

Griffiersnummer:	B29
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Hoge Horst 47a, Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	6 april 2021
Datum raadsvergadering:	20 mei 2021
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	Toine van der Wielen
e-mailadres:	T.van.der.Wielen@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-20-91245
Documentnummer:	VB/Raad/21/01190

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het definitieve bestemmingsplan “Hoge Horst 47a, Groesbeek” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op 11 juli 2017 besloten wij kennis te nemen van het verzoek voor de uitbreiding van de bestaande woning Hoge Horst 47, Groesbeek, met 60 m² ten behoeve van mantelzorg. Het verzoek kon met een omgevingsvergunning worden gerealiseerd, mits enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zou worden gesloopt (A, D, G, en het gearceerde gedeelte van F). Daarnaast besloten wij principemedewerking te verlenen voor de bouw van een extra woning op het perceel Hoge Horst 47a, Groesbeek, na sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Voor de realisatie van een extra woning is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.



Oppervlakte gebouwen:

A = 43
B = 218
C = 93
D = 235
E = 422
F = 304
G = 34

Totaal: 1349 m²

Gele vlak is woonhuis.

Op 12 januari 2021 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (HGW). Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit HGW lagen vanaf 19 januari 2021 gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn geen zienswijzen.

Op 25 maart 2021 besloot de ODRN het bijgevoegde definitieve besluit Hogere Waarden vast te stellen.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning op het perceel Hoge Horst 47a, Groesbeek (na sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen).

Argumenten

1.1 Het plan past binnen het gemeentelijke functieveranderingsbeleid.

Ondanks dat hier geen sprake is van functieverandering (het bedrijf is al eerder gestopt en de gronden zijn in het bestemmingsplan voor het Buitengebied bestemd voor wonen) kan het functieveranderingsbeleid worden toegepast. Het functieveranderingsbeleid is namelijk ook van toepassing op voormalige agrarische bebouwing. Volgens dit beleid is omzetting van (voormalige) agrarische bebouwing naar wonen mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en vervolgens de bouw van één of twee woningen. Uitgangspunt hierbij is dat er na sloop van minimaal 750 m² één vrijstaande woning mag worden gerealiseerd. Op het perceel wordt 1.037 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en één nieuwe woning gerealiseerd. Het initiatief past daarmee binnen de mogelijkheden van dit beleid.

1.2 Het plan is een ruimtelijke verbetering en een landschappelijke meerwaarde.

De landschappelijke meerwaarde (ruimtelijke kwaliteit) wordt op deze locatie bereikt door de sloop van alle bedrijfsgebouwen (met asbest) ter grootte van circa 1.037 m², door herinrichting van het voormalige boeren erf met één nieuwe woning op de plek van de oude bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt de nieuwe woning landschappelijk ingepast.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, waardoor de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning niet mogelijk is. Daarnaast is de beoogde functie een passende functie in deze omgeving en zorgt de sloop van de bedrijfsgebouwen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Het besluit Hogere Waarden voldoet aan de wettelijke (maximale) grenswaarden.

Uit akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai blijkt dat voor de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. Dit als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Hoge Horst. Omdat geluidreducerende maatregelen niet mogelijk of ruimtelijk niet gewenst zijn, is het voor deze woning noodzakelijk om een hogere (maximale) grenswaarde vast te stellen. De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Hoge Horst is 60 dB op de voorgevel en 53 dB op de zijgevels en ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde (48

dB). De maximale grenswaarde van 53 dB wordt voor de voorgevel overschreden. De voorgevel dient daarom 'doof' te worden uitgevoerd. Een dove gevel wil zeggen dat er geen te openen delen mogen zijn, ramen zijn wel toegestaan, mits niet te openen. De dove gevel is niet te voorkomen met het verplaatsen van de woning met enkele meters. Gelet op de overschrijding is de verwachting dat de woning enkele tientallen meters naar achteren moet worden geplaatst. Dit is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid voor het toestaan van een dove gevel. Voor de zijgevels dienen hogere waarden te worden verleend. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde besluit Hogere Waarden. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen voor zienswijzen. Wij ontvangen geen zienswijzen op het ontwerpbesluit. Op 25 maart 2021 besloot de ODRN de hogere grenswaarden te verlenen.

3.1 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 initiatiefnemer gesloten op basis waarvan we de kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemer kunnen verhalen. Uw raad hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van de Omgevingsvergunning voor de bouw van de woning worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

Kanttekening

1.1 Er worden geen betaalbare woningen gerealiseerd.

In het plan worden geen betaalbare woningen gerealiseerd. Er wordt één nieuwe woning gerealiseerd in de vrije sector. Gelet op de ligging in het buitengebied en de stedenbouwkundige structuur van de omgeving is de locatie ook minder geschikt voor de realisatie van betaalbare woningen. Omdat het gaat om een plan met minder dan 5 woningen, is er op basis van het "Actieplan wonen" ook geen verplichting tot variatie in het bouwprogramma.

Financiële onderbouwing

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

Duurzaamheid

De initiatiefnemer is voornemens een energie neutrale woning te realiseren. Naast de realisatie van 32 zonnepanelen wordt er ook een grondgebonden warmtepomp geïnstalleerd.

In het kader van klimaatadoptie wordt het hemelwater opgevangen en op eigen perceel geïnfiltreerd in de bodem.

Bovenstaande afspraken zijn vastgelegd in bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarden heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit HGW zijn bekendgemaakt op de gemeentelijke en landelijke website. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in de Staatscourant en 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 6 weken fysiek voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Wij informeren de initiatiefnemer over de besluitvorming.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat de besluiten en het bestemmingsplan ter inzage liggen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In onderhavig geval staat beroep open voor diegenen, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat geweest zijn om een zienswijze in te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders

De secretaris,
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

- Bestemmingsplan, verbeelding
- Besluit Hogere Grenswaarde

Bijlage ter inzage griffier

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 april 2021;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 19 januari 2021 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- er geen aanpassingen zijn gedaan t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan;
- het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t :

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan “Hoge Horst 47a, Groesbeek” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

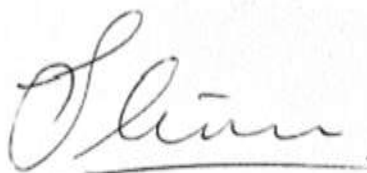
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal
Op 20 mei 2021,

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman