

Griffiersnummer:	B64
Onderwerp:	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Grafwegen 10
Datum B&W-vergadering:	6 november 2018
Datum raadsvergadering:	13 december 2018
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	H.M. Schot
Telefoonnummer:	0614 62 49 29
e-mailadres:	h.schot@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-18-65844
Documentnummer:	VB/Raad/18/00729

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Over te gaan tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Grafwegen 10;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Grafwegen 10 voorziet in een regeling voor het plan voor de locatie Grafwegen 10 te Groesbeek.

Aan de Grafwegen 10 was een nertsenfarm gevestigd. Het bedrijf is al een tijd geleden beëindigd. De bedrijfsbebouwing met een totale oppervlakte van 1.600 m² is, met uitzondering van een schuur op het achterterrein, medio 2014 gesloopt. De onderhandelingen tussen gemeente en initiatiefnemer over een aanvaardbaar functieveranderingsplan hebben door omstandigheden ca. 10 jaar in beslag genomen. Het definitieve functieveranderingsplan betreft het terugbouwen van 2 woningen op het achterterrein en de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. De schuur die nog niet gesloopt is, wordt gedeeltelijk hergebruikt als bijgebouw bij de bestaande woning en de nieuwe woningen. Het overige deel wordt gesloopt.



Zicht op Grafwegen 10 (woning en bijgebouw met blauw/grijze kap)



Functieveranderingsplan met woning Grafwegen 10 en op het achterterrein de bouwvlakken voor de nieuwe woningen en verkleind bijgebouw

2. Beoogd effect

Een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan.

3. Argumenten

1.1 plan sluit aan bij vastgestelde randvoorwaarden

Aan het principeverzoek om het bestemmingsplan te herzien is medio 2017 medewerking toegezegd onder de volgende voorwaarden:

- De woningen moeten in het verlengde van de bestaande woning worden gerealiseerd.
- De heer Janssen heeft nog niet alle bedrijfsbebouwing weggehaald. Dat is wel een voorwaarde om aan de functieverandering medewerking te verlenen.
- Tevens zal er een goede weg naar de woningen moeten worden aangelegd.
- Tevens dient initiatiefnemer een landschappelijk inpassingsplan te maken dat wij moeten goedkeuren. Dit landschappelijk inpassingsplan zal onderdeel uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan. Het plan moet recht doen aan de doorzichten vanaf Grafwegen richting St Jansberg.

In het bestemmingsplan is grotendeels rekening gehouden met de gestelde voorwaarden. De nieuwe woningen worden in het verlengde van de bestaande woningen gesitueerd, de woningen worden ontsloten via de bestaande ontsluiting op de Grafwegen en er is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt dat recht doet aan de doorzichten vanaf de Grafwegen richting St. Jansberg.

Aan de voorwaarde dat alle bebouwing moet worden gesloopt wordt niet helemaal voldaan. De bestaande schuur blijft gedeeltelijk in stand en wordt gebruikt als bijgebouw bij de bestaande en nieuwe woningen.

Er is geen sprake van precedentwerking. De argumenten om aan deze specifieke situatie mee te werken zijn:

- *Iedere woning heeft 'recht' op een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 80 m²;*
- *Door het voormalige agrarische gebouw als bijgebouw bij de woningen te bestemmen, komt het recht om nieuwe bijgebouwen op te richten, te vervallen;*
- *Per saldo wordt er dus geen extra bebouwing toegestaan;*
- *Hergebruik van bestaande bebouwing wordt vanuit duurzaamheidsoogpunt toegejuicht.*

1.2 Geen zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt op de gemeentelijke en landelijke website. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

2.1 Geen exploitatieplan vereist

Volgens artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan geen betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 Wro. Daarom is het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro niet vereist om bij uw besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

4. Kanttekening

Nvt

5. Duurzaamheid

Opdrachtgever is er op attent gemaakt dat de wet Voortgang Energie Transitie, die onlangs is aangenomen, regelt dat de aansluitverplichting van nieuwbouw op het aardgasnet gaat verdwijnen. De wet is per 1 juli 2018 in werking getreden. Feitelijk betekent dit dat alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning, aardgasvrij gebouwd moeten worden.

6. Financiële onderbouwing

De leges voor het in procedure brengen van de herziening van het bestemmingsplan zijn volgens de gemeentelijke legesverordening bij de opdrachtgever in rekening gebracht.

7. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient na de datum van het vaststellingsbesluit bekendgemaakt te worden 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 op de afdeling Ruimte in het gemeentehuis.

8. Aanpak/uitvoering

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende een termijn van 6 weken na de bekendmaking beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In onderhavig geval staat beroep alleen open voor diegenen, die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat geweest zijn om een zienswijze in te brengen op het ontwerpbestemmingsplan of diegenen die een zienswijzen in willen brengen tegen de voorgestelde wijziging van de verbeelding. 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 van gemeente Berg en Dal

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)

Plan voor landschappelijke inpassing

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 november 2018.

overwegende dat:

- op het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan Grafwegen 10, als vervat in het bestand NL.IMRO.1945.BpBuGrafwegen10-ONW1.gml geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro in dit geval niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen;
- voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Grootchalige Basiskaart Nederland als vervat in het bestand o_NL.IMRO.1945.BpBuGrafwegen10-VSG1.dwg;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan Grafwegen 10 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter inzage gelegen hebbende ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.1945.BpBuGrafwegen10-VSG1.gml;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro vast te stellen.

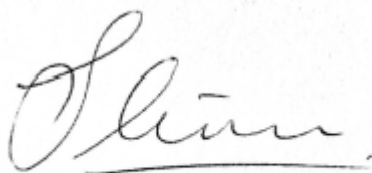
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 13 december 2018,

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman