

Raadsvoorstel

Griffiersnummer:	B61
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan Koningin Wilhelminaweg 6, Groesbeek
Datum B&W-vergadering:	24 augustus 2021
Datum raadsvergadering:	30 september 2021
Datum carrousel:	nvt
Portefeuillehouder:	N.A.V. Verheul
Ambtenaar:	Tom Onderstal
e-mailadres:	t.onderstal@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-21-91285
Documentnummer:	VB/Raad/21/01234

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Koningin Wilhelminaweg 6, Groesbeek" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de ruimte geboden om één nieuwe woning te realiseren van het type 'schuurwoning'. De bestaande vervallen bebouwing wordt gesloopt, het geheel wordt landschappelijk ingepast en er wordt een beloopbare berm ingericht (wens vanuit de buurt).

Op 30 november 2019 ontvingen wij een principeverzoek voor deze locatie. Op 17 december 2019 hebben wij een positief principestandpunt ingenomen op het ingediende verzoek. Dit standpunt werd tegelijk ingenomen met een positief standpunt op de herontwikkeling van de locatie aan de Koningin Wilhelminaweg 4 – Bruuk door een andere initiatiefnemer. Bij de nadere uitwerking is rekening gehouden met de relatie met het naastgelegen plangebied. Het bestemmingsplan voor de locatie Koningin Wilhelminaweg 4 – Bruuk leggen wij op een ander moment ter besluitvorming aan u voor.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de realisatie van één woning op het perceel Koningin Wilhelminaweg 6 te Groesbeek.

Argumenten

1.1 *Het plan is een ruimtelijke verbetering en kent een landschappelijke meerwaarde*

De locatie ligt aan de Koningin Wilhelminaweg op de plek waar de verkeerskundige bebouwde kom begint. De westkant van de weg bestaat uit een bebouwingslint met vrijstaande woningen. Aan de oostkant staat vervallen bebouwing. Met het ontwikkelen van de locatie verbetert de dorpsentree van Breedeweg. De woning aan de Koningin Wilhelminaweg 6 is de eerste woning

vanuit het buitengebied. Om de overgang naar de kern te maken, is gekozen voor een schuurwoning. Het plan aan de Koningin Wilhelminaweg 4 – Bruuk maakt het bebouwingslint verder af. Een groot deel van het perceel krijgt een groene bestemming en blijft vrij van bebouwing en vormt daarmee een overgangszone tussen het agrarisch gebied en de woning. Op het perceel worden de bestaande bomen behouden en aan de weg worden nieuwe bomen geplaatst om de laanstructuur te versterken.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht. Er zijn daarbij geen belemmeringen naar voren gekomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen. We vinden de beoogde functie passend op deze locatie. De sloop van de vervallen bebouwing in de dorpsentree van Breedeweg en de landschappelijke inpassing zorgen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het bijgevoegde bestemmingsplan.

1.3 We hebben een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd

Wij stellen voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Op verzoek van de initiatiefnemer is het bouwvlak iets gewijzigd. Dit is met de commissie ruimtelijke kwaliteit nader afgestemd. Ruimtelijk is de impact van deze wijziging minimaal. Verder hebben wij in de regels opgenomen dat de woning niet groter mag zijn dan 750 m³. Dit is de standaardmaat voor nieuwbouwwoningen in of tegen de rand van het buitengebied.

1.4 In het plan zijn opmerkingen vanuit de buurt verwerkt

Op 19 februari 2020 is er in samenwerking met de initiatiefnemers van de Koningin Wilhelminaweg 4 – Bruuk een bewonersavond geweest. Op deze avond is het voornemen tot functiewijziging en herbouw van de woning met de directe buurt besproken. Op de avond kwamen drie hoofdpunten vanuit de buurt naar voren. Dit zijn de punten met in het kort de manier waarop dit in het plan verwerkt is:

- Rooilijn aan de Koningin Wilhelminaweg. In het plan komt de nieuwe woning op de plek waar nu de vervallen bebouwing staat. De rooilijn komt dus niet naar voren en er blijft een luchtige voortuin.
- Verkeersveiligheid. Omwonenden maken zich in de huidige situatie zorgen om de verkeersveiligheid. Ze zouden graag zien dat het plan bijdraagt aan het verbeteren van deze veiligheid. Dit is in het plan verwerkt door een beloopbare berm te realiseren met een verhoogde trottoirband aan de weg. Dit maakt de weg optisch smaller wat een snelheid verlagend effect heeft.

1.5 De provincie heeft geen bezwaar tegen het plan

Het plangebied ligt in Nationaal Landschap Gelderse Poort, deelgebied Stuwval Nijmegen/ bekken Groesbeek. Bij ontwikkelingen in dit gebied moet aangetoond worden dat de ontwikkeling de kernkwaliteiten niet aantast. Er heeft overleg/afstemming met de provincie plaatsgevonden en zij zijn akkoord met het plan.

2.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor de herontwikkeling hebben we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierdoor kunnen we de kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemer verhalen. U hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. De initiatiefnemer dient ook eventuele planschade te vergoeden.

Kanttekening

1.1 *Het plan past niet in ons functieveranderingsbeleid*

Dit plan past niet in ons functieveranderingsbeleid. Dit beleid is van toepassing op woningbouw in het buitengebied. Kern van het functieveranderingsbeleid is dat er minimaal 750 m² aan (voormalige) bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt om de bouw van één woning mogelijk te maken. Door de ligging van de locatie aan de rand van de kern, kunnen we soepeler omgaan met dit beleid. Je kunt immers de vraag stellen of de locatie in het buitengebied is gelegen. In het nog vast te stellen toetsingskader voor kleinschalige woningbouwinitiatieven willen we zogenaamde dorpsranden aanwijzen. Woningbouw in deze dorpsranden is mogelijk, mits er sprake is van een robuuste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

We werken aan het plan mee, omdat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie plaatsvindt (zie argumenten). Vanwege de ligging in Nationaal Landschap is dit ook met provincie nader afgestemd en ook zij zien dat de ruimtelijke kwaliteit met dit plan wordt verbeterd. De kwaliteitsverbetering wordt met dit plan geborgd.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn hierdoor afgedekt.

Duurzaamheid

De initiatiefnemer wil op deze plek een duurzame woning realiseren.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt op de gemeentelijke en landelijke website. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit 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 plan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en is op verzoek gedurende 6 weken fysiek in te zien in het gemeentehuis.

Wij informeren de initiatiefnemer 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. In onderhavig geval staat voor belanghebbenden beroep open. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

- Vast te stellen bestemmingsplan inclusief bijlagen

Bijlage ter inzage griffier

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021;

overwegende dat:

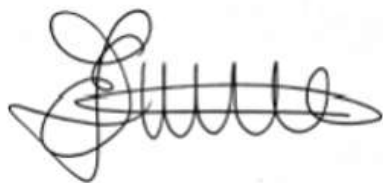
- het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht op de verbeelding en in de regels;
- het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan "Koningin Wilhelminaweg 6, Groesbeek" gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

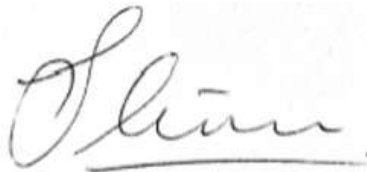
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal
op 30 september 2021,

De raadsgriffier plv,



E. Jonkman

De voorzitter,



mr. M. Slinkman