

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	2022-B051
Onderwerp:	Bestemmingsplan Dries 25-35, Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	
Datum raadsvergadering:	
Datum carrousel:	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Myrthe Hagemans
e-mailadres:	M.Hagemans@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-22-097699
Documentnummer:	VB/Raad/22/01418

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan 'Dries 25-35, Groesbeek' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie Dries 25-35 in Groesbeek. De zes verouderde grondgebonden sociale huurwoningen worden gesloopt en vervangen door 18 kleinere levensloopgeschikte en duurzame sociale huurappartementen. Het gebouw bestaat uit 2 bouwdelen die met elkaar verbonden zijn via een lift. Op de begane grond en de eerste verdieping komen beide 7 appartementen. De derde verdieping bevindt zich in de kap en telt 4 appartementen. Aan de achterzijde komen de bergeingen, die het hoogteverschil met de aangrenzende percelen aan de Papaverstraat opvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 5 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de herontwikkeling van de locatie Dries 25-35 in Groesbeek.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in een behoefte

Er is een grote behoefte aan levensloopgeschikte en betaalbare woningen binnen de gemeente. Dit plan voorziet hierin. De huidige woningen vragen technisch om een grote onderhoudsingreep en voldoen niet aan de eisen vanuit kwaliteit en duurzaamheid. De investering om de woningen ruimtelijk en technisch aan te passen is zo groot, dat sloop-nieuwbouw op deze locatie een beter alternatief is. De beoogde doelgroep voor deze locatie is 1-2 persoonshuishoudens. De woningen worden met voorrang verhuurd aan ouderen (65+) die een huurwoning achterlaten in Groesbeek. Dit levert een bijdrage aan de doorstroming in het sociale segment. Per saldo worden er met het plan 12 woningen toegevoegd.

1.2 Stedenbouwkundig kan er worden ingestemd met het volume

De bestaande woningen voldoen niet aan de huidige eisen en wensen vanuit kwaliteit en duurzaamheid. Sloop-nieuwbouw is daardoor een goed alternatief. Het voorstel voor de nieuwe bebouwing is door verschillende adviseurs beoordeeld. Door het splitsen van de bebouwing in twee bouwdelen wordt er voorkomen dat er een groot bouwfront ontstaat. De twee bouwdelen krijgen een verschillende hoogte, wat het hoogteverloop in de Dries zichtbaar maakt. In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt de invulling van het volume uitgewerkt. Daarbij is onder andere aandacht voor de kapvorm, buitenruimte en detaillering.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, waardoor de herontwikkeling niet mogelijk is. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze herontwikkeling hebben we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten op basis waarvan we de kosten die de gemeente maakt kunnen verhalen. Uw raad hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van de Omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen worden de leges berekend.

Kanttekening

1.1 Het plan voldoet niet aan de standaard parkeernorm

Bij deze ontwikkeling geldt volgens onze parkeernormen een parkeerbehoefte van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er 25 parkeerplaatsen zouden moeten zijn. In totaal zijn er 22 parkeerplaatsen beschikbaar. Op basis van ervaringscijfers van de verhuurder, is afgesproken in te stemmen met dit lagere aantal parkeerplaatsen. Dit biedt meer ruimte voor een groene inpassing van het perceel en is positief in het kader van klimaatadaptatie. In de anterieure overeenkomst zijn aanvullend afspraken gemaakt over parkeren. Mocht uit monitoring blijken dat er toch onvoldoende parkeerplaatsen zijn, dan moet de exploitant op eigen kosten alsnog enkele parkeerplaatsen realiseren.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt.

Communicatie

Op 13 april 2022 was er een informatiebijeenkomst voor de buurt. Totaal werden 90 omwonenden uitgenodigd voor deze informatiebijeenkomst om de plannen te komen bekijken en opmerkingen te maken. Totaal hebben 15 omwonenden deze bijeenkomst bezocht. Er zijn deze avond geen bezwaren naar voren gekomen. Een verslag van de participatie is opgenomen in hoofdstuk 6.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens bekendgemaakt en heeft zes weken ter inzage gelegen. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. We hebben geen zienswijzen op het plan ontvangen.

Nadat het besluit is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in het gemeenteblad. Een en ander is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde plan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Wij informeren de initiatiefnemers over de besluitvorming.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage ligt kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Bijlage**1. Definitief ontwerpbestemmingsplan:**

- a. Verbeelding
- b. Toelichting en regels

Burgemeester en wethouders

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Bijlage ter inzage griffier

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022.

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 5 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- Binnen de termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- Het op grond van artikel 6:12, lid 1 Wro niet noodzakelijke is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t :

1. Het ontwerpbestemmingsplan “Dries 25-35, Groesbeek” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

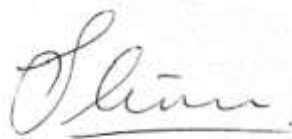
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 29 september 2022,

De raadsgriffier,



mr. G.A.J. Winters

De voorzitter,



mr. M. Slinkman