



gemeente Bronckhorst

**Besluit tot wijziging
Artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bronckhorst;

Gelezen het verzoek van

Naam :

Adres:

Postcode en woonplaats:

gedateerd: 4 januari 2023

om wijziging als bedoeld in
artikel 3.6, lid 1, onder a Wet
ruimtelijke ordening voor: het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen

hierna te noemen het project: Doetinchemseweg 82 in Zelhem

op het perceel, kadastraal
bekend gemeente: Zelhem, sectie W, nummer 952

plaatselijk bekend: Doetinchemseweg 82 in Zelhem

Overwegende dat:

- in het van kracht zijnde bestemmingsplan “Landelijk gebied Bronckhorst, Landelijk gebied; Veegplan 2020-2B en Landelijk gebied; Veegplan 2022-1B” heeft het perceel Doetinchemseweg 82 in Zelhem de bestemming ‘Bedrijf’;
- in de regels van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is opgenomen;
- zij op grond van dit artikel de bestemming van dit perceel kan wijzigen;
- het ontwerpwijzigingsplan en de bijbehorende stukken voor een ieder van 19 oktober 2023 ter inzage hebben gelegen met de mogelijkheid voor belanghebbenden, binnen 6 weken, hun zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen;
- van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen door niemand gebruik is gemaakt;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening in en de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten:

het wijzigingsplan ex 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, voor het perceel Doetinchemseweg 82 in Zelhem, ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte wijzigingsplan 'Landelijk gebied; Doetinchemseweg 82 Zelhem' en tevens vervat in het gml-bestand NL.IMRO.1876.WPL0037-VG01.

Hengelo, 9 januari 2024.

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,



gemeente Bronckhorst

Besluit College van Burgemeester en Wethouders

Hoort bij het voorstel College van Burgemeester en Wethouders van Z2023-3089 BenW-08575

Voorstel:

Het voorstel voor het College van Burgemeester en Wethouders is besproken in het College van Burgemeester en Wethouders van 9 januari 2024

Het wijzigingsplan voor het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' op de Doetinchemseweg 82 te Zelhem, door middel van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vaststellen.

besluit:

Het wijzigingsplan voor het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' op de Doetinchemseweg 82 te Zelhem, door middel van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vaststellen.



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 9 januari 2024
Kenmerk	: Z2023-3089/BenW-08575
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp	: wijzigingsplan Doetinchemseweg 82 Zelhem
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

Op de Doetinchemseweg 82 te Zelhem wordt een voormalige bedrijfswoning planologisch gewijzigd naar een particuliere woning. De woning heeft geen relatie meer tot het naastgelegen loonbedrijf op de Doetinchemseweg 82a.

Voorstel

Het wijzigingsplan voor het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' op de Doetinchemseweg 82 te Zelhem, door middel van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, ongewijzigd vaststellen.

Inleiding

Op de Doetinchemseweg 82 en 82a te Zelhem is een loonbedrijf gevestigd met daarop ruimte voor twee woningen. Initiatiefnemers zijn de nieuwe bewoners van de woning op nummer 82. Hiermee is de relatie tussen deze woning en het loonbedrijf niet langer relevant. De initiatiefnemers willen deze afsplitsing planologisch vastleggen waardoor zij ook een financiering voor de particuliere woning rond kunnen krijgen.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd en het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 19 oktober 2023 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een belanghebbende kon gedurende deze termijn zijn zienswijze bij u naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Afstemming

Het voorstel is voorbesproken met portefeuillehouder E. Gosselink.

Beoogd effect

Dat de woning op de Doetinchemseweg 82 te Zelhem van bestemming wordt veranderd om particuliere bewoning mogelijk te maken. Dit verzoek past binnen de speerpunten 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst' uit uw coalitieakkoord 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst'.

Argumenten

1.1 Initiatief voldoet aan de voorwaarden van bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'

Het perceel aan de Doetinchemseweg 82 te Zelhem, voldoet aan de voorwaarden om de bestemming van 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen' te wijzigen. Het perceel en het bijbehorende hoofdgebouw aan de Doetinchemseweg 82 in Zelhem zijn geschikt voor particuliere bewoning.

1.2 Het plan is landschappelijk ingepast

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is het geheel landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing voorziet in vergroening van het perceel en staat gelijk aan de impact van het initiatief op de omgeving. De vergroening voorziet in het toevoegen van hagen, bloemenranden en bomen.

1.3 Akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat de ontwikkeling mogelijk is

Door een onafhankelijke deskundige een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het omzetten van de woning op nummer 82 naar particuliere woning mogelijk is en er geen negatieve effecten te verwachten zijn voor zowel de nieuwe particuliere woning als het loonbedrijf wat op nummer 82a achterblijft.

Kanttekeningen

1.1 Er wordt niks gesloopt wat wel onder de voorwaarden staat benoemd

In het initiatief wordt er geen bebouwing gesloopt. Dit is een van de voorwaarden die benoemd staan onder de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen onder artikel 6.7.2 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'. De initiatiefnemers beschikken echter enkel over de woning en een stukje van de grote loods die ook bij het naastgelegen loonbedrijf hoort. Sloop is hierdoor voor de initiatiefnemers niet mogelijk en niet reëel om te vragen. Ter compensatie wordt er een betaling aan Fonds Bovenwijks opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Kosten, baten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Het komt dus geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft de kosten van een wijzigingsplan op basis van de legesverordening.

Uitvoering

De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt in het Contact Bronckhorst en op Overheid.nl gepubliceerd. Een belanghebbende kan gedurende een termijn van zes weken beroep instellen bij de Raad van State.

Evaluatie

Bijlagen

- Collegevoorstel en -besluit d.d. 28 maart 2023
- Besluit tot wijziging
- Wijzigingsplan