

## Beslisnota voor het College van B&W

### Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Grotestraat 29 Bergharen

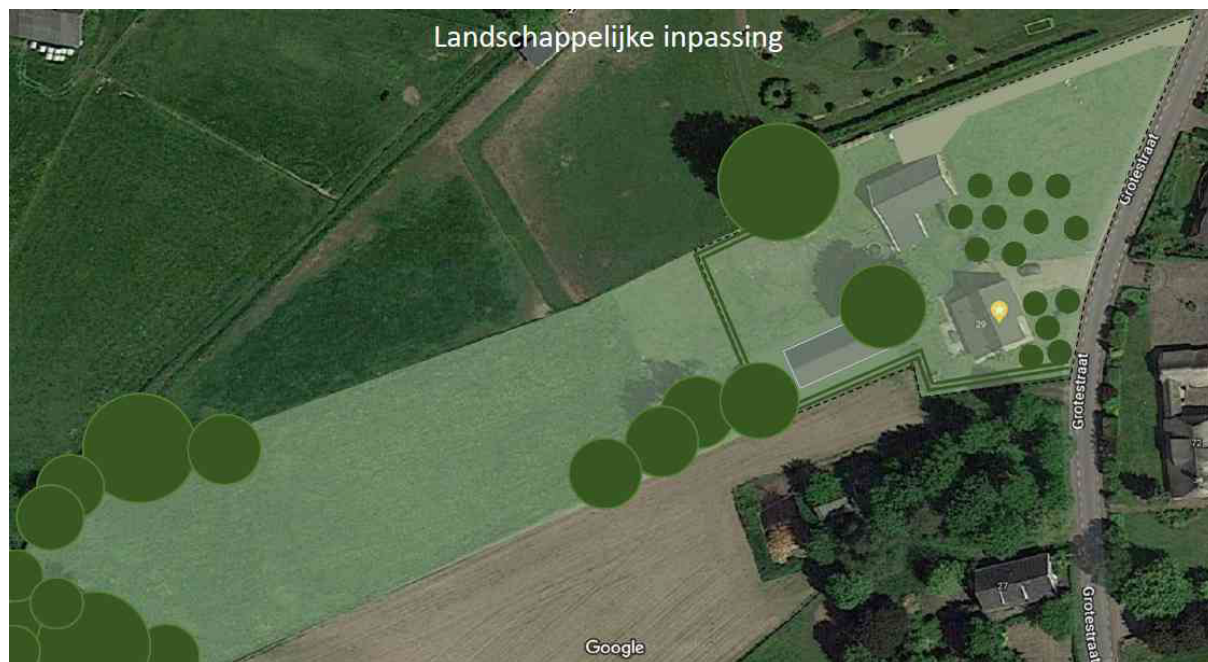
#### Voorgesteld besluit

het College van B&W besluit:

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Grotestraat 29 Bergharen en om deze in procedure te brengen.
2. De realisatieovereenkomst te sluiten.

#### Aanleiding

Op de locatie Grotestraat 29 in Bergharen is initiatiefnemer voornemens om een oude agrarische schuur die niet langer wordt gebruikt om te zetten in een levensloopbestendige woning. Een tweede gebouw die voorheen dienst deed als varkensstal op hetzelfde perceel zal ook deels gesloopt gaan worden en verbouwd worden tot bijgebouw.



Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan de bouw van woningen niet toe staat. Het initiatief is als Kleinschalige Particulier Initiatief (KPI) behandeld op 5 juli 2022. Het initiatief is positief beoordeeld.

In het vervolg van 2022 en 2023 is het plan verder uitgewerkt in een bestemmingsplan met bijhorende onderzoeken. Dit plan ligt nu ter besluitvorming voor.

**Eerdere besluiten**

<b>Datum</b>	<b>Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)</b>
05-07-2023	In principe medewerking te verlenen aan het kleinschalig particulier initiatief aan de Grotestraat 29 in Bergharen voor het omzetten van de schuur in een woning.

**Gewenst resultaat**

De schuur transformeren in een levensloopbestendige woning.

**Argumenten**

- 1.1. *Dit ontwerpbestemmingsplan volgt op het eerdere akkoord op dit principeverzoek.*  
Op 5 juli 2022 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit kleinschalige particulier initiatief. Het plan is ten opzichte van het principeverzoek niet gewijzigd.
- 1.2. *Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.*  
Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geldt voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.
- 1.3. *Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.*  
De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening doen geen concrete uitspraken die voor dit plan van belang zijn. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland staan daarmee uitvoering van dit initiatief niet in de weg.

2.1 *Hierin worden afspraken gemaakt over het verhalen van kosten.*

De gemeente gaat een overeenkomst met de initiatiefnemer sluiten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Verder worden in de overeenkomst afspraken gemaakt over planschade. Door het afsluiten van de overeenkomst is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad zal dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan wel expliciet moeten besluiten.

### **Tegenargumenten en risico's**

1.1 *Er is zienswijze mogelijk tegen het bestemmingsplan.*

Tegen het ontwerp bestemmingsplan kan eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Afhankelijk van de inhoud van de zienswijze kan dit leiden tot aanpassingen van het plan.

Tegen de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kunnen belanghebbenden beroep bij de Raad van State kan instellen.

### **Financiële gevolgen**

Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Daarnaast zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over het verhaal van mogelijke tegemoetkoming in schade en de exploitatiebijdrage. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst.

### **Communicatie**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

### **Inwonersparticipatie**

De initiatiefnemer heeft de naaste burens geïnformeerd over het initiatief. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Bij de start van het initiatief waren hierover nog geen eisen gesteld vanuit de gemeente.

### **Uitvoering of Vervolgstappen**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan iedereen zijn zienswijzen over het plan kenbaar maken. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

### **Geheimhouding:**

Niet van toepassing.

### **Bijlagen**

1. Regels en bijlage bij de regels ontwerpbestemmingsplan 'Herbestemming Schuur Grotestraat 29 Bergharen'
2. Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Herbestemming Schuur Grotestraat 29 Bergharen'

Openbaar

Zaaknummer: Z/23/133204

3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Herbestemming Schuur Grotestraat 29 Bergharen'
4. Bijlagen bij de toelichting
5. Concept-realisatieovereenkomst