

Onderwerp:	Vaststellen Bestemmingsplan Antoniushof, Breedeweg
Datum B&W-vergadering:	7 mei 2024
Datum raadsvergadering:	20 juni 2024
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Tom Onderstal
e-mailadres:	T.Onderstal@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-18-065802
Documentnummer:	VB/Raad/24/01842

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Antoniushof, Breedeweg” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
2. Het Beeldkwaliteitsplan Antoniushof, Breedeweg vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Voor het bouwplan Antoniushof in Breedeweg hebben wij eind 2023 het ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Wij hebben u over het bouwplan geïnformeerd met raadsinformatienota 2023-I043.

Samengevat komt het bouwplan op het volgende neer:

- de projectmatige bouw van 37 woningen in het gebied begrensd door de Sint Antoniusweg, Bredeweg en het sportpark van de Groesbeekse Boys;
- één particuliere zelfbouwkavel aan de Sint Antoniusweg en één aan de Bredeweg;
- het projectmatige deel kent een gevarieerd woonprogramma bestaande uit 12 beneden- en bovenwoningen (sociale huur), 7 betaalbare woningen (KoopStart of middeldure huur), 14 twee-onder-éénkapwoningen en vier vrijstaande woningen;
- het bouwplan biedt ruimte voor levensloopgeschikte woningen;
- de locatie wordt ontsloten op de Sint Antoniusweg.

Voor het nieuwe woongebied is gekozen voor een eenvoudige en functionele stedenbouwkundige opzet (zie figuur 1). Binnen de stedenbouwkundige opzet zijn 'bouwstroken' opgenomen waarbinnen de nieuwe woningen worden gesitueerd. Deze stroken zijn zodanig gelegen dat de nieuwe woningen op een logische wijze aansluiten op de bestaande ruimtelijke structuur in de omgeving. Doordat de nieuwe wegen voor een belangrijk deel grenzen aan de randen van het nieuwe woongebied ontstaat een open planstructuur met zicht op de landelijke omgeving.



Figuur 1: stedenbouwkundig plan Antoniushof

Historie

De locatie is al geruime tijd in eigendom van de initiatiefnemer. In het verleden heeft de initiatiefnemer van de gemeente een toezegging gekregen om de locatie te mogen ontwikkelen. Deze toezegging hield verband met de ontwikkeling van de locatie Parachutistenstraat verderop in Breedeweg. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer toentertijd het agrarisch bedrijf aan Breedeweg 96 aangekocht. De geurcirkel van dit bedrijf lag over de locatie Parachutistenstraat. Van het verdwijnen van het agrarisch bedrijf hebben niet alleen de bewoners van de Parachutistenstraat geprofiteerd, maar ook bewoners dichterbij het betreffende agrarisch bedrijf.

De woningbouwlocatie is vervolgens in de structuurvisie Groesbeek 2025 opgenomen als woningbouwlocatie voor na 2020. Voorliggend bouwplan is een uitvoering van de structuurvisie die in 2013 is vastgesteld. Ter plaatse van het gesloopte agrarisch bedrijf aan Breedeweg 96, tot voor kort nog in eigendom van initiatiefnemer, zijn onlangs in het kader van het project 'Breedeweg maakt ruimte voor water' enkele waterbergingsvoorzieningen gerealiseerd.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van in totaal 39 woningen in de kern Breedeweg.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan
Op het ontwerpbestemmingsplan hebben wij vijf zienswijzen ontvangen: vier van omwonenden en één van het waterschap (zie bijlage 2). De zienswijzen gaan op hoofdlijnen over het volgende:

- er zou geen sprake zijn geweest van enige vorm van participatie;
- de beoogde bebouwing komt te dicht tegen de bestaande woningen aan de Bredeweg en wordt te hoog;
- de locatie ligt in een gevoelig gebied voor wateroverlast;
- de ophoging van de locatie is niet wenselijk.

Hieronder lichten wij bovenstaande punten kort toe. Voor een volledige beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen verwijzen wij naar het zienswijzenverslag (bijlage 3).

Participatie

Voor het bouwplan is op verschillende momenten in het proces de mogelijkheid geweest om te participeren. In de eerste fase heeft er vanwege corona een digitale vorm van participatie plaatsgevonden. Daarna zijn er twee fysieke participatiebijeenkomsten georganiseerd. In bijlage 15 van het vast te stellen bestemmingsplan vindt u het participatieverslag van de bijeenkomst van eind december 2022.

Uitgangspunt van de tweede fase van de participatie was een concreet bouwplan. Bij navraag bleek dat indieners van de zienswijzen hadden verwacht, dat de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium met de bewoners van de Bredeweg in gesprek zou treden om hun wensen voor het bouwplan op te halen. Vanwege corona heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om alleen een digitale vorm van participatie te organiseren. In deze digitale participatie heeft de initiatiefnemer ook reacties ontvangen van omwonenden.

Na de zienswijzentermijn hebben de initiatiefnemer en wij met een aantal omwonenden van de Bredeweg gesproken. Het verslag van dit gesprek maakt onderdeel uit van het zienswijzenverslag.

Stedenbouwkundig beeld

Bewoners aan de Bredeweg vinden de woningen aan de zijde van de Bredeweg te hoog en ze vinden dat de woningen op te kleine afstand van hun percelen worden gebouwd. Ook maken de aanwonenden zich zorgen over schuurtjes die tegen de erfgrens gebouwd kunnen worden. Deze zouden schaduw kunnen werpen op hun gronden.

Voor een goede overgang richting de bestaande woningen aan de Bredeweg komen daar relatief diepe kavels met in totaal acht twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. In het ontwerpbestemmingsplan bedroeg de kleinste afstand tussen de grens van het bouwvlak en de erfgrens 7 meter (de afstand varieert, omdat het bouwvlak niet parallel loopt met de erfgrens). Ons voorstel is om de kleinste afstand te vergroten naar 13 meter. Wij verwachten dat uiteindelijk de afstand van de achtergevel van de woningen tot de erfgrens groter wordt dan 13 meter (zie ook figuur 1). Om flexibiliteit te houden in de uitwerking van het bouwplan stellen we voor om de kleinste afstand van de grens van het bouwvlak tot de erfgrens niet groter te maken dan 13 meter.

De woningen krijgen een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Dit is een gangbare hoogte voor nieuwbouwwoningen en passen wij ook bij andere bouwplannen toe, zoals De Tichel (locatie Schreven), Groen Groesbeek, Leuth Noord en Zuid. Een lagere goot- en bouwhoogte, bijvoorbeeld 10 in plaats van 11 meter, leidt volgens ons niet tot minder zicht op de percelen van de bewoners van de Bredeweg. Het beperkt wel de gebruiksmogelijkheden voor de toekomstige bewoners.

Om te zorgen dat bijbehorende bouwwerken op de erfgrens met de bewoners aan de Bredeweg niet te hoog wordt, nemen we extra regels op in het bestemmingsplan. In een zone langs de erfgrens beperken we de bouwhoogte tot 3 meter.

Omgang met water

De locatie ligt in een droogdal waarvan bekend is dat er bij hevige neerslag overlast optreedt. Het waterschap wil onderbouwd zien dat het bouwplan niet leidt tot potentiële wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving.

We zijn ons bewust van de risico's die er zijn om te bouwen in een droogdal. Daarom hebben we in overleg met het waterschap een stresstest uitgevoerd naar het effect van verschillende soorten zware buien op het plangebied. In deze studie is ook gekeken naar het water dat van hoger gelegen gebied richting het plangebied stroomt. Ook is gekeken wat de effecten zijn van de maatregelen die wij nemen in het kader van het project 'Breedeweg maakt ruimte voor water'. Uit deze berekeningen komt naar voren dat het plan Antoniushof eventueel gebiedsvreemd water kan verwerken en er geen wateroverlast ontstaat bij de woningen aan de Bredeweg. In het bestemmingsplan nemen we een voorwaardelijke verplichting op om te borgen dat de waterberging wordt aangelegd.

Ophoging locatie

Bewoners van de Bredeweg zijn bang dat een ophoging van het plangebied leidt tot schade. Het water zou dan afstromen naar hun perceel. Een aantal bewoners heeft in het verleden wateroverlast ervaren bij hevige neerslag.

Voor het opstellen van de waterparagraaf heeft de initiatiefnemer op hoofdlijnen onderzocht op welke hoogte het plangebied moet komen. De uiteindelijke hoogte van het plangebied wordt uitgewerkt in het civieltechnisch ontwerp. Uitgangspunt van dit ontwerp is dat de waterberging op een goede manier plaatsvindt, waardoor er geen wateroverlast optreedt richting bewoners van de Bredeweg. Doordat er hoogteverschil in het plangebied aanwezig is, is het waarschijnlijk onoverkomelijk dat er hoogteverschillen ontstaan richting omliggende percelen. Het hoogteverschil zal niet bij elk perceel aan de Bredeweg hetzelfde zijn.

De civieltechnische uitwerking maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan staat ook niet hoe hoog het plangebied komt te liggen. Pas bij de civieltechnische uitwerking worden in overleg met de gemeente de peilmaten en daarmee samenhangende hoogteverschillen tussen het plangebied en de bestaande omgeving bepaald. De initiatiefnemer is bereid om met de bewoners van de Bredeweg over het civieltechnische ontwerp in gesprek te treden. Onder andere om te bespreken waar hoogteverschillen nodig zijn,

op welke wijze hoogteverschillen overbrugd kunnen worden en hoe wateroverlast richting hun perceel wordt voorkomen.

2.1 In het beeldkwaliteitsplan staan de welstandseisen voor de woningen

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) toetst bouwplannen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Berg en Dal. Voor nieuwbouwplannen zijn meestal geen welstandseisen opgenomen in de nota. Dat geldt in ieder geval voor het woningbouwplan Antoniushof. Om te zorgen voor een samenhangend ontwerp heeft de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de nota ruimtelijke kwaliteit en dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is tot stand gekomen in afstemming met de CRK. Het concept beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het beeldkwaliteitsplan hebben wij geen zienswijzen ontvangen.

3.1 Met de initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient u bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een 'aangewezen bouwplan' ook een exploitatieplan vast te stellen. In het exploitatieplan regelt u het zogenaamde kostenverhaal. Als gemeente maken wij kosten om een bestemmingsplan te wijzigen. Bijvoorbeeld aan ambtelijke inzet of planschade. Deze kosten dienen wij te verhalen op de initiatiefnemer. Er is sprake van een 'aangewezen bouwplan' als het bestemmingsplan de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen mogelijk maakt.

Ook bij dit bestemmingsplan hoort u een exploitatieplan vast te stellen. U hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als wij het kostenverhaal op een andere manier regelen. Dat is het geval nu wij met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst hebben afgesloten.

Kanttekening

1.1 Voor de berging van hemelwater wijken wij af van ons Gemeentelijk rioleringsplan

In ons gemeentelijk rioleringsplan (GRP) hebben we beleid opgenomen over het omgaan met afvalwater, hemelwater en grondwater (waaronder kwelwater). Onderdeel van het GRP is de Uitvoeringsnotitie 'verwerken hemelwater particulier terrein bij nieuwbouw'. In deze notitie staat hoe hemelwater moeten worden geborgen bij een bouwplan.

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater op eigen terrein moet worden geborgen. De waterberging van de woningen mag niet in het (toekomstig) openbaar gebied komen. In het bouwplan Antoniushof wijken wij af van dit uitgangspunt. Al het hemelwater wordt in het openbaar gebied geborgen. Daar hebben we voor gekozen om te borgen dat het beheer van de hemelwaterberging geheel in handen blijft van de gemeente. Dit omdat het een watergevoelig gebied betreft. Indien elke woning een eigen waterberging krijgt, dan hebben we minder invloed op het goed werken van de waterberging. Systemen kunnen dichtslibben of bewoners kunnen deze (onbedoeld) verwijderen of onklaar maken.

De waterberging in het plangebied bestaat volledig uit wadi's. Die zijn relatief eenvoudig te onderhouden. Verder blijkt uit de uitgevoerde stresstest dat de aan te leggen waterberging het gebiedsvreemde water goed kan verwerken.

1.2 De beoogde bouwlocatie ligt in een voor water gevoelig gebied

Vanuit landelijk beleid komt steeds meer de oproep om niet meer te bouwen in voor water kwetsbare gebieden. Dit is opgenomen in de landelijke beleidslijn Water en Bodem Sturend. Zoals bij de inleiding beschreven hebben wij in het verleden richting initiatiefnemer de verwachting gewekt, dat na 2020 op de locatie woningbouw kan plaatsvinden. Dit hebben wij opgenomen in de structuurvisie Groesbeek 2025. Bovendien heeft de initiatiefnemer op verzoek en in overleg met het waterschap een stresstest uitgevoerd naar de effecten van extreme neerslag op het plangebied. Uit deze stresstest komt naar voren, dat er geen (onnodige) afwenteling van regenwater plaatsvindt op het omliggende lager gelegen gebied. Verder verwijzen wij naar argument 1.1

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin hebben wij opgenomen dat de initiatiefnemer de ambtelijke kosten en eventuele planschade betaalt. Verder nemen wij het openbaar gebied na het woonrijp maken over van de initiatiefnemer.

Communicatie

Wij informeren de indieners van de zienswijze over uw besluit en het verdere proces.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan leggen wij het bestemmingsplan ter inzage voor beroep. Tijdens de beroepstermijn van zes weken kan een belanghebbende beroep instellen bij de Raad van State.

Burgemeester en wethouders,

De secretaris
E.W.J. van der Velde

De burgermeester
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Antoniushof, Breedeweg'.
2. Ingediende zienswijzen (geanonimiseerd)
3. Zienswijzenverslag
4. Beeldkwaliteitsplan

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2024,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Antoniushof, Breedeweg zes weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen;
- wij in de zienswijzentermijn vijf zienswijzen hebben ontvangen;
- de ontwikkellocatie Antoniushof als woningbouwlocatie is opgenomen in Structuurvisie Groesbeek 2025;
- de ontwikkeling van de locatie past in de stedenbouwkundige structuur van Breedeweg;
- de zienswijzen aanleiding geven om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan;
- voor het bouwplan Antoniushof een beeldkwaliteitsplan is uitgewerkt;
- met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten, waardoor het kostenverhaal is verzekerd;

b e s l u i t (geamendeerd):

1. Het bestemmingsplan “Antoniushof, Breedeweg” gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag en de onderstaande wijzigingen:
 - a. het bouwvlak aan de noordzijde verder te verkleinen tot deze 16m1 van de achtererfgrens met de percelen van de Bredeweg af ligt;
 - b. de maximale nokhoogte in het bouwvlak aansluitend op de percelen van de Bredeweg te verlagen van 11m1 naar 10m1.
2. Het Beeldkwaliteitsplan Antoniushof, Breedeweg vast te stellen met inachtneming van de volgende wijziging:
 - a. de maximale nokhoogte in het bouwvlak aansluitend op de percelen van de Bredeweg te verlagen van 11m1 naar 10m1.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

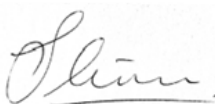
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 20 juni 2024.

De raadsgriffier,



E.W.A.T. Pastoors

De voorzitter,



mr. M. Slinkman