

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B30
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Transformatie locatie Schreven, 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-18-69355
Documentnummer:	VB/Raad/21/01189

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Transformatie locatie Schreven, Groesbeek vast te stellen.
2. Bestemmingsplan Transformatie locatie Schreven, Groesbeek gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op 8 september 2020 besloten wij in te stemmen met het stedenbouwkundig ontwerp voor de locatie Schreven. Het stedenbouwkundig ontwerp is uitgewerkt in een bestemmingsplan voor deze locatie (zie bijlage 1). Het bouwplan voor de locatie Schreven is financieel alleen mogelijk met een provinciale subsidie op basis van het programma SteenGoed Benutten. Eind 2020 hebben wij van de provincie de subsidiebeschikking ontvangen. Het bouwplan is hierdoor financieel haalbaar.

Op 1 december 2020 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 8 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn 4 zienswijzen (zie bijlage 2).

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de herontwikkeling van de locatie Schreven in Groesbeek.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 7 december 2020 gepubliceerd en heeft van 8 december 2020 t/m 18 januari 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen de termijn vier zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld,

maar geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen, verwijzen wij naar het bijgevoegde zienswijzenverslag.

1.2 Uit het zienswijzenverslag komt naar voren dat we een aantal ambtshalve wijzigingen door willen voeren

We stellen voor om twee ambtshalve wijzigingen door te voeren. Ten eerste is het akoestisch onderzoek aangepast (zie kanttekening). Ten tweede heeft de ontwikkelaar de bouwtekeningen voor de locatie verder uitgewerkt. Daaruit kwam naar voren dat de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen een hogere bouwhoogte krijgen dan in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. We stellen voor om deze bouwhoogte te verwerken in de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan. Voor de rijwoningen aan de Kloosterstraat blijft de bouwhoogte in het bestemmingsplan 10 meter.

2.1 Het plan is een ruimtelijke verbetering.

Al jaren bestaat de wens om het voormalige terrein van Schreven Bouwmaterialen B.V. aan de Kloosterstraat te transformeren naar woningbouw. De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf zijn enkele jaren geleden reeds beëindigd. Op het perceel bevinden zich diverse bedrijfsgebouwen, een voormalige showroom en bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt nog altijd bewoond, maar de overige bebouwing heeft geen functie meer en staat inmiddels al geruime tijd leeg. Bovendien is aan een groot deel van de bebouwing al jaren geen onderhoud gepleegd, waardoor de bouwkundige staat van enkele gebouwen inmiddels slecht is. Om de (toekomstige) woonbehoefte binnen de kern Groesbeek op te vangen, wordt de voormalige bedrijfslocatie van Schreven Bouwmaterialen B.V. - direct ten zuidoosten van het centrum - getransformeerd tot woongebied. Onderdeel van deze transformatie is de reconstructie van de Gooiseweg, die wordt verlegd. De functie wonen past beter in deze woonomgeving en zorgt, door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de realisatie van woningen, voor een ruimtelijke verbetering.

2.2 Het plan voorziet in lokale woningbehoefte.

In Groesbeek wordt hoofdzakelijk voor eigen behoefte gebouwd. De gemeente Berg en Dal wenst duurzaam met de ruimte om te gaan door middel van efficiënt ruimtegebruik. We willen zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied bouwen en liever niet op uitbreidingslocaties. Derhalve wordt ingezet op de herontwikkeling c.q. transformatie van reeds bebouwde locaties en niet zozeer op het volbouwen van bestaande open plekken (al dan niet buiten bestaand stedelijk gebied). Het plan voorziet in de bouw van 10 rijwoningen, 12 twee-onder-een-kapwoningen, 4 levensloopbestendige woningen en 5 vrijstaande woningen, in totaal 31 woningen. Gelet op de differentiatie en de korte afstand tot het centrum, voorziet het plan in de woningbehoefte voor verschillende doelgroepen.

2.3 Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van de locatie Schreven.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven in hoeverre er belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Daarbij is onder andere gekeken naar beleid, milieukundige aspecten, stedenbouw, landschap, cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Indien nodig heeft de ontwikkelaar onderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken en het ontwerp-

bestemmingsplan komt naar voren dat er (vooralsnog) geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling. Wel dient de ontwikkelaar voor het onderdeel bodem een aanvullend onderzoek uit te voeren.

3.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient u bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een 'aangewezen bouwplan' ook een exploitatieplan vast te stellen. In het exploitatieplan regelt u het zogenaamde kostenverhaal. Als gemeente maken wij kosten om een bestemmingsplan te wijzigen. Bijvoorbeeld aan ambtelijke inzet of planschade. Deze kosten dienen wij te verhalen op de initiatiefnemer. Er is sprake van een 'aangewezen bouwplan' als het bestemmingsplan de bouw van een of meerdere woningen mogelijk maakt.

Ook bij dit bestemmingsplan hoort u een exploitatieplan vast te stellen. U hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als wij het kostenverhaal op een andere manier regelen. Dat is het geval nu wij met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst hebben afgesloten.

Kanttekening

1.1 De doortrekking van de Gooiseweg naar de Spoorlaan leidt tot een hogere geluidsbelasting op enkele gevels aan de Kloosterstraat en de Gooiseweg

Vanwege de ingediende zienswijzen heeft de ontwikkelaar het akoestisch onderzoek aangepast. In dit nieuwe onderzoek is gebruik gemaakt van de meest recente cijfers uit het verkeersmodel. In het aangepaste akoestisch onderzoek is berekend wat de invloed van de doortrekking van de Gooiseweg is op bestaande woningen.

In het verkeersmodel is voor het jaar 2031 berekend wat het verschil in verkeersaanbod is tussen de situatie waarbij de Gooiseweg wordt doorgetrokken naar de Spoorlaan en de situatie waarbij de huidige verkeerssituatie in stand blijft. Uit de cijfers van het verkeersmodel komt naar voren dat bij een doortrekking van de Gooiseweg het verkeersaanbod op het deel Kloosterstraat tussen de Spoorlaan en de huidige aansluiting met de Gooiseweg met circa 60% toeneemt. Het verkeersaanbod op de Spoorlaan stijgt dan met circa 20%. Het verkeersaanbod op het deel van de Gooiseweg ten westen van het plangebied blijft nagenoeg gelijk.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij een doortrekking van de Gooiseweg naar de Spoorlaan de geluidsbelasting op de woningen aan de Kloosterstraat aan weerszijden van de kruising met de Spoorlaan met meer dan 2 dB toeneemt. Daar neemt het verkeersaanbod ook het meeste toe. Opvallend is dat ook op enkele woningen aan de Gooiseweg ten westen van het plangebied de geluidsbelasting toeneemt. Dit terwijl op dit gedeelte van de Gooiseweg er weinig verandert wat betreft verkeersaanbod.

Hoewel op enkele woningen de geluidsbelasting met meer dan 2 dB toeneemt, hoeven er geen maatregelen vanuit de Wet geluidhinder te worden genomen. Dit komt, doordat alle woningen zijn gelegen in een 30 km/u-zone. Verder is de conclusie dat ondanks de toename van de geluidsbelasting op de woningen nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Tenslotte betekent het vaststellen van het bestemmingsplan voor de locatie Schreven dat een potentiële geluidsbron verdwijnt. De locatie kent momenteel in de Beheersverordening Groesbeek-Zuid de bestemming Bedrijf. Op grond van het Activiteitenbesluit mag een bedrijf tijdens de dagperiode tot 50 dB(A) geluid produceren op de gevel van omliggende woningen.

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

Draagt bij aan doelstelling: energie besparen, omdat de woningen op de locatie Schreven allemaal gasloos en energieneutraal (EPC=0) worden gebouwd. De woningen worden daarmee energiezuiniger, dan wat volgens de bouwnormen wettelijk verplicht is.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan 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 en de indieners van de zienswijzen 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 de indieners van de zienswijzen en voor diegenen, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat geweest zijn om een zienswijze in te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Ook is beroep mogelijk tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan. 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

1. Vast te stellen bestemmingsplan inclusief bijlagen
2. Zienswijzenverslag

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal;

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

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 8 december 2020 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn vier zienswijzen zijn ingediend;
- de aanpassingen van het bestemmingsplan zijn verwoord in het zienswijzenverslag;
- de zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan te wijzigen;
- sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 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 zienswijzenverslag van Bestemmingsplan Transformatie locatie Schreven, Groesbeek vast te stellen;
2. Bestemmingsplan Transformatie locatie Schreven, Groesbeek gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

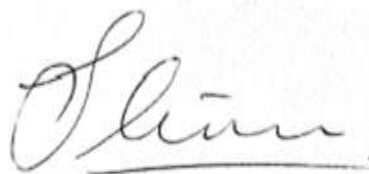
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal
Op 20 mei 2021,

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman