

|                         |                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp:              | Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan 'Mooksebaan 2a, Groesbeek' |
| Datum B&W-vergadering:  | 2 april 2024                                                     |
| Datum raadsvergadering: | 16 mei 2024                                                      |
| Portefeuillehouder:     | A.R.M. ten Westeneind                                            |
| Ambtenaar:              | Toine van der Wielen                                             |
| e-mailadres:            | t.van.der.wielen@bergendal.nl                                    |
| Zaaknummer:             | Z-23-106507                                                      |
| Documentnummer:         | VB/Raad/24/01830                                                 |

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Mooksebaan 2a, Groesbeek' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

### Inleiding

Op 24 augustus 2020 ontvingen wij een principeverzoek voor de realisatie van een woongebouw met acht appartementen op het perceel Mooksebaan 2a, Groesbeek. Het initiatief beoordeelden wij negatief. De bebouwing was te massaal. Ook het programma van acht appartementen was te fors.

De initiatiefnemer is met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) in gesprek gegaan over een passend ontwerp voor deze locatie en heeft het plan aangepast naar vijf woningen. De CRK adviseerde positief. Op 8 juni 2021 besloten wij principemedewerking te verlenen aan het plan voor vijf woningen.

Nadat er principemedewerking is verleend is onder andere het overleg met de provincie opgestart. Dit heeft gevolgen gehad voor de hoogte van het bouwplan i.v.m. de molenbiotop (ter bescherming van de windvang van de molen). Het aangepaste plan is opnieuw akkoord bevonden door de CRK.

Om het initiatief mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Op 13 december 2023 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn ontvingen wij één zienswijze. De zienswijze geeft aanleiding wijzigingen door te voeren. Wij stellen voor het bestemmingsplan door de raad gewijzigd te laten vaststellen.



Locatie Mooksebaan 2a, Groesbeek

### Beoogd effect

Het beoogd effect van het voorliggende voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan, met uiteindelijk doel de realisatie van vijf woningen op het perceel Mooksebaan 2a, Groesbeek.

### Argumenten

#### *1.1 De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.*

Wij ontvingen één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De provincie is van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met de molenbiotop (provinciaal belang). De provincie is wel akkoord met het plan en de daarmee beoogde bouwhoogte, maar kan zich niet vinden in de algemene afwijkingsmogelijkheden van 10% (opgenomen in artikel 8.1). Wij stellen daarom voor om artikel 8.1 te schrappen uit het bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen komen we tegemoet aan de zienswijze van de provincie. Daarnaast is het bouwvlak op een klein detail aangepast, op basis van de laatste versie van het bouwplan.

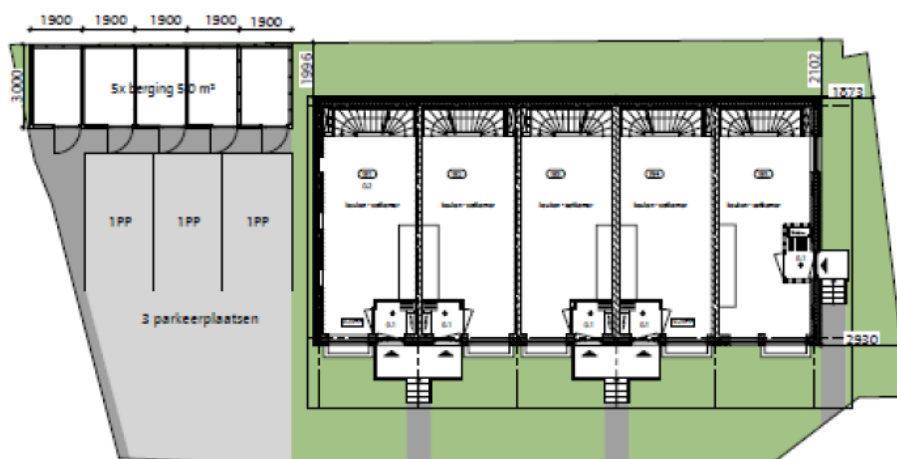
#### *1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Het bestemmingsplan en onderliggende onderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Ook heeft er participatie plaatsgevonden met belanghebbenden. Het verslag is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Daarmee is er sprake van een zorgvuldige

voorbereiding en kunnen we concluderen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn verder geen belemmeringen naar voren gekomen, waardoor het initiatief niet mogelijk is. Daarnaast is de beoogde functie een passende functie in deze omgeving en sluit het aan bij de behoefte.

### *1.3 Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.*

Op het perceel is onvoldoende ruimte om te voorzien in de volledige parkeerbehoefte voor vijf woningen. Wel is ruimte voor de realisatie van drie parkeerplaatsen (onderstaande afbeelding). Omdat er onvoldoende ruimte is op eigen perceel is er onderzoek gedaan naar de parkeerdruk in de omgeving. Uit de parkeerdrukmeting is gebleken dat er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om te kunnen voorzien in de resterende parkeerbehoefte. De parkeerdruk in de omgeving blijft daarmee onder de 85%, wat een vereiste is voor het gebruik maken van parkeerplaatsen in de openbare ruimte.



### *2.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen*

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Op basis van deze overeenkomst kunnen we de kosten die we als gemeente maken voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemer 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 toekomstige omgevingsvergunningen 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 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 één zienswijze op het plan ontvangen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in het gemeenteblad. De publicatie is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: [www.officielebekendmakingen.nl](http://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 initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze 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.

### **Bijlagen**

1. Bestemmingsplan met:
  - a. Toelichting;
  - b. Regels;
  - c. Verbeelding;
  - d. Bijlagen.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris  
E.W.J. van der Velde

De burgermeester  
mr. M. Slinkman

**Bijlagen digitaal ter inzage**

--

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 december 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn één zienswijze is ingediend;
- de zienswijze van beantwoording is voorzien in het raadsvoorstel;
- het bestemmingsplan is gewijzigd conform de wijzigingen in het raadsvoorstel;
- 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 'Mooksebaan 2a, Groesbeek' gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

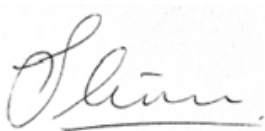
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 16 mei 2024,

De raadsgriffier,

De voorzitter,



E.W.A.T. Pastoors



mr. M. Slinkman