

Vastgesteld bestemmingsplan Brouwhuizen fase 2

Het college van burgemeester en wethouders van Oost Gelre maakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 ter inzage ligt:

Het bij raadsbesluit van 19 december 2023:

vastgestelde bestemmingsplan Brouwhuizen fase 2

vastgestelde beeldkwaliteitsplan Brouwhuizen fase 2

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan betreft een herziening van de huidige regels ter plaatse, op de locatie van de voormalige Grolschfabriek ten noorden van Brouwhuis en de Eibergseweg in Groenlo. De huidige regels bevatten een uitwerkingsplicht voor de tweede fase van woningbouwontwikkeling 'Brouwhuizen'. Deze uitwerkingsplicht staat slechts de bouw van twee-aaneen woningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen toe. Het plan dat nu in ontwikkeling is voorziet ook in de bouw van rijwoningen en voldoet daarmee niet aan de uitwerkingsplicht. Derhalve is een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan benodigd.

Met het nieuwe plan wordt voorzien in de bouw van 50 woningen. Er worden 13 appartementen (gestapelde woningen) en 37 grondgebonden woningen gerealiseerd. Verder worden er infrastructurele voorzieningen en groenvoorzieningen aangelegd. Hiermee krijgt de locatie een duurzame vervolgfunctie en wordt er bijgedragen aan het voorzien in een deel van de woningbehoefte binnen de kern Groenlo.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Brouwhuizen fase 2

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Zienswijze 1 is ingediend namens TenneT, de beheerder van het landelijke hoogspanningsnet. TenneT geeft aan dat de regels van het ontwerpbestemmingsplan, ten aanzien van de in het plangebied aanwezige ondergrondse hoogspanningsverbinding, deels verouderd en onvolledig zijn. Bij de zienswijze is de meest actuele set regels voor ondergrondse hoogspanningsverbindingen meegezonden. Deze regels zijn verwerkt in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan. Deze wijziging heeft verder geen gevolgen voor de ontwikkeling.

Zienswijze 2 is namens Vion Groenlo, een slachterij, ingediend. De belangen van Vion zouden in zijn geheel niet zijn meegenomen, waarbij het bedrijf in haar huidige en toekomstige bedrijfsvoering wordt beperkt. Op een enkel punt is dat correct. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is een fout gemaakt in de planverbeelding. Deze fout is hersteld bij voorliggend plan. Het gaat om een stuk bestemmingsvlak bij het appartementengebouw: deze is gewijzigd van Wonen naar Groen. Op die manier wordt de bedrijfsvoering van Vion niet geschaad. Alle andere aangedragen argumenten in de zienswijze van Vion zijn ongegrond en worden weerlegd in de zienswijzenota. Daarmee heeft ook deze zienswijze verder geen gevolgen voor het plan.

Beeldkwaliteitsplan

Om de beeldkwaliteit van de woningen en openbare ruimte op de locatie te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor nieuwe aanvragen om omgevingsvergunning onderdeel bouwen voor initiatiefnemers en architecten. Het beeldkwaliteitsplan geldt naast de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan zijn in lijn met elkaar opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld en wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Relatie besluit hogere grenswaarde

Er is een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai en industrielawaai uitgevoerd naar geluidsbelasting op de te realiseren woningen in het kader van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Brouwhuizen fase 2'. Nieuwbouw is enkel mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Oost Gelre, een hogere waarde wordt vastgesteld vanwege de Rijksweg N18 en het industrieterrein 'Regionaal Bedrijvenpark Laarberg en Den Sliem'. Dit wordt gedaan met het besluit hogere grenswaarde.

De hogere grenswaarde Wgh betreft een bevoegdheid van het college. De (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad. De vastgestelde hogere grenswaarde moet tegelijk met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd worden. Gelet op de onderlinge afwijkende bestuurlijke bevoegdheid wordt dit in twee aparte publicaties geregeld.

Op het moment dat het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter inzage ligt, ligt ook het vastgestelde besluit hogere grenswaarde ter inzage (en vice versa). Voor het besluit hogere grenswaarde wordt verwezen naar de publicatie die daarvoor geldt.

U kunt het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitsplan inzien

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u de bestanden van het bestemmingsplan vinden onder plannummer NL.IMRO.1586.BPGRO510-VG01. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan is niet online in te zien.

In het gemeentehuis te Lichtenvoorde, Varsseveldseweg 2, kunt u het vastgestelde bestemmingsplan en het vastgestelde beeldkwaliteitsplan inzien. U kunt de stukken alleen op afspraak inzien. U maakt de afspraak via telefoonnummer (0544) 39 35 35.

Tegen de vaststelling van het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep bij de Raad van State ingesteld worden Dit kan gedurende de termijn van terinzagelegging en kan ingesteld worden bij de Raad van State.

Belanghebbenden kunnen van deze mogelijkheid gebruikmaken. Het beroepschrift moet gestuurd worden naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Wat moet er altijd in uw beroepschrift staan?

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u uw beroepschrift verstuurt;
- Het besluit waartegen u in beroep gaat;
- De reden waarom u beroep aantekent.

Let er op dat u een handtekening onder uw beroepschrift zet.

Op grond van artikel 3.8, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening treedt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat blijft het besluit geldig totdat er over uw beroep is beslist. Misschien kunt u de beslissing in beroep niet afwachten. U kunt dan binnen de termijn van terinzagelegging een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, waardoor het besluit niet in werking treedt, totdat op het verzoek is beslist.

Het is niet mogelijk om tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan bezwaar of beroep in te stellen.