

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Dorpsstraat ongenummerd (nabij 60) te Hall”.

Inleiding

Een ontwikkelaar is voornemens om het gebruik van het voormalige café/restaurant 'De Bok' in Hall te wijzigen en aan weerszijde van het pand drie vrijstaande woningen te bouwen.

Ter plaatse geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Hall 1984". Dit bestemmingsplan staat bovengenoemde ontwikkeling niet toe, omdat het toevoegen van woningen en het wijzigen van het gebruik van 'De Bok' naar 'gemengde doeleinden' niet is toegestaan.

Procedure

Het gemeentebestuur van Brummen is voornemens om mee te werken aan het project via het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 6 december 2011 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en besloten om de procedure voor het partiële herzien van het bestemmingsplan op te starten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende genoemde termijn kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en voldoen aan alle wettelijke eisen. Daarmee zijn deze zienswijzen ontvankelijk.

De ingekomen zienswijzen

Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn ingediend door:

1. Fam. E.G. van Brink, Dorpsstraat 68, 6964 AC Hall;
2. J.J.W. Pannekoek, Dorpsstraat 72, 6964 AC Hall.

Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen

In deze nota zijn alle zienswijzen gebundeld. De zienswijzen zijn in onderstaande tabel samengevat en van een antwoord voorzien. De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bijgevoegd.

	Zienswijze	Antwoord
1.	Fam. E.G. van Brink Dorpsstraat 68 6964 AC HALL	
a.	Op slechts 3 meter van onze perceelsgrens is een nieuwe woning gepland. Hierdoor onder- vinden wij verlies van daglicht en planschade. De nieuw te bouwen woning zou verder van de erf- grens gebouwd moeten worden.	De woningen worden binnen het bestaande lint aan de Dorpsstraat gebouwd. Een maximale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceels- grens is een gebruikelijke gehanteerde afstand. Ook de woningen op de nummers 68 (uw wo- ning) en 70 zijn op 3 meter van de perceels- grens gebouwd. Indien u meent planschade te leiden door de ontwikkeling van dit plan dan kun u een verzoek hiervoor bij de gemeente indienen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen
2.	J.J.W. Pannekoek Dorpsstraat 72 6964 AC HALL	
a.	In de eerste week dat het ontwerpbestem- mingsplan ter inzage heeft gelegen was het plan niet beschikbaar bij de balie van het ge- meentehuis. De ter inzage termijn dient daar- om met twee weken te worden verlengd. Het bestemmingsplan heb ik wel op internet inge- zien en op 12 januari heb ik een ambtelijke toelichting gehad.	Kennelijk is er bij het ter inzage leggen een fout gemaakt. Uit uw ingediende zienswijzen maken we op dat u alsnog kennis heeft genomen van de voorgenomen plannen. We zijn, waar moge- lijk, soepel omgesprongen met de uiterste ter- mijn voor het indienen van een zienswijze. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen
b.	De groenstrook achter de nieuw te bouwen woningen moet breder worden, gelijk aan de strook achter woning 68.	De gronden worden verkaveld en verkocht als tuinen bij de te bouwen woningen. Deze gron- den krijgen de daarbij behorende bestemming.

		Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen
c.	Diverse grote eiken, een esdoorn en een notenboom hebben volgens betrokken ambtenaar geen beschermde status. En mogen eventueel worden gekapt. De bomen zijn echter beeldbepalend en dienen een beschermde status te krijgen.	De bomen staan niet op de monumentale bomenlijst, maar kennen wel enige bescherming. In de gemeentelijke APV zijn regels voor het afgeven van een kapvergunning opgenomen. Per aanvraag wordt afgewogen of een kapvergunning afgegeven wordt. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen
d.	Tot enkele jaren gelden stond aan de zuidzijde van Dorpsstraat 60 een grote rode beuk. Deze is enkele jaren geleden waarschijnlijk zonder kapvergunning gekapt.	Dit punt heeft geen betrekking op het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen
e.	Het pand Dorpsstraat 60 dient op basis van argumenten op het gebied van leefbaarheid en recreatie & toerisme een horeca bestemming te behouden.	Het pand staat reeds enkele jaren leeg en is verpauperd. Voor de leefbaarheid van het dorp is het van belang dat het pand weer een gebruiksbestemming krijgt. De bestemming "gemengde doeleinden" biedt meerdere gebruiksmogelijkheden. Ook Horeca (mits er kan worden aan eisen m.b.t. parkeren en geluid e.d.) kan op basis van deze bestemming worden toegestaan Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen
f.	Onder het pand Dorpsstraat 60 bevindt zich een kelder uit 1723. Aan de voorzijde van het pand bevindt zich achter een houten lijst een beeldhouwwerk van een bokkenkop met opschrift "Café de Bok. Beide dienen behouden te worden, waarbij de kelder monumentwaardig is.	Het pand is niet als monument aangemerkt. Het pand kent verder geen andere bescherming. Het behouden van de kelder en het beeldhouwwerk kan dan ook niet afgedwongen worden. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen
g.	Er bevindt zich nog een oude gierkelder onder het pand. Oude zinkputten op het terrein? Oude rommel onder huidig parkeerterrein? Wellicht is de grond vervuild?	Er is een verkennend bodemonderzoek op deze locatie uitgevoerd. Uit de rapportage blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van woningen en het voorgenomen gebruik van de het pand op nummer 60. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen
h.	Op slechts 3 meter van de perceelsgrens met nummer 68 is een nieuwe woning gepland. Hierdoor wordt verlies van daglicht en planschade geleden. De nieuw te bouwen woning zou verder van de erfgrens gebouwd moeten worden.	De woningen worden binnen het bestaande lint aan de Dorpsstraat gebouwd. Een maximale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens is een gebruikelijke gehanteerde afstand. Ook de woningen op nummers 68 en 70 zijn op 3 meter van de perceelsgrens gebouwd. Indien men meent planschade te leiden door de ontwikkeling van dit plan dan kan een verzoek hiervoor bij de gemeente ingediend worden. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen

Conclusie

Gelet op vorengaande zijn wij van mening dat er geen aanleiding is om een gewijzigd besluit te nemen.