

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	2022-B052
Onderwerp:	Bestemmingsplan Lage Horst 18, Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	
Datum raadsvergadering:	
Datum carrousel:	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Myrthe Hagemans
e-mailadres:	M.Hagemans@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-21-093714
Documentnummer:	VB/Raad/22/01416

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan “Lage Horst 18, Groesbeek” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Met de informatienota van 14 juli 2022 informeerden wij u over de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Lage Horst 18 in Groesbeek. Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming waarbij het agrarisch bedrijf op de locatie wordt beëindigd. De bestaande bedrijfsgebouwen (circa 2.625 m²) worden gesloopt. Het plan biedt ruimte voor de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van drie nieuwe woningen. Daarnaast wordt er een langzaam verkeer verbinding tussen de Ashorst en de Lage Horst gerealiseerd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

Het ontwerpbestemmingsplan lagen vanaf 8 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de functieverandering van de locatie Lage Horst 18 in Groesbeek.

Argumenten

1.1 De functieverandering is onderdeel van het totale plan voor uitvoering van de PAS-maatregelen

De Provincie Gelderland voert PAS maatregelen uit ter plaatse van de Ashorstersloot bij De Bruuk. Voor deze maatregelen is op 30 januari 2019 het provinciale inpassingsplan 'Ashorstersloot' vastgesteld. Hierin is de aanleg van de watergang geregeld. Vanwege de voordelen voor de variant waarbij het agrarisch bedrijf aan de Lage Horst 18 wordt aangekocht en omgezet naar wonen, is voor deze variant gekozen. De extra kosten van de PAS maatregel kunnen grotendeels worden gedekt door een herontwikkeling waarbij de bouw van drie woningen mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Het plan verbetert de kwaliteit van het landschap en de omliggende natuur

Met het plan wordt een kleinschalig woonensemble gerealiseerd ter plaatse van het huidige agrarische bedrijf. Ook wordt er een nieuwe wandel- en fietsverbinding gemaakt tussen de Ashorst en de Lage Horst. Dit geheel wordt landschappelijk ingepast met solitaire bomen en bomenrijen met of zonder ondergroei. De randen worden niet volledig dichtgeplant; er blijft zicht behouden vanuit en naar de woningen. Aan de binnenzijde van het ensemble worden de woonpercelen begrensd door lage geschoren hagen. Aan de ontsluitingsweg worden laanbomen aangeplant. Daarnaast heeft het beëindigen van het agrarisch bedrijf een positief effect op de stikstof emissie. Dit heeft een positief effect op het nabij gelegen Natura2000-gebied De Bruuk.

1.3 Er is sprake van een goede ruimtelijk 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 woningen. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan.

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 vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12,

lid 1 Wro. Voor het verlenen van de Omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden de leges berekend

Kanttekening

1.1 Het plan wijkt af van het functieveranderingsbeleid

De strijdigheid met het beleid ligt in de hoeveelheid bebouwing die gesloopt wordt in verhouding tot de hoeveelheid toe te voegen woningen. Sloop van minimaal 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing rechtvaardigt volgens het functieveranderingsbeleid de toevoeging van maximaal twee nieuwe woningen. De functieverandering gaat uit van drie nieuwe woningen. Het plan, als onderdeel van de uitvoering van de PAS-maatregelen, heeft echter een groot aantal positieve effecten. De uitvoeringsrisico's voor de PAS maatregelen zijn geminimaliseerd en de omgevingsbelasting bij uitvoering is aanzienlijk lager doordat weinig of geen klei door Groesbeek hoeft te worden aangevoerd. Daarnaast is de proceduretijd verkort aangezien er geen sprake meer is van onteigening. Door de toevoeging van de extra woning kunnen de extra kosten grotendeels worden afgedekt.

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 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 bestemmingsplan ter inzage ligt 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

Burgemeester en wethouders

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

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Bijlage ter inzage griffier

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 augustus 2022.

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 8 juni 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 “Lage Horst 18, Groesbeek” vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

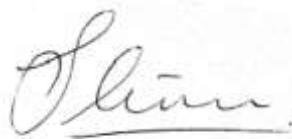
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 29 september 2022,

De raadsgriffier,



mr. G.A.J. Winters

De voorzitter,



mr. M. Slinkman