

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	2022-B042
Onderwerp:	Bestemmingsplan Koningin Wilhelminaweg 41a, 43 en Mies 17, Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	14 juni 2022
Datum raadsvergadering:	14 juli 2022
Datum carrousel:	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	T. van der Wielen
e-mailadres:	T.van.der.wielen@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-22-097583
Documentnummer:	VB/Raad/22/01396

Aan de gemeenteraad,

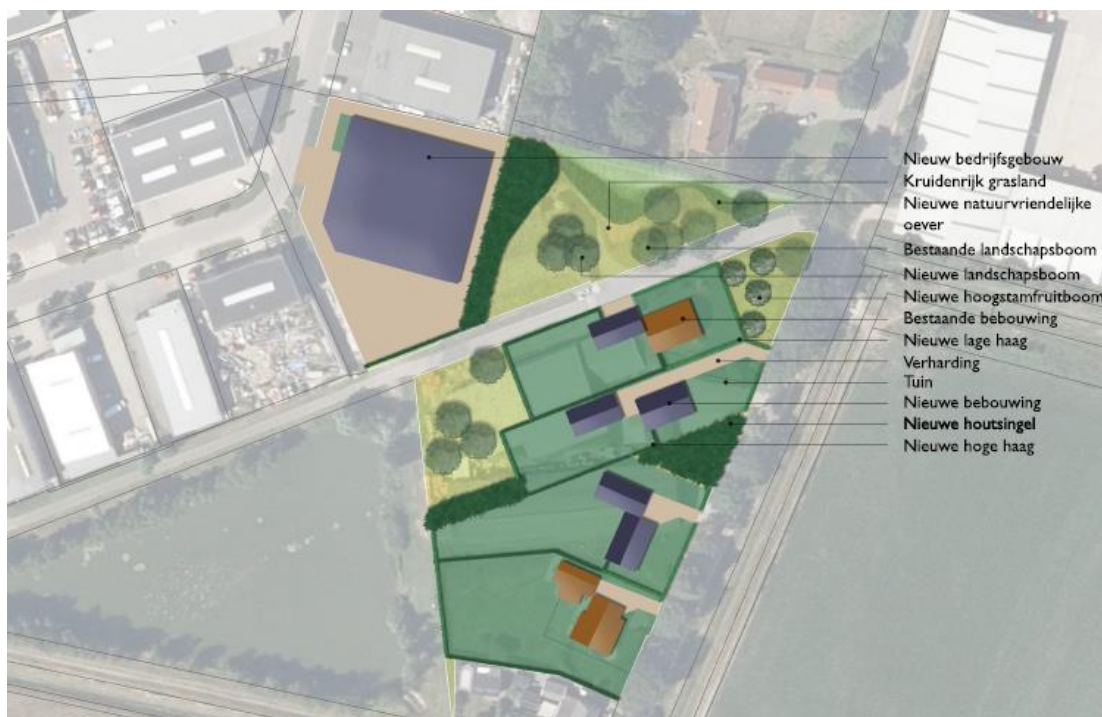
Voorstel

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan “Koningin Wilhelminaweg 41a, 43 en Mies 17, Groesbeek” vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan “Bedrijventerrein Mies” van toepassing te verklaren voor het bedrijfskavel Mies 17;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op 14 augustus 2020 ontvingen wij een principeverzoek voor de percelen Koningin Wilhelminaweg 41a, 43 en 43a en Mies 17 te Groesbeek. Het verzoek betreft de beëindiging van het pluimveebedrijf, de sloop van alle bedrijfsbebouwing en vervolgens:

1. het omzetten van de twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen (Koningin Wilhelminaweg 41a en 43);
2. de realisatie van twee extra (burger)woningen, na sloop van circa 2.400 m² bedrijfsbebouwing op het perceel Koningin Wilhelminaweg 43a, Groesbeek;
3. het toevoegen van een bedrijfskavel aan de Mies 17 aan het bedrijventerrein De Mies, na sloop van circa 1.000 m² bedrijfsbebouwing;
4. het realiseren van een landschappelijke inpassing als overgang tussen de woningen aan de Koningin Wilhelminaweg en Bedrijventerrein Mies.



Op 19 april 2022 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (HGW). Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit HGW lagen vanaf 26 april 2022 gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De ODRN is bevoegd een besluit te nemen over het vaststellen van hogere grenswaarden.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de functieverandering van de locaties Koningin Wilhelminaweg 41a, 43 en Mies 17 in Groesbeek.

Argumenten

1.1 Het initiatief zorgt voor een ruimtelijke verbetering voor de omgeving.

De hindercirkel van de intensieve veehouderij ligt over verschillende burgerwoningen in de omgeving en gedeeltelijk over het naastgelegen bedrijventerrein en de toekomstige ontwikkellocatie Hulsbeek-Oost. Het saneren van het (intensieve) agrarische bedrijf zorgt voor een verbetering van de leefomgeving.

1.2 Het initiatief past binnen de beleidskaders van de gemeente.

De realisatie van twee extra burgerwoningen na sloop van circa 2.400 m² bedrijfsbebouwing past binnen de beleidsregels van de gemeente. Op basis van het gemeentelijke beleid kunnen er na beëindiging van het agrarisch bedrijf en de sloop van minimaal 1.500 m² bedrijfsbebouwing twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Met de realisatie van dit bedrijfskavel wordt Bedrijventerrein Mies afgerond. Wij vinden wel dat dit bedrijfskavel niet dieper mag worden dan de reeds bestaande bedrijfskavels, dit is geborgd in het bestemmingsplan. Hierdoor blijft er voldoende afstand tussen het bedrijventerrein en de (nieuwe) woningen aan de Koningin Wilhelminaweg.

1.3 De (burger)woningen worden landschappelijk ingepast.

De initiatiefnemer verzoekt de aanwezige bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen en twee extra (burger)woningen mogelijk te maken. Gelet op de ligging in het buitengebied is een zorgvuldige landschappelijke inpassing een voorwaarde voor medewerking. Dit is geborgd in de landschappelijke inpassing en in het bestemmingsplan.

1.4 Het bedrijfskavel sluit goed aan op het bestaande bedrijventerrein Mies.

Het perceel aan de Mies 17 kan na sloop van de bedrijfsbebouwing worden toegevoegd aan het bedrijventerrein De Mies. Voorwaarde voor het toevoegen aan het bedrijventerrein is een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Er moet een groenzone worden gerealiseerd van minimaal 15 meter, zoals ook elders op het bedrijventerrein is toegepast. Daarnaast moet de omvang van het bedrijfskavel, de bebouwing- en gebruiksmogelijkheden aansluiten bij de aangrenzende bedrijfskavels. Dit is geborgd in de landschappelijke inpassing en in het bestemmingsplan.

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

Uit akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai blijkt dat voor de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. Dit als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Koningin Wilhelminaweg. Omdat geluid-reducerende 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 Koningin Wilhelminaweg is 52 dB en ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB), maar onder de maximale grenswaarden (63 dB). Voor de woningen dienen hogere waarden te worden verleend (bevoegdheid ODRN). Op het ontwerpbesluit ontvingen we geen zienswijzen.

2.1 De gewenste beeldkwaliteit is geborgd door het beeldkwaliteitsplan "Bedrijventerrein Mies" van toepassing te verklaren.

Het plan voorziet in een uitbreiding van het bedrijventerrein Mies. Het eerder vastgestelde beeldkwaliteitsplan geldt niet automatisch voor dit bedrijfskavel. Door het beeldkwaliteitsplan van toepassing te verklaren en ook als zodanig (gelijktijdig met het bestemmingsplan) vast te stellen, borgen we de gewenste beeldkwaliteit en een zorgvuldige aansluiting op het bestaande bedrijventerrein.

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 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 woningen en de bedrijfsloods worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de legesverordening van de gemeente.

Kanttekening

Niet van toepassing.

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

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

1. Definitief ontwerpbestemmingsplan:
 - a. Verbeelding
 - b. Regels
 - c. Toelichting
 - d. Landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders

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

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juni 2022.

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 26 april 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 bestemmingsplan “Koningin Wilhelminaweg 41a, 43 en Mies 17, Groesbeek” vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan “Bedrijventerrein Mies” van toepassing te verklaren voor het bedrijfskavel Mies 17;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

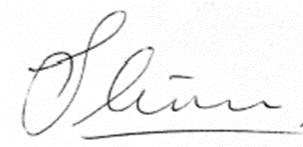
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 14 juli 2022,

De raadsgriffier,



mr. G.A.J. Winters

De voorzitter,



mr. M. Slinkman