorstel / advies
Ambtelijk eindadvies
1. principemedewerking verlenen voor de wijziging dak en het plaatsen zonnepanelen.
2. principe medewerking verlenen aan de restauratie en verbouwen van de gieterij.
3. principe medewerking verlenen voor aan de bedrijvigheid ter plaatse gerelateerde maatschappelijke horeca.
4. mededelen, dat sociaal maatschappelijk ondernemen op grond van de bestemming is toegestaan mits de bedrijvigheid valt binnen de bestemming bedrijven (bedrijfscatgegorie 3.2).
5. geen medewerking verlenen voor uitsluitend maatschappelijke functies binnen de gieterij.
6. geen subsidie te verstrekken aan het nu voorliggende initiatief.
7. de aanvrager door middel van bijgevoegde brief informeren.