

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	2022-B028
Onderwerp:	Bestemmingsplan Hogewaldseweg 22-24 Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	
Datum raadsvergadering:	23 juni 2022
Datum carrousel:	-
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Myrthe Hagemans
e-mailadres:	M.Hagemans@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-21-094231
Documentnummer:	VB/Raad/22/01374

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan “Hogewaldseweg 22-24, Groesbeek” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

De initiatiefnemers zijn voornemens om de intensieve veehouderij aan de Hogewaldseweg 22-24 in Groesbeek te beëindigen. Dit bestemmingsplan maakt de herbestemming naar wonen mogelijk. De bestaande en in aanbouw zijnde opstallen worden gesloopt. In ruil daarvoor worden de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen, wordt de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt en krijgen de initiatiefnemers ruimte voor een bedrijf aan huis (camperverhuur en onderhoud van campers) in een bijgebouw van 320 m².

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de omzetting van de twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen met een kleinschalige bedrijfsactiviteit en de realisatie van twee woningen op het perceel Hogewaldseweg 22-24, Groesbeek.

Argumenten

1.1 Er wordt voldoende gesloopt voor de realisatie van twee nieuwe woningen

Met het plan wordt de intensieve varkenshouderij beëindigd. De bestaande bedrijfsgebouwen (circa 2.703 m²) en het in aanbouw zijnde bedrijfsgebouw (circa 3.519 m²) worden gesloopt. In

het functieveranderingsbeleid is opgenomen dat na sloop van minimaal 1.500 m² twee vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Het plan voldoet ruimschoots aan deze voorwaarde. De twee bestaande bedrijfswoningen worden daarbij conform het functieveranderingsbeleid omgezet naar burgerwoningen.

1.2 Het plan verbetert de omgevingskwaliteit

Onderdeel van het plan is beëindigen van de intensieve veehouderij. Het woon- en leefklimaat voor omwonenden verbetert door deze beëindiging op een groot aantal woningen significant. Dit heeft voornamelijk betrekking op een afname van de geurhinder en een verbetering van de luchtkwaliteit en gezondheid.

1.3 Het plan verbetert de kwaliteit van het landschap en de omliggende natuur

In de stedenbouwkundige opzet van het plan worden de nieuwe woningen ondergeschikt aan de bestaande woningen gesitueerd. De aanwezige en nieuwe woningen vormen een ensemble rondom een kleine boomgaard. Een belangrijke landschappelijke meerwaarde van het plan is het herwinnen van de doorkijk vanaf de Ketelstraat richting het oosten. Deze doorkijk zou verloren gaan door het oprichten van de nieuwe (vergunde) stallen. Met de landschappelijke inpassing wordt de kwaliteit van het landschap verbeterd.

Daarnaast heeft het beëindigen van de intensieve veehouderij een positief effect op de nabij gelegen natuurgebieden. De Natura-2000 gebieden Bruuk en Sint Jansberg liggen op korte afstand van de locatie. Ook het Duitse Reichswald, dat deels als Natura-2000 is aangewezen, ligt op korte afstand.

1.4 De nieuwe woningen in het plangebied beperken omliggende agrarische bedrijven niet

Het plangebied ligt in het buitengebied van Groesbeek. Rond de locatie zijn al diverse woningen, maar er zijn ook zeven bedrijven in de omgeving van het plangebied (zes agrarische bedrijven en een dierenpension). Van de agrarische bedrijven hebben twee bedrijven geen milieuvergunning meer en zijn feitelijk gestopt. Deze zijn wel meegewogen in de beoordeling. De nieuwe woningen zullen voor eventuele bedrijfsontwikkeling van de omliggende bedrijven niet maatgevend zijn en zullen niet leiden tot beperkingen.

1.5 Het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen is over het algemeen goed, tot in ieder geval aanvaardbaar

In de toelichting van het definitieve ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Er is over het algemeen sprake van een goed, tot in ieder geval aanvaardbaar, woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Alleen wat betreft het aspect gezondheid wordt niet voldaan aan de gewenste afstand. Zie hiervoor ook kanttekening 1.1. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde definitieve 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 voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemers 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 De nieuwe woningen liggen dichtbij een geitenhouderij wat nadelig kan zijn voor de gezondheid

Voor reguliere geitenhouderijen hanteert de GGD een adviesafstand tot nieuwe woningen van 2 kilometer, vanwege een mogelijk verhoogd risico op longontsteking. De ontwikkeling voldoet niet aan deze adviesafstand. De kortste afstand tussen de dichtstbijzijnde stal en de nieuwe woningen is 270 meter. De geitenhouderij aan de Ketelstraat is geen reguliere geitenhouderij, maar een zorgboerderij waar gewerkt wordt met kwetsbare doelgroepen. De omvang van het bedrijf is daardoor beperkt. Daarnaast ligt het plangebied gunstig ten opzichte van het bedrijf gezien de heersende windrichting. Dit is een mee te wegen factor in het bepalen van de mogelijke gezondheidseffecten. Daarnaast draagt de sanering van de intensieve veehouderij op de locatie in een belangrijke mate bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat van de omwonenden, alsmede ter plaatse van de bestaande bedrijfswoningen. Uit onderzoeken blijkt ook dat voldaan wordt aan de advieswaarden en grenswaarden op het gebied van geur en fijnstof. Wij achten het afwijken van de adviesafstand dan ook acceptabel op deze plek. In het kader van participatie zijn de eigenaren van de zorgboerderij geïnformeerd. Zij hebben geen bezwaar tegen de beoogde plannen.

1.2 De oppervlakte van het nieuw te realiseren bijgebouw bij de bestaande bedrijfswoning wijkt af van het functieveranderingsbeleid

Het plan biedt ruimte voor een bedrijf aan huis in een nieuw bijgebouw van 320 m². Dit is meer dan standaard mogelijk is bij een woonbestemming. Dit biedt de initiatiefnemers perspectief aangezien zij de pensioengerechtigde leeftijd nog niet bereikt. Vanuit landschappelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen de gevraagde verruiming van de bedrijfsbebouwing. Daarnaast wordt er een fors oppervlakte aan bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt er een intensieve veehouderij gesaneerd, wat positief is voor de omgeving en de natuur.

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.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is 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 tot vaststelling 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 besluit en het bestemmingsplan ter inzage liggen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

Bijlage

Definitief ontwerpbestemmingsplan:

1. Verbeelding

2. Regels
3. Toelichting
4. Landschappelijk inpassingsplan

Burgemeester en wethouders

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

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2022.

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 22 maart 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 noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t :

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan "Hogewaldseweg 22-24, Groesbeek" vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

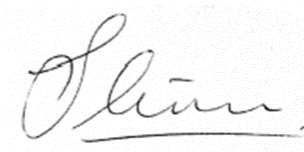
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 23 juni 2022,

De raadsgriffier,



mr. G.A.J. Winters

De voorzitter,



mr. M. Slinkman