

Besluit van burgemeester en wethouders van Brummen

Onderwerp:	Vast te stellen wijzigingsplan Hallseweg 67 en 67A Hall
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening
Portefeuillehouder:	P. Inberg
Vertrouwelijkheid:	Openbaar
Embargo tot en met:	
Proces:	Fysieke leefomgeving
Kenmerk:	Z055717/D378617
Burgerparticipatie:	Informeren
Raadsprocedure:	Niet van toepassing
Besluit:	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Besloten op:	19 april 2022

Voorstel / Advies

Besluiten om:

1. Het voorliggende wijzigingsplan "Hallseweg 67 en 67A Hall" met als identificatienummer NL.IMRO.0213.BPKKHALL500006-on01 vast te stellen en ter inzage te leggen gedurende een termijn van 6 weken.

Besluit

Besluiten om:

1. Het voorliggende wijzigingsplan "Hallseweg 67 en 67A Hall" met als identificatienummer NL.IMRO.0213.BPKKHALL500006-on01 vast te stellen en ter inzage te leggen gedurende een termijn van 6 weken.

Inleiding

De initiatiefnemers hebben het voornemen om de voormalige bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. De voormalige bedrijfsmatige garage zal gebruikt worden als overmaatse schuur. Er zal geen woning worden toegevoegd, het betreft enkel een wijziging van functie.

Het perceel Hallseweg 67 en 67a is gelegen in de kern van Hall in het bestemmingsplan "Kleine Kernen" en heeft de enkelbestemming 'Bedrijf'. De Hallseweg 67 betreft de bedrijfswoning en de Hallseweg 67a is de voormalige garage.

In het bestemmingsplan "Kleine Kernen" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 4.5.1.) waarmee uw college onder voorwaarden de bestemming kan wijzigen naar de bestemming "Wonen".

Ontwerpwijzigingsplan vastgesteld en overeenkomst gesloten

Het ontwerpwijzigingsplan dat voor deze ontwikkeling werd opgesteld heeft reeds 6 weken ter inzage gelegen. Het besluit waarmee dit ontwerpwijzigingsplan werd vrijgegeven is bijgevoegd en heeft kenmerk D363490. Dit heeft geen zienswijzen opgeleverd. Inmiddels is met de initiatiefnemers ook een anterieure overeenkomst (kenmerk D378307) en een planschadeovereenkomst (kenmerk D378306) gesloten. Beide zijn als bijlage toegevoegd.

Beoogd effect

Dit voorstel heeft tot doel om de initiatiefnemers de mogelijkheid te geven om de voormalige bedrijfswoning te gaan gebruiken om in te wonen. Daarbij is van belang dat de hiervoor in het geldende bestemmingsplan opgenomen voorwaarden op goede wijze zijn ingevuld.

Argumenten

1.1 Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die het geldende bestemmingsplan kent voor een functiewijziging van bedrijf naar wonen.

Er zijn voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan "Kleine kernen" waaraan moet worden voldaan om de functie te wijzigen van bedrijf naar wonen.

Deze voorwaarden komen op het volgende neer:

- * de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- * de maximale goothoogte niet meer bedraagt dan 6 meter of de bestaande goothoogte ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- * het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- * het gebruik als wonen vanuit het oogpunt van volkshuisvesting aanvaardbaar is, passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- * het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- * het aantal woningen na wijziging niet meer bedraagt dan 1, dan wel het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal;
- * de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- * voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels artikel 14 ("Tuin") en artikel 19 ("Wonen") in acht worden genomen.

In de bijgevoegde toelichting en regels behorende bij het wijzigingsplan met kenmerk D374303 en D374302 is toegelicht op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan. Hiermee is tegemoetgekomen aan de uitgangspunten voor de wijziging.

1.2 Het opgestelde wijzigingsplan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De toelichting van het wijzigingsplan laat zien dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat dit initiatief past binnen de wettelijke, provinciale en gemeentelijke kaders.

1.3 Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor niemand aanleiding gegeven een zienswijze in te dienen.

Nadat het ontwerp wijzigingsplan "Hallseweg 67 en 67A Hall" gedurende 6 weken ter inzage lag, zijn naar aanleiding daarvan geen zienswijzen ingediend. Er doen zich dus geen omstandigheden voor om voor vaststelling van het bestemmingsplan een nieuwe afweging te maken.

Kanttekeningen

Geen

Burgerparticipatie

Informeren

Advies adviesorganen

Het concept ontwerp wijzigingsplan "Hallseweg 67 en 67A Hall" is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Veluwe IJssel.

Communicatie

Na positieve besluitvorming zal het wijzigingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd worden waarbij de mogelijkheid bestaat om beroep in te stellen. Zoals aangegeven zijn er naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijzen ingediend. De initiatiefnemers worden gedurende de procedure op de hoogte gebracht en gehouden.

Financiële toelichting

Op grond van de gemeentelijke legesverordening en tarieventabel worden de voor deze procedure geldende kosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Inmiddels zijn met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten. Op deze manier worden de kosten en risico's van deze procedure bij de initiatiefnemers gelegd.

Juridische grondslag

Wet ruimtelijke ordening

Algemene wet bestuursrecht

Burgemeester en wethouders hebben een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing

Uitvoering

Na besluitvorming zal het vastgestelde wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Initiatiefnemers worden op de hoogte gehouden van het besluit en de lopende procedure. Eventueel kan beroep worden ingesteld. Als binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is sprake van een onherroepelijk plan.

Stukken ter vaststelling

Verbeelding wijzigingsplan Hallseweg 67 en 67A Hall (kenmerk: D374301)

Toelichting wijzigingsplan Hallseweg 67 en 67A Hall (kenmerk: D374303)

Regels wijzigingsplan Hallseweg 67 en 67A Hall (kenmerk: D374302)

Bijlage(n) ter informatie

Besluit ontwerp wijzigingsplan "Hallseweg 67 en 67A Hall" (D363490)

Anterieure overeenkomst "Hallseweg 67 en 67A Hall" (D378307) VERTROUWELIJK

Planschadeovereenkomst "Hallseweg 67 en 67A Hall" (D378306) VERTROUWELIJK