

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B13
Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan Klein Amerika 7, Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	28 januari 2020
Datum raadsvergadering:	14 mei 2020
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	G.B.M. Klaassen
e-mailadres:	G.Klaassen@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-18-70634
Documentnummer:	VB/Raad/20/00968

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het Zienswijzenverslag Bestemmingsplan 'Klein Amerika 7, Groesbeek' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Klein Amerika 7, Groesbeek' gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor de functieverandering van het agrarische varkensbedrijf op Klein Amerika 7 te Groesbeek hebben wij een bestemmingsplan in ontwerp opgesteld en ter visie gelegd.

Het bestemmingsplan voorziet in het beëindigen van een intensieve veehouderij (varkensbedrijf) waarbij de agrarische bedrijfsbestemming wordt omgezet naar wonen én het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Omdat meer dan 1500 m² bedrijfsbebouwing (stallen) wordt gesloopt, mag initiatiefnemer maximaal 2 vrijstaande woningen daarvoor terugbouwen onder de voorwaarde dat de stallen eerst gesloopt worden en de locatie landschappelijk wordt ingepast. Wij hebben uw raad op 4 juli 2019 over de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd.

Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen komen van eigenaren van agrarische bedrijven rondom de planlocatie Klein Amerika 7. Vanwege de bescherming van persoonsgegevens hebben wij in het zienswijzenverslag geen namen en adressen opgenomen.

De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen.

Beoogd effect

Bedrijfsbeëindiging mogelijk maken door wijziging van het bestemmingsplan, waarbij 2 woningen worden toegestaan.

Argumenten

1.1 Het zienswijzenverslag is uw motivering om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De vaststelling van het bestemmingsplan is een verantwoordelijkheid van uw raad. Tijdens de bestemmingsplanprocedure kan iedereen een zienswijze indienen. Het afwegen van de ingediende zienswijzen maakt onderdeel uit van de besluitvorming van een bestemmingsplan. Daarom dient u ook het zienswijzenverslag vast te stellen. Het zienswijzenverslag is uw motivering waarom u bepaalde zienswijzen verwerkt in het bestemmingsplan en waarom u bepaalde zienswijzen juist niet verwerkt. Het zienswijzenverslag laat zien hoe u de belangen van de initiatiefnemer, omwonenden en overige belangen als omgevings- en milieuaspecten, bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven, duurzaamheid, natuur en landschap hebt afgewogen.

1.2 De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enige punten gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van het onderzoek spuitzone dient het bestemmingsplan te worden aangepast. De aanpassingen hebben betrekking op de verbeelding en de regels alsmede de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan. (Zie het zienswijzenverslag)

Een zienswijze heeft betrekking op de milieuaspecten voor enige bestaande agrarische bedrijven in de buurt van de planlocatie. Zij geven aan dat de 2 woningen te dicht bij hun agrarische percelen komen waardoor er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor deze woningen. De reden hiervoor is dat zij op hun akkers gewassen telen met gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om een spuitzone onderzoek te laten uitvoeren. Voor dit 'Spuitzone onderzoek' is uitgegaan van de drift vanuit een fruitboomgaard, omdat de percelen een agrarische bestemming hebben waarop fruitteelt planologisch mogelijk is. Dit is gedaan omdat het gewasbeschermingsmiddelengebruik bij een fruitboomgaard aanzienlijk hoger is in vergelijking met andere teelten/oogsten waarvan ter plaatse nu sprake van is.

Ook is er naar voorbeeld van PRI-rapport 609 uitgegaan van standaard praktijksituaties zoals de aanwezigheid van een windhaag op de perceelsgrens, het hebben van een teeltvrije zone van 3 meter langs de perceelsgrens en de wettelijke eis van het toepassen van 75% driftreducerende spuittechniek (DRT75). Uit het spuitzone onderzoek blijkt dat, om gezondheidsrisico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken, er minimaal een spuitzone van 10 meter in acht genomen moet worden ten opzichte van het agrarisch perceel aan de noordwestzijde. Het agrarisch perceel aan de zuidzijde van het plangebied is gesitueerd op 30 meter. De afstand van dit perceel tot de bouwplek van de woningen is dan ook voldoende. Op grond van het ontwerpbestemmingplan wordt geconcludeerd dat, met uitzondering van het agrarisch perceel ten noordwesten, aan het afstandscriterium wordt voldaan.

Om ten opzichte van het agrarisch perceel ten noordwesten aan het minimale afstandscriterium van 10 meter te voldoen is de strook langs het landbouwpad tevens bestemd tot Groen – Landelijk groen. Het landbouwpad krijgt een breedte van 5,5 meter, inclusief een strook van 1 meter voor de landschappelijk in te passen beukenhaag. De strook voor landelijk groen is 3 meter breed. Omdat in praktijksituaties rekening wordt gehouden met een teeltvrije zone van 3 meter wordt voldaan aan het afstandscriterium van 10 meter spuitvrijzone. Hiermee wordt ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Voorts zullen de agrarische percelen ten zuiden en oosten binnen het plangebied een specifieke functieaanduiding krijgen met een verbod voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Dit verbod is afgestemd met de eigenaren van deze gronden. Die hebben aangegeven op deze agrarische gronden geen gewassen te telen waarvoor gewasbescherming nodig is.

1.3 De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wél moest het akoestisch onderzoek beter gemotiveerd worden.

Voor onze argumenten hiervoor verwijzen wij naar het zienswijzenverslag.

De zienswijzen die wij niet overnemen gaan over:

- de locatiekeuze en de situering van de woningen aan het landbouwpad buiten het huidige agrarische bouwvlak;
- het verbieden van een mogelijkheid voor Bed and Breakfast in de woonbestemming;
- de kleinere maatvoering voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen.

De zienswijze over de onjuistheid van de gehanteerde verkeersgegevens in het akoestisch onderzoek hebben wel aanleiding gegeven om het akoestisch onderzoek aan te passen. Maar dit heeft geen consequenties voor het vast te stellen bestemmingsplan. De verbeelding en regels van het bestemmingsplan hoeven hiervoor niet gewijzigd of aangepast te worden.

2.1 Het plan draagt bij aan het verbeteren van het landschap en de kwaliteit van de omgeving.

Op de locatie Klein Amerika 7 te Groesbeek komt de agrarische bedrijfsbestemming te vervallen. Een milieuhinderlijk agrarisch bedrijf (varkenshouderij) stopt. De geur- en ammoniakemissie wordt op deze locatie opgeheven. Hiermee verbeteren we het milieu in de omgeving.

Een woonbestemming in combinatie met de bestemming Groen – Landelijk groen vinden we in zowel ruimtelijk als landschappelijk opzicht passend, is niet belastend voor de omgeving en beperkt de omliggende (agrarische)bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. De overige gronden binnen het plangebied behouden wel de agrarische bestemming met natuur- en landschapswaarde, maar zonder bouwmogelijkheid.

Door de sloop van de stallen en de landschappelijke inpassing van de locatie ontstaat vooral uit milieu- en landschappelijk oogpunt een beduidende verbetering. Verder krijgt het onverharde pad langs de woningen de functieaanduiding recreatiepad. Hiermee wordt ook ingespeeld op de beleving van het mooie landschap doordat wandelaars daar mogen komen.

2.2 De nieuwe verkaveling en bebouwing past beter in het gebied.

Klein Amerika kent een glooiend landschap. De huidige bebouwing van de stallen staat boven op de rand van de helling waardoor deze plek uit landschappelijk oogpunt niet geschikt is voor nieuwe bebouwing als gevolg van deze functieverandering.

Door de nieuwe woningen ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning te situeren ontstaat ook een nieuwe zichtlijn omdat de stallen worden gesloopt!

De te bebouwen plek en verkaveling is tot stand gekomen met advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit (Gelders Genootschap). Het Gelders Genootschap heeft ook ingestemd met het opgestelde landschapsplan.

2.3 Het plan is zowel ruimtelijk als uit oogpunt van milieu- en omgevingsaspecten aanvaardbaar.

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is onderbouwd dat het plan en de op te nemen bestemming voorziet in een goede ruimtelijke ordening voor de omgeving. Daarbij is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid en aan het landelijke en provinciale beleid. Ook is het plan getoetst aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Uit de toetsing is naar voren gekomen dat met dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening en sprake is van een aanvaardbaar plan.

2.4 De verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit dwingen we af door in het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen op te nemen.

In de regels van het bestemmingsplan is een sloopverplichting opgenomen (artikel 5.1.2 onder a). Dit houdt in dat voordat de nieuwe woningen mogen worden gebouwd (en worden vergund) eerst de stallen moeten zijn gesloopt. Ook is de verplichting opgenomen dat de locatie overeenkomstig het landschaps- en erfinrichtingsplan moet worden ingericht (artikel 5.1.2 onder b).

Kanttekening

Wij hebben geen kanttekeningen.

Financiële onderbouwing

3.1 Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeentelijke plankosten zijn anderszins verzekerd, daarom hoeft uw raad geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De gemeentelijke kosten zijn berekend overeenkomstig de Legesverordening van de gemeente en zijn inmiddels door initiatiefnemer betaald. Met initiatiefnemer is eveneens een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten.

Duurzaamheid

In dit plan wordt bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen rekening gehouden met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente, zodat er onder andere aardgasvrij gebouwd gaat worden en eventueel zonnepanelen op de daken van de woningen worden geïnstalleerd. Voor de woningen geldt een lage energieprestatiecoëfficiënt (EPC-norm).

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij gepubliceerd en ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van tervisielegging zijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Wij informeren de initiatiefnemer van dit plan en de indieners van een zienswijze over uw besluit en het verdere proces.

Aanpak/uitvoering

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan leggen wij het plan Klein Amerika 7, Groesbeek ter inzage voor beroep. Tijdens de beroepstermijn van zes weken kan een belang-

hebbende die een zienswijze heeft ingediend beroep instellen bij de Raad van State. Een belanghebbende die geen zienswijze heeft ingediend, kan beroep instellen tegen de onderdelen van het bestemmingsplan die gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van gemeente Berg en Dal
De secretaris, De burgemeester,
E.W.J. van der Velde mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Klein Amerika 7, Groesbeek
2. Advies Gelders Genootschap 8 maart en 14 mei 2018
3. Spuitzone onderzoek
4. Aangepaste akoestisch onderzoek
5. Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan
6. Het landschappelijke en stedenbouwkundige inpassingsplan

Bijlage ter inzage griffier

- 1.1 Ingediende zienswijzen (vertrouwelijk ter inzage)

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020;

overwegende dat:

- op het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan Klein Amerika 7, Groesbeek, zoals vervat in het bestand NL.IMRO.1945.BpBuKleinAmerika7-ONW1.gml zienswijzen naar voren zijn gebracht;
- de zienswijzen over het in acht nemen van voldoende afstand van de akkerbouwgrond ten opzichte van de te bouwen woningen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aanleiding geven om het bestemmingsplan op enige punten gewijzigd vast te stellen en in de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan het Smit-zone onderzoek op te nemen;
- de wijzigingen betrekking hebben op de verbeelding en de regels alsmede de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan;
- de zienswijzen voorts aanleiding geven om het akoestisch onderzoek voor wat betreft de motivatie van het verkeer op Klein Amerika aan te passen;
- de overige zienswijzen geen aanleiding geven om het bestemmingsplan op andere punten te wijzigen of niet vast te stellen;
- 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 Grootschalige Basiskaart Nederland als vervat in het bestand NL.IMRO.1945.Bp BuKleinAmerika7-GVS1.dwg;

b e s l u i t :

1. Het zienswijzenverslag Bestemmingsplan Klein Amerika 7, Groesbeek vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Klein Amerika 7, Groesbeek gewijzigd 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.BpBuKleinAmerika7-GVS1.gml;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro.

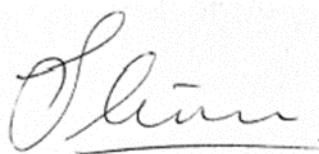
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 14 mei 2020,

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman