



Gemeente Brummen

# AdviesNota

Afdeling: Ruimte	Adviseur: M. Peters	Code: MP218	<b>OPENBAAR</b>
Medeadviseur(s):		Datum: <b>24 oktober 2013</b>	Regnr.: <b>BW13.0273</b>
Portefeuille(s): Ruimtelijke Ordening	Portefeuillehouder(s): H. Beelen	Paraaf manager: <i>MKL</i>	Controlling:
Onderwerp: Principe-uitspraak verzoek bestemmingsplanwijziging / -herziening Dorpsstraat 60 Hall (voormalig café)		Budgetnummer in afdelingsplan:	

Procedure	Administratief	status	datum	Bestuurlijk	status <sup>1</sup>	datum	Burgerparticipatie <sup>2</sup>
	<input type="checkbox"/> MT <input type="checkbox"/> Ondernemingsraad <input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/> Burgemeester <input checked="" type="checkbox"/> B&W <input checked="" type="checkbox"/> Gemeenteraad <i>t.k.n.</i>		

**Besluiten om:**

- In principe medewerking te verlenen aan de herziening van Bestemmingsplan Dorpsstraat ong. nabij 60 te Hall met dien verstande dat de bestemming Gemengd wordt aangepast zodat één woning wordt toegestaan;
- De geldigheid van dit principebesluit in stand te laten voor een periode van maximaal 1 jaar, welke pas gaat lopen na besluitvorming raad aangaande overcapaciteit.
- Het voorbehoud te maken dat, gezien de discussie over de herijking van het woningbouwprogramma, vooralsnog geen formele bestemmingsplanherziening in procedure gebracht kan worden.

**GEMEENTESECRETARIS**Datum: *25-10-2013*

Paraaf voor akkoord:

**COLLEGEBEHANDELING**

Dagmap d.d.:	Akkoord	Bespreken	
N.E. Joosten (burg)			
F.L.J. Bruning			
J.A.C.M. Elbers			
H. Beelen			
G.J. Verver-Drenth			
<b>Status</b>	<input type="checkbox"/> A-stuk	<input type="checkbox"/> B-stuk	<b>Datum besluit:</b> <i>29 oktober 2013</i>

**BESLUIT COLLEGE:**

*Conform advies.*

**Gemeentesecretaris**

<sup>1</sup> t.k.n. = ter kennisname | t.a. = ter advisering | t.b. = ter besluitvorming  
<sup>2</sup> Argumentatie invullen bij kopje Communicatie en burgerparticipatie



## Gemeente Brummen

Aan burgemeester en wethouders

Adviesnota

Reg.nr.: BW13.0273

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Brummen, 24 oktober 2013

Onderwerp: Principe-uitspraak verzoek bestemmingsplanwijziging / -herziening Dorpsstraat 60 Hall (voormalig café)

### Inleiding

Belmo Beheer BV, de huidige eigenaar van het voormalige café/restaurant De Bok aan de Dorpsstraat 60 te Hall, heeft na de bestemmingsplanherziening van begin vorig jaar getracht een belangstellende partij te vinden voor het bedrijfspand dat nu voorzien is van de bestemming Gemengd (zonder (bedrijfs-) woning). Ondanks dat de eigenaar diverse lijntjes heeft uitgezet, blijkt er tot op heden geen vraag te zijn naar een pand met alleen een lichte bedrijfsfunctie. De met de bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakte woningbouw naast het pand De Bok kan door de eigenaar wel ontwikkeld worden, maar het blijkt financieel niet haalbaar om De Bok te slopen en te ontwikkelen binnen de huidige bestemming. Volgens de eigenaar is er wel interesse als het pand De Bok een bedrijfs- en woonfunctie mag hebben. Belmo Beheer BV heeft daarom per brief gevraagd naar de mogelijkheden om de bestemming van het pand De Bok van alleen bedrijfspandfunctie te wijzigen in bedrijfspand met woonfunctie.

### Argumenten

#### 1.1. Kwaliteitsimpuls

Het pand van voormalig café/restaurant De Bok staat al enkele jaren leeg en is verpauperd. Voor de leefbaarheid van het dorp is het van belang dat het pand weer een (passende) invulling krijgt. Het nieuwe bestemmingsplan is gemaakt om hier een aanzet toe te geven, maar als dat niet voldoende blijkt te zijn, is een (beperkte) herziening (verruiming van de invullingsmogelijkheden) wenselijk. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie "Ligt op groen!" is ten aanzien van de kern Hall vastgesteld dat het dorp bestaat uit twee centrale punten: de kruising van de Dorpsstraat/Slatweg enerzijds en de kerk anderzijds. De verbinding tussen deze centra is als een ruimtelijk knelpunt aangemerkt. De bebouwingsstructuur kent weinig samenhang. Het nieuwe bestemmingsplan leidt tot een kwalitatieve verbetering van de zuidwestelijke zijde van dit deel van de Dorpsstraat, door het realiseren van twee vrijstaande woningen op het perceel zuidelijke gelegen van "De Bok" en een vrijstaande woning aan de andere zijde. Daadwerkelijk hergebruik van het nu leegstaande pand door beperkte verruiming van de invullingsmogelijkheden draagt bij aan het verder versterken van de samenhang in de bebouwingsstructuur.

#### 2. Woningbouwprogramma

U hebt op 12 februari 2013 ingestemd met het herijkte woningbouwprogramma. Dit programma is door de raad op 30 mei 2013 bekrachtigd. Dit houdt in dat ons woningbouwprogramma nog slechts enkele woningen beschikbaar heeft, voor herstructureringen of functieveranderingen, tot en met 2019. Op dit moment zijn er nog 5 woningen te verdelen. De rest is gereserveerd voor onder andere het centrumplan Eerbeek of reeds toebedeeld middels principebesluiten. Onderhavig verzoek past binnen de uitgangspunten van het woningbouwprogramma. Medewerking aan onderhavig initiatief zal er wel toe leiden dat deze niet ingezet kunnen worden voor toekomstige aanvragen voor andere locaties.

#### 2.1 Stimuleren van de voortgang van realisatie

Om te voorkomen dat dit project na het nemen van het principebesluit niet uitgevoerd wordt en in ons woningbouwprogramma blijft staan, wordt u geadviseerd om aan de initiatiefnemer een fatale termijn mee te geven. Op dit moment is er in Brummen nog sprake van een forse overcapaciteit in bestemmingsplannen. Met de provincie is afgesproken op welke wijze deze overcapaciteit gezamenlijk wordt teruggebracht. Indien de raad op 28 november 2013 besluit om de overcapaciteit in de bestemmingsplannen Lombok en Elzenbos terug te brengen dan kan dit verzoek formeel als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Nadat de raad dit besluit heeft genomen ontvangt verzoeker een schrijven met daarin de formele termijn voor realisatie. Zodra dan niet binnen een jaar na deze nog vast te stellen datum een ontwerpbestemmingsplan wordt ingediend, vervalt het principebesluit en wordt het initiatief van het woningbouwprogramma afgevoerd.

## **Kantttekeningen**

### *2 Woningbouwprogramma; kwantitatief*

Zoals hierboven omschreven zal de fatale termijn voor het aanleveren van een ontwerpbestemmingsplan pas gaan lopen zodra er overeenstemming is met de provincie over de overcapaciteit en de raad hierover een besluit heeft genomen. Daarnaast wordt geadviseerd om in de uitgaande brief naast de fatale termijn tevens op te nemen dat ondanks dat de gemeente het initiatief positief beoordeelt, alle werkzaamheden aan het ontwerpbestemmingsplan op eigen risico worden uitgevoerd, mocht het initiatief uiteindelijk procedureel niet te realiseren zijn. Hierbij moet in het achterhoofd gehouden worden dat de provincie bezig is met het actualiseren van het KWP3 en dat de prognoses naar de toekomst toe verder naar beneden bijgesteld zouden kunnen worden.

## **Communicatie en burgerparticipatie**

De principe-uitspraak van uw college zal worden gecommuniceerd met de aanvrager/eigenaar (zie bijgevoegde conceptbrief).

Algemene bekendmaking / publicatie zal t.z.t. kunnen plaatsvinden in het kader van de officiële bestemmingsplanprocedure.

## **Financiële toelichting**

Het project is geïnitieerd en wordt gerealiseerd onder de volledige verantwoording van de verzoeker. Alle met de uitvoering van het project verbonden kosten worden gedragen door de verzoeker. De gemeente vervult hierin financiële zin geen rol. Het project wordt geacht financieel uitvoerbaar te zijn. De gemeente zal de gebruikelijke leges heffen (legesverordening) voor de bestemmingsplanprocedure en alle met het plan samenhangende te verlenen vergunningen. Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente en de verzoeker waarin diverse zaken worden geregeld. Voor de toename van het aantal woningen (1 bedrijfswoning) wordt een bijdrage van € 5.000,- in rekening gebracht ten behoeve van het 'Ligt op groenfonds'. Om te voorkomen dat het planschaderisico bij de gemeente komt te liggen, zal een planschade overeenkomst worden gesloten tussen de gemeente en de verzoeker.

## **Juridische grondslag**

Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

## **Uitvoering**

Uw principe-uitspraak wordt bekendgemaakt aan de initiatiefnemer. Indien u positief besluit zal een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst worden opgesteld. In de anterieure overeenkomst zal het gehele kostenverhaal worden geborgd alsmede een inrichtings- en beplantingsplan.

Het principestandpunt wordt toegevoegd aan het woningvoorraad-overzicht. Zo kunnen te bouwen woningaantallen gemonitord worden. Uitgangspunt hierbij is dat binnen een na overeenstemming met de provincie over de overcapaciteit en de besluitvorming hierover een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage moet liggen. Als hier niet aan wordt voldaan vervalt dit principebesluit en zal het van de woningvoorraadlijst worden afgehaald.

## **Bijlage(n) ter vaststelling**

1. concept schriftelijke reactie op verzoek Belmo Beheer BV (kenmerk U13.04959)

## **Bijlage(n) ter informatie**

1. Verzoek Belmo Beheer BV (kenmerk 13.001689)
2. Actuele lijst woningbouwinitiatieven (kenmerk INT13.2079)

