

Raadsvoorstel

Griffienummer: **2024-B020**

Onderwerp:	Bestemmingsplan Ketelstraat 26BIJ, Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	6 februari 2024
Datum raadsvergadering:	14 maart 2024
Datum carrousel:	7 maart 2024
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Myrthe Hagemans
e-mailadres:	M.Hagemans@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-23-105601
Documentnummer:	VB/Raad/24/01770

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan 'Ketelstraat 26BIJ, Groesbeek' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op 12 december stemde wij in met het ontwerpbestemmingsplan voor de Ketelstraat 26BIJ in Groesbeek. We informeerden u hierover met informatienota VB/Raad/23/01731.

Met het plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming. Een aanzienlijk deel van de bedrijfsbebouwing (2.988 m²) wordt gesloopt. Ook wordt een groot deel van de verharding en sleufsilos verwijderd. De boerenkamers, het kampeerterrein en de opslag voor dakdekkersmaterialen verdwijnen. In de nieuwe situatie wordt een woning gebouwd op de plek van de gesloopte stallen. De stal aan de noordoostzijde van het perceel blijft behouden. In deze stal met inpandige rijbak van 1.558 m² wil de initiatiefnemer eigen paarden (maximaal 5) stallen. Daarnaast blijft de stal beschikbaar voor de rijvereniging en ponyclub Jeanne d'Arc.

In de regels nemen we op dat er bij eventuele sloop van de te behouden stal maximaal 1 woning gebouwd mag worden. Het geheel wordt landschappelijk ingepast, waarbij aangesloten wordt op de ontwikkeling van de ecologische verbindingzone.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in functieverandering van de locatie Ketelstraat 26BIJ in Groesbeek.

Argumenten

1.1 Het plan past in het doel van het functieveranderingsbeleid

Het doel van het functieveranderingsbeleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit bij beëindiging van (agrarische) bedrijfsactiviteiten. Deze kwaliteitsverbetering wordt veelal bereikt

door het slopen van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In ruil voor deze sloop mogen dan maximaal 2 nieuwe woningen worden gebouwd. In dit plan wordt 2.988 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Ook wordt zoveel mogelijk verharding en de sleufsilos verwijderd. In ruil daarvoor wil de initiatiefneer 1 woning bouwen. Daarmee neemt de bebouwing in het buitengebied af.

1.2 Het plan wordt landschappelijk goed ingepast

Het plan is volgens de erfgedachte uitgewerkt. De woonbestemming wordt daarbij beperkt. De landschappelijke inpassing bestaat onder andere uit agrarisch natuurbeheer aan de achterzijde van het perceel en een versterking van de watergang.

1.3 Met het plan blijft de locatie voor de ponyclub behouden

Ponyclubs zijn van belang voor het aanbieden van een gevarieerd sportaanbod in onze gemeente. Binnen onze gemeente streven we naar een zo divers mogelijk aanbod van sporten. Ook is onze gemeente door de prachtige natuur geliefd voor het uitoefenen van buitensporten, waaronder de paardensport. Om deze sport op een veilige manier uit te oefenen zijn lessen belangrijk. Dit kan op een manege of via een ponyclub. Zeker voor jonge ruitertjes is instructie essentieel voor de veiligheid.

Ponyclubs en rijverenigingen hebben moeite met het vinden van een geschikte locatie. Ponyclubs vallen buiten alle gemeentelijk regelingen. Toch zijn er in onze gemeente enkele verenigingen. Het blijkt lastig om geschikte huisvesting te vinden voor deze verenigingen. Dit geldt ook voor rijvereniging Jeanne d'Arc. De initiatiefnemer wil graag dat de vereniging op dit terrein kan blijven. Gezien de historie van verhuizingen van de ponyclub, de opgave die het is om een geschikte locatie te vinden voor een ponyclub, kunnen we het alleen maar toejuichen dat Jeanne d'Arc in de toekomst verzekerd is van een geschikte locatie.

1.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de functieverandering naar wonen van de Ketelstraat 26BIJ in Groesbeek, waarbij een stal met inpandige rijkbak behouden blijft. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke (milieu) aspecten ten behoeve van het bestemmingsplan zijn onderzocht. Uit de haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het initiatief. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan.

1.5 We wijzigden het plan ambtshalve op enkele onderdelen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. We ontvingen in deze termijn geen zienswijzen op het plan. Toch wijzigden we het plan ambtshalve op een aantal onderdelen. Dit betreft kleine wijzigingen die volgden uit een toets op het bestemmingsplan van het bouwplan dat de initiatiefnemer verder uitwerkte. Het betreft de volgende wijzigingen:

- Artikel 6.2.2: de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen is aangepast van 5,5 meter naar 6,0 meter. In het buitengebied is een bouwhoogte voor bijgebouwen van 6,5 meter gangbaar. De initiatiefnemer werkte een plan uit waarbij het bijgebouw geïntegreerd is bij het hoofdgebouw. Deze heeft een nokhoogte van 6,0 meter. Dit is lager dan gangbaar in het buitengebied. We hebben het plan hierop aangepast;

- Artikel 6.3 is gewijzigd. Dit artikel maakt het mogelijk 1 woning te bouwen bij sloop van het te behouden bijgebouw. In het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen dat de nieuwe woning gebouwd mag worden in het bouwvlak. Er is echter geen bouwvlak opgenomen in de verbeelding. Dit is nu gecorrigeerd door de toevoeging in de planregels dat een woning gebouwd mag worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – recreatieve paardenhouderij';
- In de verbeelding is de zone 'bijgebouwen' verwijderd. In de planregels werd niet verwezen naar deze aanduiding. De aanduiding heeft dan geen betekenis;
- In het inpassingsplan (p. 16 en 17) was opgenomen dat gronden eventueel overgedragen worden aan het waterschap. Hier is op dit moment geen sprake van. Dit hebben we daarom uit het inpassingsplan verwijderd.

2.1 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 woning worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

Kanttkening

1.1 Het plan voldoet niet aan alle voorwaarden van ons functieveranderingsbeleid

Binnen het functieveranderingsbeleid zijn criteria opgenomen voor functieverandering naar wonen. Het is mogelijk om in ruil voor sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing woningen te bouwen. Bij sloop van minimaal 750 m² aan bebouwing gaat het om het toevoegen van 1 woning, en bij de sloop van minimaal 1.500 m² kunnen maximaal 2 woningen toegevoegd worden. Dit verzoek gaat uit van de sloop van een deel van de bedrijfsbebouwing waarbij 1 woning wordt toegevoegd en een stal behouden blijft voor hobbymatig gebruik.

Bij volledige sloop van de bedrijfsbebouwing zou het mogelijk zijn om maximaal 2 woningen toe te voegen. Dit plan mag er niet toe leiden dat er uiteindelijk meer woningen toegevoegd kunnen worden (zogenaamde salamitactiek). We nemen daarom in de regels van het bestemmingsplan op dat er bij sloop van de te behouden stal maximaal 1 woning gebouwd mag worden. Ook nu wordt er 1 woning toegevoegd. Er wordt dus niet meer ruimte geboden voor de bouw van nieuwe woningen dan mogelijk zou zijn bij functieverandering passend binnen het functieveranderingsbeleid.

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.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan (a. Verbeelding, b. regels, c. toelichting, d. landschappelijke inpassing)
2. Overzicht van ambtshalve wijzigingen

Burgemeester en wethouders

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlage ter inzage griffier

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 februari 2024

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- Binnen de termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- Er ambtshalve enkele wijzigingen zijn doorgevoerd;
- 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 definitief ontwerpbestemmingsplan 'Ketelstraat 26BIJ, Groesbeek' gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

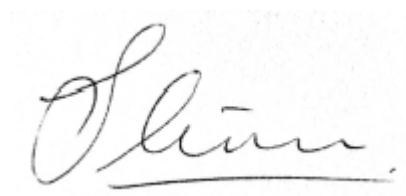
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 14 maart 2024,

De raadsgriffier,



E.W.A.T. Pastoors

De voorzitter,



mr. M. Slinkman