

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B11
Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	22 januari 2019
Datum raadsvergadering:	14 maart 2019
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	T.D. Onderstal
e-mailadres:	T.Onderstal@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-18-70468
Documentnummer:	VB/Raad/19/00759

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De eigenaar van de locatie Cranenburgsestraat 39 in Groesbeek wil de voormalige caravanstalling achter de bestaande woning slopen en in ruil daarvoor een nieuwe vrijstaande woning bouwen naast de bestaande woning. De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.150 m². Om het plan mogelijk te maken dient u een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De basis voor dit bestemmingsplan is het landschapsplan dat door de initiatiefnemer is opgesteld.

Beoogd effect

Door vaststelling van Bestemmingsplan Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek wijzigt u de bestemming van de locatie Cranenburgsestraat 39. Met het nieuwe bestemmingsplan kan de eigenaar van de locatie een nieuwe vrijstaande woning bouwen.

Argumenten

1.1 Door de functieverandering verbetert de ruimtelijke kwaliteit van de locatie Cranenburgsestraat 39

De locatie Cranenburgsestraat heeft momenteel de bestemming 'Gemengd', waarbij op grond van de bestemmingsomschrijving een caravanstalling is toegestaan. Ten noorden van de bedrijfswoning is een bedrijfsgebouw aanwezig van meer dan 1.000 m². In het landschapsplan voor de locatie Cranenburgsestraat 39 staat dat de initiatiefnemer de voormalige bedrijfsbebouwing en een dierenverblijf op het naastgelegen perceel sloopt. Samen ongeveer 1.150 m². Verder verwijderd de initiatiefnemer 277 m² aan verharding.

De initiatiefnemer past de locatie landschappelijk in. De landschappelijke inpassing bestaat uit het behouden van enkele solitaire bomen op het achterste deel van de locatie. Verder plant hij langs de erfgrans elf fruitbomen aan. Rondom de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning plant de initiatiefnemer beukenhagen aan. Bij de nieuw te bouwen woning komt een nieuwe uitrit. De initiatiefnemer versmalt de middelste uitrit tot 2 meter, zodat hij deze niet meer kan gebruiken voor auto's. Hierdoor blijft het aantal uitritten voor auto's gelijk.

1.2 Uit het bestemmingsplan blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor de functieverandering van de locatie

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is beschreven of er belemmeringen zijn voor de functieverandering van de locatie. Ten eerste hebben wij het plan getoetst aan gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid. Ten tweede hebben wij het plan getoetst aan diverse milieuaspecten. Uit deze toets komt naar voren, dat er geen belemmeringen zijn.

1.3 In het bestemmingsplan hebben wij regels opgenomen om de uitvoering van het landschapsplan af te dwingen

De basis voor het bestemmingsplan vormt het landschapsplan dat de initiatiefnemer heeft opgesteld. Om te zorgen dat de initiatiefnemer het landschapsplan uitvoert hebben wij in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling opgenomen. In de voorwaardelijke bepaling staat dat de initiatiefnemer:

- de voormalige caravanstalling moet slopen, voordat iemand in de nieuwe woning woont;
- de locatie landschappelijk moet inpassen binnen 12 maanden, nadat iemand in de nieuwe woning is gaan wonen;
- de bestaande oostelijk inrit aanpast, zodat deze niet meer voor auto's is te gebruiken.

Door het opnemen van een voorwaardelijke bepaling kunnen wij het landschapsplan bestuursrechtelijk afdwingen. Als de initiatiefnemer de afspraken niet nakomt, dan kunnen wij handhavend optreden.

1.4 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek heeft zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Er is hierdoor geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2.1 Met de initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten

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 al sprake van een 'aangewezen bouwplan' als het bestemmingsplan de bouw van één nieuwe woning 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 als wij met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afslui-

ten. Voor de locatie Cranenburgsestraat 39 hebben wij met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Het is daardoor niet meer nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekening

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin hebben wij opgenomen dat de initiatiefnemer de ambtelijke kosten en eventuele planschade betaalt.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer mag de nieuwe woning wettelijk gezien niet op het gas aansluiten. Verder sloop de initiatiefnemer een oud bedrijfsgebouw met een dak van asbest.

Communicatie

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan leggen wij het vastgestelde bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan 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

1. Vast te stellen Bestemmingsplan Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek inclusief bijlagen

Bijlage ter inzage griffier

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 januari 2019;

overwegende dat:

- door de functieverandering de ruimtelijke kwaliteit van de locatie Cranenburgsestraat 39 in Groesbeek verbetert;
- uit het bestemmingsplan blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor de functieverandering van de locatie;
- in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen om de uitvoering van het landschapsplan af te dwingen;
- op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd.

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan Cranenburgsestraat 39 te Groesbeek ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

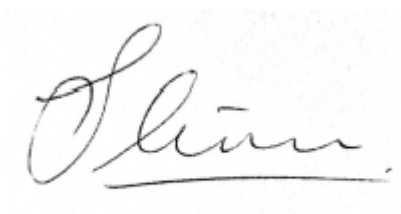
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 14 maart 2019,

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman