

Raadsvoorstel

Griffienummer: **2026-B022**

Onderwerp:	Vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan voor de Hogewaldseweg 12 in Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	21 april 2026
Datum raadsvergadering:	28 mei 2026
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Rafael Hes
e-mailadres:	r.hes@bergendal.nl
Zaaknummer:	5008103
Documentnummer:	5243101

Voorstel

1. Het TAM-IMRO (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) omgevingsplan 'Hogewaldseweg 12 Groesbeek', inclusief de ruimtelijke onderbouwing en bijlagen (ongewijzigd) vast te stellen.

Inleiding

Op 20 december 2023 heeft de gemeente een principeverzoek ontvangen voor de functiewijziging van de Hogewaldseweg 12 in Groesbeek.

De ontwikkeling vindt plaats op de percelen GBK00-Q 56 en GBK00-Q 428 (zie bijlagen 1 en 2 bij het raadsvoorstel). De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Op 25 april 2024 heeft het college Burgemeester en Wethouders (college B&W) besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief via een principebesluit. Daaropvolgend is het plan verder uitgewerkt door de initiatiefnemer.

TAM-IMRO

TAM-IMRO is een afkorting die staat voor "Tijdelijke Alternatieve Maatregel-Informatiemodel ruimtelijke ordening". Het informatiemodel ruimtelijke ordening was de wettelijke standaard voor het digitaliseren van bestemmingsplannen. De omgevingswet is met een ander informatiemodel gaan werken.

Een TAM-IMRO plan is een ruimtelijk plan dat nog kan worden vastgesteld onder de oude wettelijke standaard van het bestemmingsplan. De deadline voor het gebruiken van dit instrument was het ter inzage leggen vóór 1 januari 2026.

Het plan

Het planvoornemen is een functiewijziging van de Hogewaldseweg 12 in Groesbeek. De huidige bestemming is een agrarische bestemming, waarbij wonen ondergeschikt is. In het plan dat voorligt wordt deze functieverdeling omgedraaid en wordt wonen de hoofdfunctie en wordt de agrarische functie de nevenfunctie.



Figuur 1: Beoogde situatie op de Hogewaldseweg 12 (GBK00-Q56). In deze weergave zijn beplantingssoorten weergegeven. De (verplaatste) loods is in de rode cirkel weergegeven. De nieuw te bouwen woningen zijn weergegeven in de roze cirkel.

In het plan wordt de huidige agrarische bebouwing grotendeels gesloopt (ca. 1955m²). Één van de loodsen wordt verplaatst en elders op het perceel teruggeplaatst (zie bijlage 1: ruimtelijke onderbouwing). In ruil voor de sloop van de agrarische bebouwing worden twee woningen gebouwd. Verder beoogt het plan om een ecologische verbinding aan te leggen, die als (wandel)verbinding dient tussen de natuurgebieden 'De Bruuk' en 'Der Reichswald' (in Duitsland).

De aanwezige woning en de te realiseren woningen vormen een U-vormig ensemble. De twee nieuwe woningen zijn beide koopwoningen in de vrije sector en krijgen een inhoud van maximaal 750m³. Parkeren wordt op eigen terrein geregeld aan de voorkant van de woningen. Elke woning krijgt voldoende parkeergelegenheid om drie voertuigen te kunnen parkeren. Centraal binnen het hofje wordt ook een poel aangelegd voor de waterhuishouding.

Ter inzagelegging

Voor het plan is, na goedkeuring van het college B&W, een ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan ter inzage gelegd voor eenieder van dinsdag 25 november 2025 tot en met maandag 29 december 2025. In deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Er is daarom ook geen nota van zienswijzen opgesteld. Verder zijn er ambtshalve geen wijzigingen aan het plan doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan.

Beoogd effect

Het ongewijzigd vaststellen van het TAM-IMRO omgevingsplan 'Hogewaldseweg 12', zodat daaropvolgend een omgevingsgunning kan worden afgegeven aan de initiatiefnemer.



Figuur 2: Beeld in vogelvlucht van de huidige situatie op de Hogewaldseweg 12

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan het functiewijzigingsbeleid van de gemeente Berg en Dal

Het functiewijzigingsbeleid is het kader voor het wijzigen van een agrarische functie naar een woonfunctie. Bij de sloop van bedrijfsgebouwen is de voorwaarde dat er bij sloop van minimaal 750m² aan voormalige agrarische bebouwing de terugbouw van één woning is toegestaan. In dit geval sloopt de initiatiefnemer 1955 m² aan bebouwing en mag hij volgens het beleid twee woningen terugbouwen.

1.2 Het plan draagt bij aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in Groesbeek Door de sloop van de agrarische bebouwing vermindert de verharde oppervlakte in het buitengebied. Daarnaast vermindert de uitstoot van stikstof en andere stoffen door het verkleinen van de agrarische functie. Dat is met name belangrijk vanwege de ligging van het plangebied; het ligt tussen de natuurgebieden 'De Bruuk' en 'Der Reichswald' in.

Met de verbindingszone tussen deze twee natuurgebieden zou ook een mogelijkheid ontstaan om het recreatienetwerk uit te breiden en aan te laten sluiten op het wandelnetwerk in Duitsland. Tot slot houdt de initiatiefnemer de aanwezige bijzondere bomen (tamme kastanjes) in stand.

1.3 Uit de motivering komt naar voren dat er sprake is van een evenwichtige verdeling van functies op de locatie

Naar het oordeel van de gemeente wordt er aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

1.4 Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpplan zijn er geen zienswijzen binnengekomen

Kantttekeningen

1.1 De realisatie van de (wandel-)verbinding tussen de natuurgebieden 'De Bruuk' en 'Der Reichswald' is afhankelijk van medewerking aan de kant van Duitsland

Omdat het perceel van de initiatiefnemer deels in Duitsland valt, is er ook vanaf Duitse zijde een vergunning nodig voor het aanleggen van deze verbinding. Mocht deze toestemming van Duitse kant er niet komen, hoeft de initiatiefnemer de verbinding niet aan te leggen aan de Nederlandse kant van zijn perceel. Dat zou immers niet nuttig zijn/niet werken.

1.2 Door het aanwezig blijven van één loods blijft er een deel van de agrarische functie op de planlocatie aanwezig

De loods van 400m² is fors, maar is in verhouding tot de drie woningen niet groot genoeg om de hoofdfunctie van de Hogewaldseweg 12 in twijfel te trekken. Verder blijkt uit de motivering dat de agrarische nevenactiviteit niet nadelig is voor het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.

Financiële onderbouwing

Hogewaldseweg 12 is een facilitair project. Alle kosten (plan- en procedurekosten, civieltechnische kosten en dergelijke) zijn voor rekening van de eigenaar/ontwikkelaar. Ook zijn er afspraken gemaakt over planschade (nadeelcompensatie). De initiatiefnemer betaalt eventuele planschade. De bedoeling is dat de ontwikkeling voor de gemeente budgetneutraal afgerond wordt.

Communicatie

De ter inzagelegging van het ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan is middels een publicatie aangekondigd in het gemeenteblad en in de Rozet.

De vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan Hogewaldseweg 12 maken wij bekend op www.officielebekendmakingen.nl

Een dag na terinzagelegging van het vastgestelde plan begint de beroepstermijn van 6 weken. Daarnaast wordt de vergunning ook aangekondigd in de Rozet.

Advies

Team Financiën is akkoord (TE).

Team juridische zaken is akkoord (BvS).

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

Drs. H.J.G. Salemink-van der Burg

De burgemeester

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. Ruimtelijke Onderbouwing Hogewaldseweg 12
2. Planregels
3. Plankaart woningen
4. Plankaart natuurstrook
5. Landschappelijke inpassing
6. Archeologische onderzoek
7. Quickscan Flora en fauna
8. Bodemonderzoek
9. Akoestisch onderzoek
10. Aerius stikstofberekening
11. Toelichting aeriusberekening

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 april 2026,

overwegende dat:

- er in 2023 een principeverzoek voor de Hogewaldseweg 12 is binnengekomen voor een functiewijziging met vervangende nieuwbouw van twee woningen;
- het college van B&W op 25 april 2024 daar een positief principebesluit op heeft genomen;
- de voorgestelde ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit verbetert en een goed woon- en leefklimaat oplevert;
- het plan, na goedkeuring van het college van B&W, ter inzage is gelegd voor eenieder van dinsdag 25 november 2025 tot en met maandag 29 december 2025 en dat er in deze periode geen zienswijzen zijn ontvangen;
- er geen nota van zienswijzen is opgesteld;
- er geen wijzigingen aan het plan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan;

b e s l u i t :

1. Het TAM-IMRO (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) omgevingsplan 'Hogewaldseweg 12 Groesbeek' (ongewijzigd) vast te stellen.

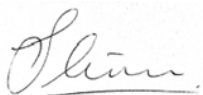
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 28 mei 2026.

De raadsgriffier,

De voorzitter,



E.W.A.T. Pastoors



mr. M. Slinkman