

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	2022-B046
Onderwerp:	Bestemmingsplan Hoge Horst 36a Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	
Datum raadsvergadering:	14 juli 2022
Datum carrousel:	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Myrthe Hagemans
e-mailadres:	M.Hagemans@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-21-094357
Documentnummer:	VB/Raad/22/01392

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan “Hoge Horst 36a, Groesbeek” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

De locatie is al enige tijd niet meer bedrijfsmatig in gebruik. De bestemming is in het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek al omgezet naar een woonbestemming. De bedrijfsgebouwen zijn nog wel aanwezig. In ruil voor de sloop van deze voormalige agrarische bebouwing (totaal 845 m2) maakt dit bestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk. Bij de woonbestemming wordt nog een bijgebouw passend binnen de woonbestemming behouden. Ook worden de paardenbak en langeercirkel verwijderd en wordt de paardenhouderij die bij de woning aanwezig is beëindigd. De totale locatie wordt landschappelijk ingepast.

Op 19 april 2022 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (HGW). Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit HGW lagen vanaf 26 april 2022 gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Op 20 juni 2022 besloot de ODRN het bijgevoegde definitieve besluit HGW vast te stellen.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van een nieuwe woning op het perceel Hoge Horst 36a, Groesbeek.

Argumenten

1.1 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 Buitengebied Groesbeek 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 de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en vervolgens de bouw van één of twee woningen. Uitgangspunt is dat na de sloop van 750 m² één vrijstaande woning mag worden gebouwd. Op het perceel wordt 845 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en een vrijstaande woning gerealiseerd. Het initiatief past daarmee binnen de mogelijkheden van dit beleid.

1.2 Het plan draagt bij aan de kwaliteit van het landschap

Onderdeel van het plan is een landschappelijk inpassingsplan. De nieuwe woning wordt als schuurwoning aan de Hoge Horst gebouwd. De woning heeft een terugwijkende positie, met de nok dwars op de weg. De doorkijk naar het achterland wordt hierdoor geoptimaliseerd. De randen van het bebouwingscluster en van de doorkijk worden voorzien van groene wanden.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen, waardoor de functieverandering niet mogelijk is. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

1.4 Het besluit Hogere Waarden voldoet aan de wettelijke (maximale) grenswaarden

Uit akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai blijkt dat voor de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden. Dit als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Hoge Horst. Omdat geluid reducerende maatregelen niet mogelijk of ruimtelijk ongewenst zijn, is het voor deze woningen noodzakelijk om een hogere (maximale) grenswaarde vast te stellen. Ter hoogte van de voorgevel wordt de maximale

ontheffingswaarde van 53 dB ook overschreden. Deze gevel wordt als dove gevel uitgevoerd. Een dove gevel wil zeggen dat er geen te openen delen in verblijfsruimtes mogen zijn. Ramen zijn wel toegestaan, mits niet te openen. Het aanzicht van de woningen is dus niet anders dan een woning zonder dove gevels. Het toestaan van een dove gevel voor de voorzijde van de woning is noodzakelijk. Het verplaatsen van de woning verderaf van de weg, leidt niet tot een lagere geluidsbelasting zodat wel voldaan kan worden aan de maximale grenswaarde van 53 dB. Gelet op de overschrijding van de grenswaarde is de verwachting dat de woning enkele tientallen meters naar achteren moet worden geplaatst en dit is ruimtelijk gezien niet wenselijk. De geluidbelasting van de west- en oostgevel valt wel binnen de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Hiervoor dient een hogere waarde vastgesteld te worden.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het besluit HGW. Op het ontwerpbesluit hebben we geen zienswijzen ontvangen. De realisatie van de dove (voor-)gevel is geborgd in het bestemmingsplan.

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

Niet van toepassing.

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.

Bijlage

1. Definitief ontwerpbestemmingsplan:

- a. Verbeelding
- b. Regels
- c. Toelichting
- d. Landschappelijke inpassing

2. Besluit Hogere Waarden

Burgemeester en wethouders

De secretaris,
E.W.J. van der Velde

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juni 2022.

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 26 april 2022 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- Binnen de termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- 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 ontwerpbestemmingsplan “Hoge Horst 36a, Groesbeek” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

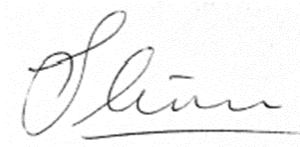
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 14 juli 2022,

De raadsgriffier,



mr. G.A.J. Winters

De voorzitter,



mr. M. Slinkman