

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B65
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Winkel- en woonontwikkeling Spoorlaan fase 2, Groesbeek'
Datum B&W-vergadering:	21 september 2021
Datum raadsvergadering:	21 oktober 2021
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	S.G.P. Fleuren
Ambtenaar:	T. van der Wielen / B. Wouda
e-mailadres:	t.van.der.wielen@bergendal.nl / b.wouda@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-17-059180
Documentnummer:	VB/Raad/21/01271

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan 'Winkel- en woonontwikkeling Spoorlaan fase 2, Groesbeek' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

De ontwikkeling van de Spoorlaan vindt plaats in twee fasen. In de reeds gerealiseerde eerste fase is voorzien in nieuwbouw met bijbehorende parkeervoorzieningen ten behoeve van twee supermarkten (Aldi en Jan Linders), die vanaf hun oorspronkelijke locatie in Groesbeek naar de Spoorlaan zijn verplaatst.

In de tweede fase wordt de resterende bebouwing aan de oostzijde van de Markt (zijnde de werstzijde van het plangebied) gesloopt en vervangen door nieuwbouw ten behoeve van detailhandelsfuncties/commerciële ruimte en 24 appartementen. Ook vindt er een (geringe) uitbreiding plaats van de beide bestaande supermarkten, doordat er een laad-los dock wordt gerealiseerd, geïntegreerd in de nieuwbouw. De bestemmingsplanwijziging ziet toe op de ontwikkeling van de tweede fase. De reeds vergunde eerste fase is conserverend opgenomen in het bestemmingsplan.

Op 29 oktober 2020 besloot uw raad de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan voor de realisatie van het winkel- en woongebied Spoorlaan, Groesbeek en alle hiermee verband houdende besluiten, waaronder in elk geval de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Op 11 mei 2021 besloten wij in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de bijbehorende omgevingsvergunning

bouwen lagen vanaf 1 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn geen zienswijzen.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan voor de realisatie van fase 2 van het project Spoorlaan te Groesbeek, voor de realisatie van detailhandelsfuncties/commerciële ruimte en 24 appartementen.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen gemeentelijk beleid

De gemeente streeft naar een meer bruisend dorpshart, onder meer door een sterkere concentratie van de winkels en andere publieksgerichte voorzieningen. In dit kader is een plan ontwikkeld voor de verplaatsing en (geringe) uitbreiding van de Jan Linders en Aldi naar de locatie aan de Spoorlaan in Groesbeek in combinatie met de bouw van appartementen en commerciële ruimtes.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

De eerste fase van het project Spoorlaan is reeds gerealiseerd. In de tweede fase van het project wordt de resterende bebouwing aan de oostzijde van het marktplein gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Ook worden de vijf bomen in de directe nabijheid gekapt. Vanwege de nieuwbouw kunnen deze daar niet behouden blijven. We onderzoeken of herplaatsing mogelijk is, o.a. ter vergroening van de P-plaats bij de supermarkten aan de oostzijde van het plangebied. Herinrichting van de directe omgeving wordt meegenomen in het project herinrichting Marktplein en Dorpstraat.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten ten behoeve van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn onderzocht. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen waardoor de realisatie van het initiatief niet mogelijk is. Daarnaast is de beoogde functie een passende functie in deze omgeving. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het definitief ontwerp bestemmingsplan 'Winkel- en woonontwikkeling Spoorlaan fase 2, Groesbeek'.

1.3 Er zijn geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de bijbehorende omgevingsvergunning bouwen lagen vanaf 1 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen deze termijn geen zienswijzen.

2.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen

Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen omdat de plankosten anderszins verzekerd zijn. De gemeentelijke kosten zijn gedekt door de overeenkomst die met de initiatiefnemer is afgesloten. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over eventuele planschade. Kosten met betrekking tot planschade komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Kanttkening

1.1 nieuwbouw op het marktplein zorgt voor tijdelijke beperkingen voor gebruik van het marktplein.

Gedurende de bouwtijd van ongeveer een jaar zal er een tijdelijke bouwplaats inrichting ter hoogte van de nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Dit betekent dat een bepaalde ruimte van het marktplein niet ingezet kan worden voor marktkramen of evenementen. In overleg met de gemeentelijke marktmeester en kermisexploitanten is gekeken naar een oplossing voor die periode. Deze is gevonden waardoor markt en kermis tijdens de bouw toch doorgang kunnen vinden. Ook over de plaatsing van de carnavalsstent tijdens de bouw zijn tussen gemeente en ontwikkelaar afspraken gemaakt zodat doorgang kan plaatsvinden.

Financiële onderbouwing

De grond voor realisatie van dit bouwplan heeft de gemeente reeds verkocht aan de ontwikkelende partij. Dekking van gemeentelijke plankosten zijn hierin meegenomen. Voor de omgevingsvergunning brengen we de gebruikelijke leges in rekening.

Duurzaamheid

Conform gemaakte afspraken bij verkoop van de grond zal voldaan moeten worden aan de wettelijke bepalingen uit het bouwbesluit. Voor appartementen geldt een EPC norm van 0,4 en voor de commerciële ruimte 1,7. Er wordt gasloos gebouwd.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning hebben zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast zijn het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bekendgemaakt op de gemeentelijke en landelijke website. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

Nadat de gemeenteraad het besluit tot vaststelling heeft genomen, wordt de omgevingsvergunning verleend en worden beide besluiten bekendgemaakt in de Staatscourant en 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 bestemmingsplan en verleende omgevingsvergunning worden gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat de besluiten en het bestemmingsplan ter inzage liggen, kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of wordt verzocht om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking en is de omgevingsvergunning onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders

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

De burgemeester,
mr. M. Slinkman

Bijlagen

1. Toelichting bestemmingsplan (winkel- en woonontwikkeling Spoorlaan fase 2 Groesbeek)
2. Regels (behorend bij bestemmingsplan)
3. Verbeelding (behorend bij bestemmingsplan)
4. Bijlagenboek (behorend bij bestemmingsplan)
5. Definitief ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Bijlage ter inzage griffier

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2021;

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning vanaf 1 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen;
- Binnen de termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- Er geen aanpassingen zijn gedaan in het bestemmingsplan;
- Het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

b e s l u i t :

1. Het definitief ontwerpbestemmingsplan 'Winkel- en woonontwikkeling Spoorlaan fase 2, Groesbeek' vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

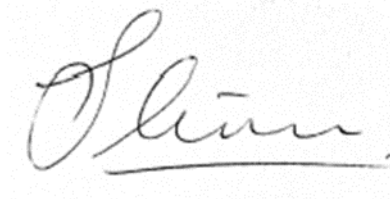
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal
Op 21 oktober 2021,

De raadsgriffier,



J.A.M. van Workum

De voorzitter,



mr. M. Slinkman