

## Raadsvoorstel

|                         |                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Griffiersnummer:        | B10                                                          |
| Onderwerp:              | Vaststellen bestemmingsplan Cranenburgsestraat 27, Groesbeek |
| Datum B&W-vergadering:  | 19 januari 2021                                              |
| Datum raadsvergadering: | 25 februari 2021                                             |
| Datum carrousel:        | nvt                                                          |
| Portefeuillehouder:     | N.A.V. Verheul                                               |
| Ambtenaar:              | Toine van der Wielen, van der                                |
| e-mailadres:            | T.van.der.Wielen@bergendal.nl                                |
| Zaaknummer:             | Z-19-80136                                                   |
| Documentnummer:         | VB/Raad/21/01141                                             |

Aan de gemeenteraad,

### Voorstel

1. Het zienswijzenverslag vast te stellen;
2. Het definitief ontwerpbestemmingsplan "Cranenburgsestraat 27, Groesbeek" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

### Inleiding

Op 9 mei 2018 ontvingen wij een principeverzoek van Geling Advies, namens de eigenaren, voor de locatie Cranenburgsestraat 27 te Groesbeek.

Het voormalige pluimveebedrijf is al enige tijd niet meer in gebruik. De bestemming van het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied reeds omgezet naar een woonbestemming. De bedrijfsgebouwen zijn nog wel aanwezig. Er zijn twee woningen aanwezig op het perceel (twee-onder-één kap). Het principeverzoek ziet op de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing (circa 1.600 m<sup>2</sup>) en de realisatie van twee vrijstaande woningen. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om ook de bestaande (twee-onder-één kap) woningen te slopen en het voorterrein in te richten als boomgaard. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom de mogelijkheid geboden om vier woningen te realiseren (waarvan twee herbouw en twee ter compensatie van de sloop).

Op 17 november 2020 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (HGW). Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit HGW lagen vanaf 24 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Op 6 januari 2021 besloot de ODRN het bijgevoegde definitieve besluit HGW vast te stellen.

### Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van vier woningen op het perceel Cranenburgsestraat 27, Groesbeek.

## **Argumenten**

### *1.1 Aan de bezwaren van de indiener van de zienswijze is tegemoetgekomen.*

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit HGW is op 23 november 2020 gepubliceerd en heeft van 24 november 2020 t/m 4 januari 2021 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen de termijn één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. De indieners van de zienswijze hebben geen bezwaar tegen de bouw van de vier woningen. Wel verzoeken ze om een degelijke erfafscheiding te realiseren, zodat toekomstige bewoners geen overlast ervaren van het (naastgelegen) bedrijf van de indieners van de zienswijze. Op basis van een goede ruimtelijke ordening is een dergelijke erfafscheiding niet noodzakelijk, zoals is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. De initiatiefnemers zijn bereid om de gevraagde erfafscheiding te realiseren. In overleg met alle partijen is in het bestemmingsplan geborgd dat de meest westelijke woning pas mag worden gebouwd, nadat een degelijke erfafscheiding is gerealiseerd. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze en de daarmee samenhangende wijzigingen van het bestemmingsplan, verwijzen wij naar het bijgevoegde zienswijzenverslag.

### *2.1 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 1.500 m<sup>2</sup> twee vrijstaande woningen mogen worden gerealiseerd. Op het perceel wordt 1.600 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en twee nieuwe woningen gerealiseerd. Het initiatief past daarmee binnen de mogelijkheden van dit beleid.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is de herbouw van de bestaande twee woningen reeds mogelijk. Het verplaatsen van de woningen zorgt daarbij voor een optimale landschappelijke inpassing.

### *2.2 Het plan is een ruimtelijke verbetering en een landschappelijke meerwaarde.*

De landschappelijke meerwaarde (ruimtelijke kwaliteit) wordt op deze locatie bereikt door de sloop van 3 grote bedrijfsgebouwen (met asbest) ter grootte van circa 1.600 m<sup>2</sup>, door herinrichting van het voormalige boerenerf met twee nieuwe woningen op de plek van de oude bedrijfsgebouwen. Daarnaast worden de twee bestaande woningen gesloopt, verplaatst en herbouwd waardoor er sprake is van een optimale landschappelijke inpassing. Het voorterrein wordt tenslotte landschappelijk ingepast door de realisatie van een boomgaard.

Het voorliggende plan is in goed overleg met de gemeente tot stand gekomen. Op advies van de adviseurs natuur en landschap worden de nieuwe woningen gesitueerd op de plek van de te slopen schuren. Daarnaast is er met de situering rekening gehouden met de aanwezige archeologische waarden zoals uit het archeologisch onderzoek is gebleken. Er wordt grotendeels gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting.

### *2.3 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 functie niet naar wonen kan worden gewijzigd. 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.

### *2.4 Het besluit Hogere Waarden voldoet aan de wettelijke (maximale) grenswaarden.*

Uit akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai blijkt dat voor de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. Dit als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Cranenburgsestraat. Omdat geluidreducerende maatregelen niet mogelijk of ruimtelijk niet gewenst zijn, is het voor deze woningen noodzakelijk om een hogere (maximale) grenswaarde vast te stellen. De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Cranenburgsestraat is 54 dB en ligt daarmee 6 dB boven de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De maximale grenswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen voor zienswijzen. Wij ontvingen geen zienswijzen op het ontwerpbesluit. Op 6 januari 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 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 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 worden twee nieuwe woningen 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 initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt.

## **Duurzaamheid**

Door de bestemmingsplanwijziging is het mogelijk vier woningen te realiseren die aan de huidige (duurzaamheids-)eisen voldoen.

## **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](http://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 initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze 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 indiener van de zienswijze 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**

- Landschappelijk inpassingsplan;
- Definitief besluit Hogere Waarden;
- Zienswijzenverslag;
- Definitief ontwerpbestemmingsplan (Toelichting en Regels);
- Verbeelding.

## **Bijlage ter inzage griffier**

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2021;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 24 november 2020 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn één zienswijze is ingediend;
- er overleg heeft plaatsgevonden met de initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze en tot een gezamenlijke oplossing is gekomen;
- de aanpassingen van het bestemmingsplan zijn verwoord in het zienswijzenverslag;
- 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 vast te stellen;
2. Het definitief ontwerpbestemmingsplan "Cranenburgsestraat 27, Groesbeek" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

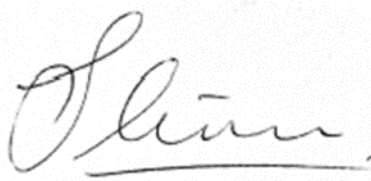
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal  
Op 25 februari 2021,

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman