

Collegevoorstel

Onderwerp:	Vaststelling wijzigingsplan Hogewaldseweg 1, Groesbeek	
Vergadering B&W:	27 februari 2024	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind	
Openbaarheid:	O	
Zaaknummer:	Z-23-101434	
Documentnummer:	VB/24/07311	
Ambtenaar:	Max Mesman	
Datum document:	10 januari 2024	
Bijlagen:	1. Wijzigingsplan (regels, toelichting en verbeelding)	Analoog beschikbaar? Nee
Ter besluitvorming		
Voorstel: 1. Het wijzigingsplan “Hogewaldseweg 1, Groesbeek” vast te stellen.		
Besluit:		

TOELICHTING COLLEGEVOORSTEL

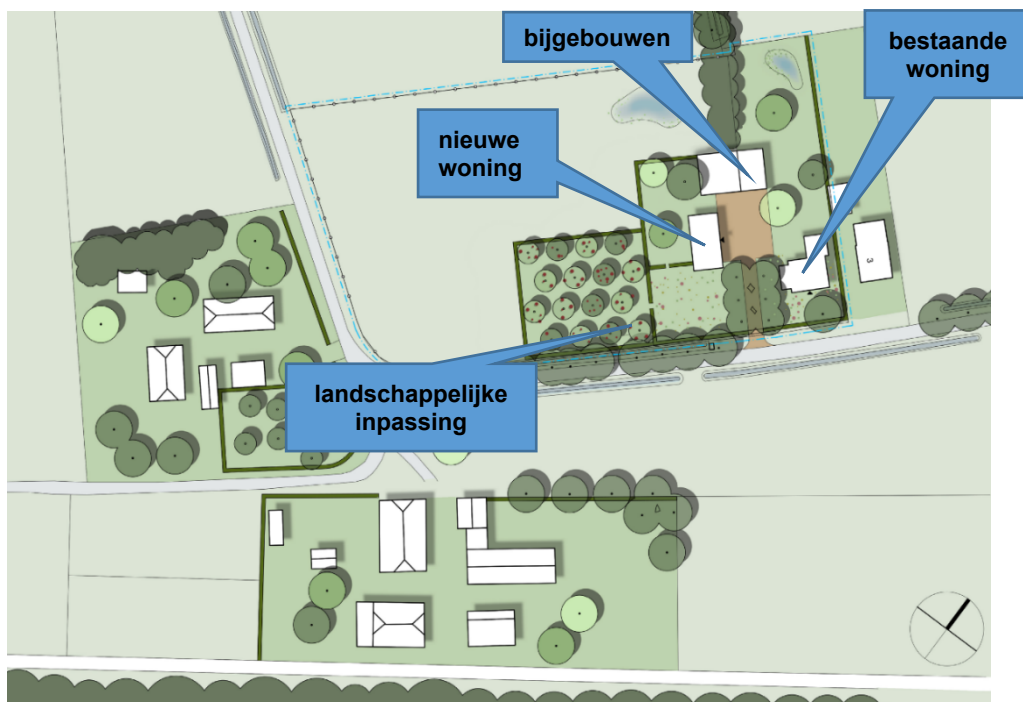
Inleiding

Op 29 maart 2022 nam u een positief principestandpunt in over functieverandering van het agrarisch bedrijf aan de Hogewaldseweg 1 te Groesbeek. Dit wijzigingsplan maakt de realisatie van één burgerwoning mogelijk, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de locatie landschappelijk wordt ingepast. Het agrarisch bouwvlak komt te vervallen.

Op 12 december 2023 heeft u ingestemd met de terinzagelegging voor 6 weken van het ontwerpwijzigingsplan "Hogewaldseweg 1, Groesbeek". Wij ontvingen binnen deze termijn geen zienswijzen.



Figuur 1: luchtfoto plangebied



Figuur 2: Inpassingsschets

Beoogd effect

Een door het college vastgesteld wijzigingsplan dat de realisatie van één burgerwoning mogelijk maakt.

Argumenten

1.1 Het wijzigingsplan is een uitwerking van het plan waarover u op 29 maart 2022 een positief principestandpunt in nam

Het voorliggend wijzigingsplan is de uitwerking van het ingediende principeverzoek waarover u op 29 maart 2022 een positief standpunt innam. Met het besluit heeft uw college ingestemd met de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking. Met de uitwerking van het initiatief in het wijzigingsplan wordt voldaan aan de gestelde randvoorwaarden, zijnde:

- duurzaamheid, zoals opgenomen in het Toetsingskader Kleinschalige Woningbouwinitiatieven (zie bijlage);
- diverse omgevingsaspecten, zoals bodem, geluid en archeologie;
- verkeer en parkeren;
- de breedte van het perceel van de nieuw te bouwen woningen. De tuin van de nieuwe kavel was een paar meter breder dan bij de rechterkavel. De medewerker natuur en landschap stelde als voorwaarde om de breedte van beide kavels gelijk te maken.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van één nieuwe burgerwoning in ruil voor beëindiging van het agrarisch bedrijf en de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Uit de toelichting van het wijzigingsplan blijkt dat de relevante ruimtelijke- en milieuaspecten zijn onderzocht. Uit de haalbaarheidsonderzoeken blijkt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van het realiseren van één vrijstaande woning op de locatie. Verder past het initiatief binnen de voorwaarden die gesteld worden in de wijzigingsbevoegdheid.

1.3 Het wijzigingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen

Na instemming van uw college hebben wij op 15 december 2023 het wijzigingsplan ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

1.4 Er is een versterkingsplan opgesteld ten behoeve van het bouwen binnen het Gelders Natuurnetwerk

Een deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO). Er is een landschappelijk inpassingsplan en een berekening voor de versterking van de Groene Ontwikkelzone opgesteld. In overleg met de provincie wordt er binnen het Gelders Natuur Netwerk een compensatie aangelegd in ruil voor de bouw van de woning. De Provincie Gelderland wijzigt na vaststelling met inachtneming van de landschappelijke inpassing en de berekening de begrenzing van het GO/GNN.

Kanttekening

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

In de anterieure overeenkomst hebben we afspraken opgenomen over planschade. De initiatiefnemer betaalt eventuele planschade. Verder staan in de overeenkomst afspraken over het betalen van ambtelijke kosten.

Duurzaamheid

De nadere uitwerking van de nieuwe woning is in overeenstemming met het duurzaamheidskader zoals opgenomen in het Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Communicatie

We informeren de initiatiefnemer over de besluitvorming. Het besluit wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en digitaal gepubliceerd.

Aanpak/uitvoering

Na publicatie van het wijzigingsplan is er gedurende 6 weken een mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het plan. Als er geen beroep wordt aangetekend treedt het plan na afloop van de beroepstermijn in werking.

Advies van adviserende Teams

Het wijzigingsplan is tot stand gekomen in afstemming met de relevante beleidsadviseurs.

Openbaarheid

Het voorstel is openbaar.

De bijlage is openbaar.

Bijlagen

1. Wijzigingsplan (regels, toelichting en verbeelding)